

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 16Csp/82/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121297533
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Drimák
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2021:6121297533.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Michalom Drimákom, PhD. v právnej veci žalobcu: Y. S., K.. XX.X.XXXX, I. O. O. XXXX/X, S. - W.P. S., právne zastúpený: JUDr. Tatiana Jánošíková, advokátka, so sídlom Rooseveltova 6, 040 01 Košice, proti žalovanému: 1 KING REAL, s.r.o., so sídlom Zápotockého 1, 080 01 Prešov, IČO: 51 417 529, právne zastúpený JUDr. Daniel Boľanovský, advokát, so sídlom Slovenská 69, 080 01 Prešov, IČO: 42 239 265, o zaplatenie 400 eur s prísl. takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 271 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne z tejto sumy od 14.4.2021, všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu zamietla.

III. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 36%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu 16.6.2021 sa žalobca domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 400 eur s príslušenstvom na tom skutkovom základe, že dňa 30.07.2019 uzatvoril žalobca so žalovaným rezervačnú zmluvu, predmetom ktorej bola rezervácia nehnuteľnosti - byt č. XX na X. poschodí vo vchode X byt. domu so súp. č. XXXX B. V., byt vedený na LV č. XXXXX. Na základe uvedenej zmluvy zaplatil žalobca žalovanému rezervačný poplatok 400 eur. Podľa čl. III. bod 8 rezervačnej zmluvy, počas trvania rezervácie sa suma zaplateného rezervačného poplatku bude považovať za zaplatenú časť nájomnej ceny za nehnuteľnosti. Vzhľadom k tomu, že k uzatvoreniu nájomnej zmluvy nedošlo, nevznikol žalobcovi záväzok zaplatiť nájomné za nehnuteľnosť podľa uvedeného čl. III. bod 8 rezervačnej zmluvy. Dňa 08.08.2019 sa zmluvné strany dohodli na zrušení rezervačnej zmluvy a to písomne v listine Žiadosť o zrušenie rezervačnej zmluvy č.: CD016P. Žalobca vyjadril žalovanému svoju vôľu nepokračovať ďalej v rezervačnej zmluve ešte počas trvania rezervácie. Následne žalovaný ponúkol žalobcovi možnosť ukončenia rezervačnej zmluvy so slovami: „Podpíšete zrušenie rezervačnej zmluvy, aby ste zbytočne neblokoval byt“. Žalovaný vyhotovil dva originály listiny Žiadosť o zrušenie rezervačnej zmluvy č.: CD016P, ktoré potom obe strany podpísali v realitnej kancelárii žalovaného na Vajanského 37 v Prešove. To znamená, že žalovaný byt už ďalej nerezervoval. Týmto bola zmluva zrušená vzájomnou dohodou strán. Rezervačná zmluva tak dňom 08.08.2019 zanikla, čím zanikli všetky vzájomné práva a povinnosti, vrátane povinnosti zaplatiť rezervačný poplatok. Nájomná zmluva uzatvorená nebola, teda žalobcovi nevznikla ani povinnosť zaplatiť nájomné. V rezervačnej zmluve nie je dohodnutá žiadna sankcia, ktorá by poskytovala žalovanému právny dôvod pre ponechanie si sumy 400 eur. Poukazujem na to, že rezervačná zmluva má charakter spotrebiteľskej zmluvy, kde žalobca bol v právnom postavení spotrebiteľa a žalovaný v právnom postavení dodávateľa. Od spotrebiteľa nemožno žiadať sankciu, ktorá nebola v zmluve výslovne dohodnutá a tiež neprimerane vysokú sankciu. Vzhľadom na uvedené,

suma 400 eur predstavuje bezdôvodné obohatenie, ktoré je žalovaný povinný vrátiť žalobcovi, nakoľko ide o plnenie, pre ktoré neexistuje právny titul. Žalobca prostredníctvom právnej zástupkyne vyzval žalovaného na vrátenie sumy 400 eur písomne Výzvou na vrátenie sumy 400 eur - predžalobná výzva, ktorú žalovaný prevzal dňa 06.04.2021. Vo výzve uvedená lehota na splnenie povinnosť v dĺžke 7 dní od doručenia uplynula dňom 13.04.2021, úrok z omeškania vo výške 5 % p. a. si preto žalobca uplatňuje počnúc dňom 14.04.2021. Žalovaný do dňa podania tohto návrhu sumu 400 eur žalobcovi ani v časti nevrátil, preto nemá žalobca inú možnosť, ako sa svojho práva domáhať voči žalovanému týmto návrhom.

2. V predmetnej veci bol Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 13Up/440/2021 dňa 29.4.2021 vydaný platobný rozkaz, ktorým súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

3. Proti tomuto platobnému rozkazu podal prostredníctvom právneho zástupcu odpor žalovaný, ktorý uviedol, že nárok žalobcu voči žalovanému nikdy nevznikol a žalovaný tento nárok v celom rozsahu rozporuje, čo do dôvodu aj do jeho výšky. Konštatoval, že žalobca odôvodňuje vznik nároku na základe ním označenej listiny - žiadosť o zrušenie rezervačnej zmluvy č. CD 016P zo dňa 8.8.2019, pričom uvedenú listinu prevzal žalovaný 8.8.2019 a pripojil podpis a pečiatku. Týmto žalovaný potvrdil prevzatie listiny, pričom sa žiadnym spôsobom nestotožnil s obsahom dôvodov a ani tým nedeklaroval akceptáciu žiadosti. Uvedené jednoznačne vyplýva z gramatického výkladu. Žalovaný teda v celom rozsahu sporuje existenciu dohody o zrušení rezervácie, keďže rezervácia v zmysle uvedeného nezanikla, nevznikla žalovanému tak povinnosť zo zaplatenia akejkoľvek sumy voči žalobcovi. Žalovaný ďalej dôvodil, že žalobca uhradil žalovanému sumu vo výške 400 eur 30.7.2019 na základe rezervačnej zmluvy ako rezervačný poplatok. Rezervačná zmluva nezanikla spôsobom označeným žalobcom, ale došlo k jej naplneniu uplynutím doby, na ktorú sa rezervácia dojednáva, teda 15 dní podľa čl. III bod 8. rezervačnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu bol žalovaný právneho názoru, že žalobcovi nevznikol nárok na vrátenie rezervačného poplatku keďže k neuzatvoreniu nájomnej zmluvy nedošlo z dôvodu na strane prenajímateľa. Žalovaný ďalej uviedol, že žalobca si ním označený nárok uplatnený v tomto konaní uplatnil aj prostredníctvom Slovenskej obchodnej inšpekcie, pričom subjekt alternatívneho riešenia sporu dospel k záveru, že žalovaný neporušil práva spotrebiteľa. Na základe uvedeného navrhol žalovaný platobný rozkaz zrušiť, žalobu zamietnuť a priznať žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100%.

4. K odporu žalovaného sa písomným podaním doručeným súdu 15.6.2021 vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že podľa čl. III bod 9. rezervačnej zmluvy „uzatvorením nájomnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam inej obdobnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej nájomnej zmluve medzi prenajímateľom a záujemcom počas trvania rezervácie sa suma zaplateného súdneho poplatku bude považovať za zaplatenú časť nájomnej ceny za nehnuteľnosti ak nebude dohodnuté inak, alebo ak táto suma nebola záujemcovi vrátená. Žalobca konštatoval, že v predmetnej veci uzatvorením nájomnej zmluvy nedošlo, preto nevzniklo žalobcovi záväzok zaplatiť nájomné za nehnuteľnosť podľa čl. III bod 9. tejto rezervačnej zmluvy. Žalobca opäť zdôraznil, že žalovaný vypracoval dňa 8.8.2019 žiadosť o zrušenie rezervačnej zmluvy č. CD 016P potom, čo mu žalobca vyjadril svoj nezáujem pokračovať ďalej v rezervácii nehnuteľností. Žalobca ďalej konštatoval, že v rezervačnej zmluve nie je uvedené, aký je osud rezervačného poplatku v prípade, ak záujemca o nájom, nájomnú zmluvu neuzavrie. Konštatoval ďalej, že rezervačná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to 15 dní. Vzhľadom na ukončenie platnosti zmluvy či už dohodou, odstúpením zmluvy alebo uplynutím času a tým aj zánik zmluvných práv a povinností zmluvných strán odpadol dôvod vyplatenia rezervačného poplatku a žalovaný je povinný tento poplatok vrátiť žalobcovi. Záverom subjektu, ktorý vykonáva alternatívne riešenia sporu, ktoré doložil žalovaný žalobca uviedol, že toto oznámenie je pre vec právne bezvýznamné, pretože o nároku spotrebiteľa a žalobcu má právomoc rozhodovať iba súd v civilnom konaní. Žalobca ďalej poukázal na § 53 ods. 4 OZ vo vzťahu k tam uvedeným neprijateľným podmienkam uvedených v spotrebiteľskej zmluve. Vzhľadom na uvedené žalobca konštatoval, že suma 400 eur predstavuje bezdôvodné obohatenie na strane žalovaného, ktoré je žalovaný povinný vrátiť žalobcovi, nakoľko ide o plnenie, pre ktoré už neexistuje právny titul. Zotrval v celom rozsahu na podanej žalobe.

5. K vyjadreniu žalobcu sa písomným podaním zo dňa 30.8.2021 vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že žalovaný nikdy nevyslovil súhlas so zrušením rezervácie. Konštatoval, že žalovaný nikdy neoznamoval žalobcovi vrátenie rezervačného poplatku pre prípad, žeby žalobca neuzavrel zmluvu o nájme z dôvodov na jeho strane. Žalovaný ďalej konštatoval, že rezervačná zmluva obsahuje dojednanie o predmete služby - rezervácie nehnuteľností a o odplate za poskytnutú službu rezervácie vo výške 400 eur. Uvedenú

skutočnosť je potrebné považovať za hlavný predmet plnenia zmluvy. Medzi žalobcom a žalovaným bol zmluvne dojednaný poplatok za rezerváciu nehnuteľností v čl. III bod 4. zmluvy a zároveň bola dojednaná doba rezervácie v trvaní 15 dní. Rezervačný poplatok ako cena služby bol zaplatený a služba rezervácie bola riadne poskytnutá v súlade s čl. III zmluvy. Žalovaný ďalej uviedol, že žalobca doručil žalovanému listinu, ktorá je súčasťou súdneho spisu označená ako žiadosť o zrušenie rezervačnej zmluvy č. CD 016P zo dňa 8.8.2019, v ktorej žiada o zrušenie rezervačnej zmluvy z dôvodu prezerania iných ponúk a z dôvodu, že chcel inú lacnejšiu ponuku bytu. Žalovaný ďalej dôvodil, že rezervačná zmluva je zmluvou, ktorá poskytuje spotrebiteľovi dodatočnú lehotu na uzatvorenie nájomnej zmluvy a zároveň vlastníčkovi nehnuteľností poskytuje istotu záujemcu, pričom na základe uvedeného sprostredkovateľ prestáva vykonávať aktívnu činnosť vyhľadávania záujemcov o nájom nehnuteľností. Za uvedenú službu sprostredkovateľa - rezerváciu je zmluvnými stranami dojednaný poplatok. Žalovaný ďalej konštatoval, že medzi ním a žalobca nikdy nedošlo k dohode o zániku rezervácie. Žalovaný ďalej ešte konštatoval, že rezervačný poplatok má vo svojej podstate funkciu odplaty za tzv. opcii, teda právo budúceho nákupu sprostredkúvanej služby, pričom spotrebiteľ za uvedenú službu opcie účtuje poplatok - rezervačný poplatok, čím mal zmluvné podmienky za vyjadrené absolútne jasne určito a zrozumiteľne a tieto boli individuálne dojednané. Na základe uvedeného navrhol žalobu zamietnuť a žalovanému priznať nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

6. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu ako aj listinnými dôkazmi prečítaním obsahu celého spisu konštatovaním, že na č. I. 1 a nasl. sa nachádza samotná žaloba, na č. I. 8 je predžalobná výzva, na č. I. 9 je potvrdenie o úhrade Poštovej banky, na č. I. 10 je žiadosť o zrušenie rezervačnej zmluvy zo dňa 8.8.2019, na č. I. 11 a nasl. je rezervačná zmluva uzatvorená medzi žalovaným a žalobcom, na č. I. 14 sa nachádza platobný rozkaz OS BB č. k. 13Up/440/2021 zo dňa 29.4.2021, na č. I. 25 a nasl. je odpor žalovaného proti tomuto platobnému rozkazu, na č. I. 41 a nasl. je vyjadrenie žalobcu k odporu, na č. I. 45 je vyjadrenie žalovaného k vyjadreniu žalobcu, na č. I. 47 je list žalobcu adresovaný žalovanému, na č. I. 49 a nasl. je vyjadrenie Slovenskej obchodnej inšpekcie smerom k žalovanému, na č. I. 52 a nasl. je list žalobcu adresovaný kontaktnému miestu alternatívneho riešenia sporu pre Žilinský kraj, na č. I. 54 je odpoveď žalovaného žalobcovi na jeho žiadosť o vrátenie rezervačného poplatku vo výške 200 eur, na č. I. 55 je žiadosť žalobcu o zahájenie mimosúdneho urovnania mediácie spotrebiteľského sporu, na č. I. 65 je rozsudok KS Nitra sp. zn. 5Co/17/2018 zo dňa 9.1.2019 a súd oboznamuje aj k tomuto rozsudku KS Nitre predchádzajúci rozsudok OS Topoľčany sp. zn. 8C/1/2017 zo dňa 2.11.2017, pričom zistil tento skutkový stav:

7. Dňa 30.7.2019 uzatvoril žalobca so žalovaným rezervačnú zmluvu predmetom, ktorej bola rezervácia nehnuteľností - byt č. XX na X. poschodí vo vchode X byt. domu so súp. č. XXXX v V., byt vedený na LV č. XXXXX.

8. Podľa čl. III bod 4. záujemca sa zaväzuje za rezerváciu Nehnuteľností zaplatiť rezervačný poplatok vo výške 400 eur (slovom: štyristo eur) na účet sprostredkovateľa IBAN: W. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, B.: XXX XXXX záujemcu, v deň podpisu tejto zmluvy.

9. Podľa čl. III bod 8. tejto rezervačnej zmluvy na č. I. 12 spisu rezervácia sa stranami dojednáva dohodou na 15 dní.

10. Podľa čl. III bod 9. tejto zmluvy uzatvorením nájomnej zmluvy o prevode vlastníctva k Nehnuteľnostiam, inej obdobnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej nájomnej zmluve medzi prenajímateľom a záujemcom, počas trvania rezervácie, sa suma zaplateného rezervačného poplatku podľa tejto zmluvy bude považovať za zaplatenú časť nájomnej ceny za Nehnuteľnosti, ak nebude dohodnuté inak alebo ak táto suma nebola predtým záujemcovi vrátená.

11. Žiadosťou o zrušenie rezervačnej zmluvy č.: CD 016P zo dňa 8.8.2019 (č. I. 10 spisu) žalobca požiadal o zrušenie rezervačnej zmluvy vyššie uvedenej z dôvodu prezerania iných ponúk a z dôvodu, že chcel inú lacnejšiu ponuku prenájmu bytu. Túto žiadosť o zrušenie rezervačnej zmluvy prevzal žalovaný v rovnaký deň, teda 8.8.2019 čo nebolo sporným.

12. Výzvou na vrátenie sumy 400 eur označenú ako predžalobná výzva zo dňa 29.3.2021 žalobca prostredníctvom právneho zástupcu žiadal žalovaného o zaplatenie sumy 400 eur s príslušenstvom, pričom táto suma predstavuje podľa názoru žalobcu bezdôvodné obohatenie.

13. Písomným podaním zo dňa 4.12.2020 žalobca požadoval od žalovaného vrátenie časti rezervačného poplatku vo výške 200 eur z dôvodov, ktoré konkretizoval tak, že odmietol prenájom nakoľko sa bál toho, čo sa môže stať v budúcnosti. Poukázal aj na pandémiu koronavírusu a uvedomil si, že podpísaním rezervačnej zmluvy urobil chybu. Žalobca uviedol v tejto žiadosti, že rezervácia začala dňa 30.7.2019 podpísaním rezervačnej zmluvy a mala trvať 15 dní, pričom nájomná zmluva mala začať 15.8.2019, pričom on žalobca nájomnú zmluvu nepodpísal. Z toho žalobcovi vyplynulo, že žalovaný nemohol prísť o viac ako 200 eur, keďže byt bol preňho rezervovaný len 15 dní.

14. V písomnom podaní zo dňa 29.1.2021, ktorý žalobca adresoval poverenej fyzickej osobe kontaktného miesta pre alternatívne riešenie sporu pre Žilinský kraj vyplýva, že samotný žalobca uviedol, že sa opýtal žalovaného, čo sa stane s rezervačným poplatkom v prípade, ak počas trvania rezervácie nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy medzi vlastníkom a záujemcom z dôvodov alebo z dôvodu na strane záujemcu, mu mal žalovaný odpovedať, že v takomto prípade sa rezervačný poplatok nevracia záujemcovi.

15. Z vyjadrenia žalovaného adresovanom žalobcovi zo dňa 8.12.2020 vyplýva, že žiadosť o vrátenie časti rezervačného poplatku vo výške 200 eur vyhodnotil žalovaný tak, že zamietol žiadosť žalobcu o vrátenie časti rezervačného poplatku vo výške 200 eur, pričom svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že rezervačný poplatok je poplatok za vykonanie rezervácie a teda za blokáciu bytu pre žalobcu ako pre budúceho nájomcu.

16. Na pojednávaní konanom 19.10.2021 právny zástupca žalobcu uviedol, že podstatou tohto sporu je správne zdefinovať charakter plnenia, tzv. rezervačného poplatku, pričom konštatovala, že tento rezervačný poplatok má sporný charakter. Poukázala na to, že čl. 3 bod 9 rezervačnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným poukazuje na to, že počas trvania rezervácie sa suma zaplateného rezervačného poplatku podľa tejto zmluvy bude považovať za zaplatenú časť nájomnej ceny za nehnuteľnosti, pričom konštatovala, že v podstate rezervačný poplatok je zálohou na nájomné. Poukázala, že toto by malo zmysel vtedy, ak dôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, pričom v danom prípade k uzatvoreniu nájomnej zmluvy nedošlo. Poukázala ďalej na to, že rezervačná zmluva neupravuje ako sa má naložiť s týmto rezervačným poplatkom, čo považovala za skrytú formu sankcie za neuzavretie nájomnej zmluvy. Rezervačný poplatok ak predstavuje odmenu za rezerváciu nehnuteľností, by nemal byť krytý so samotným nájomným, pričom ide o právne neurčité plnenie, ktoré sa mení podľa situácie, teda či dôjde alebo nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Žalobca bol informovaný, že takéto poplatok sa nebude vracat', avšak išlo len o ústne dojednanie, ktoré nie je uvedené v rezervačnej zmluve a ide o určitú skrytú sankciu voči žalobcovi ako spotrebiteľovi. Konštatovala, že žiadosť o zrušenie rezervačného poplatku vypracoval samotný žalovaný, čo mala za podstatné a aj to bolo uvedené z dôvodu, aby ďalej žalobca neblokoval byt, čo žalovaný ani nepoprel. Z tohto dôvodu, ani nebol splnený čas rezervácie bytu na dobu 15 dní ako je uvedené v rezervačnej zmluve. Navrhla preto žalobe vyhovieť, nemala návrhy na doplnenie dokazovania a v prípade úspechu si uplatnila náhradu trov konania.

17. Právny zástupca žalovaného na tomto pojednávaní uviedol, že žalobca bol poučený o existencii rezervačného poplatku aj čo to znamená. Poukázal ďalej na to, že rezervačný poplatok nemá povahu nájomného za jeden mesiac, pretože v momente uzavretia zmluvy a nemá povahu ani zálohy, alebo nejakého iného vratného plnenia, keďže rezervačný poplatok je sám o sebe hlavným predmetom plnenia rezervačnej zmluvy a plnením rezervačnej zmluvy je rezervácia, ktorá má povahu opcie, teda ide o právo na uzatvorenie nájmu, až pre prípad, že dôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, tento poplatok, rezervačný poplatok, sa započíta na nájomné. Za iného predpokladu, by tento rezervačný poplatok nemal žiaden význam, ak by bol vracaný záujemcom, pretože by žiadnym spôsobom nenútil záujemcu k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Opätovne zdôraznil, že rezervačný poplatok nemá povahu sankcie. Žalobca potvrdil svojim listom, ktorý je obsahom súdneho spisu, že teda nevratnosť rezervačného poplatku mu bola riadne vysvetlená a s touto bol uzrozmeneý. Navrhol žalobu zamietnuť, v prípade úspechu si uplatnil náhradu trov konania, nemal návrhy na doplnenie dokazovania.

18. Žalobca na pojednávaní konanom 19.10.2021 uviedol, že potom, čo prestal prejavovať záujem o rezerváciu bytu žalovaný vyhotovil žiadosť o zrušenie rezervačnej zmluvy č. CD016P s tým, že tam bol uvedený dátum 8.8.2019, pričom táto žiadosť o zrušenie rezervačnej zmluvy bola vyhotovená

žalovaným so slovami, aby som ďalej neblokoval byt. Potvrdil, že mal možnosť si vopred prečítať zmluvu o rezervácii.

19. Žalovaný na tomto pojednávaní uviedol, že žalobca ho ubezpečil, že má dostatok finančných prostriedkov, teda príjem na nájom. Bolo mu vysvetlené, že ak sa zaplatí rezervačný poplatok, má sa uzavrieť aj nájomná zmluva, inak to nemá význam vôbec sprostredkovať prenájom nehnuteľností. Konštatoval, že byt bol v zmysle tejto rezervačnej zmluvy 15 dní blokovaný v prospech aktuálneho žalobcu.

20. Súd prvej inštancie na základe vyššie zisteného skutkového stavu právne uzatvára:

21. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

22. Podľa § 451 ods. 1 OZ kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

23. Podľa § 451 ods. 2 OZ 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.

24. Podľa § 456 OZ 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.

25. Podľa § 457 OZ ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

26. Súd prvej inštancie sa pri rozhodovaní riadil nasledujúcimi úvahami, pričom dospel k záveru, že žaloba je čiastočne dôvodná.

27. Nebolo v konaní sporným, že žalobca a žalovaný uzatvorili dňa 30.7.2019 rezervačnú zmluvu na tam uvedenú nehnuteľnosť, pričom rezervačný poplatok bol v tejto zmluve stanovený na sumu 400 eur.

28. Rovnako tak nebolo sporným, že žalovaný na žiadosť žalobcu vypracoval dňa 8.8.2019 žiadosť o zrušenie tejto rezervačnej zmluvy, ktorú v tento deň aj prevzal.

29. Nevyhnuté bolo ustáliť funkciu/účel rezervačného poplatku v rezervačnej zmluve. V čl. II. bod. 2 rezervačnej zmluvy je uvedené, že nájomná cena Nehnuteľnosti je 400 eur mesiac a v čl. III bod. 4 je zasa zakotvené, že záujemca sa zaväzuje za rezerváciu Nehnuteľností zaplatiť rezervačný poplatok vo výške 400 eur. Napokon v čl. III. bod 9. zmluvy je uvedené, že počas trvania rezervácie sa suma zaplateného rezervačného poplatku podľa zmluvy bude považovať za zaplatenú časť nájomnej ceny za Nehnuteľnosti.

30. Z uvedených ustanovení rezervačnej zmluvy možno nad rozumnú pochybnosť vyvodiť záver, že rezervačný poplatok predstavuje zároveň sumu nájomného, resp. sa so sumou nájomného kryje, ak dôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy. V predmetnej veci však k uzavretiu nájomnej zmluvy nedošlo, pričom rezervácia bola podľa čl. III. bod 8 rezervačnej zmluvy uzavretá na 15 dní.

31. Je možné prisvedčiť názoru, že rezervácia nehnuteľnosti bezpochyby nie je bezplatnou službou zo strany sprostredkovateľa nehnuteľnosti, pričom na druhej strane by záujemca o nehnuteľnosť nemal uhrádzať poplatok za čas, kedy rezervácia netrvá. V danom prípade bola rezervačná zmluva podpísaná 30.7.2019 a k zrušeniu rezervačnej zmluvy došlo 8.8.2019, teda nehnuteľnosť bolo záujemcom blokována celkovo 10 dní.

32. Len na margo súd prvej inštancie poznamenáva, že počnúc 9.8.2019 nič nebránilo žalovanému - realitnej kancelárii ponúkať nehnuteľnosť na prenájom, keďže doba rezervácie - blokácie nehnuteľnosti, už uplynula.

33. Pri stanovení výšky dennej rezervácie 12,90 eur (400 eur : 31 dní) a doby rezervácie 10 dní dospejeme k sume 129 eur, ktorú by záujemca mal sprostredkovateľovi zaplatiť. Ak záujemca sprostredkovateľovi uhradil 400 eur a do úvahy by prichádzala úhrada v sume 129 eur, musí sprostredkovateľ vrátiť záujemcovi (žalobcovi) rozdiel týchto súm, t. j. 271 eur, ktoré súd žalobcovi priznal.

34. Je potrebné tiež zdôrazniť, že rozhodnutie musí byť nielen zákonné, ale aj spravodlivé, a rovnako tak v súlade so zásadou proporcionality. V danom prípade k uzavretiu nájomnej zmluvy nedošlo, čo „sankcionovalo“ záujemcu - žalobcu sumou 129 eur, keďže nehnuteľnosť bola preňho rezervovaná počas 10 dní, na druhej strane mu nemožno na jeho ťarchu pričítať aj obdobie, kedy už byť preňho rezervovaný nebol a či už vlastník alebo sprostredkovateľ ním mohol voľne disponovať.

35. Bolo by podľa názoru súdu prvej inštancie v rozpore s dobrými mravmi, keď by záujemca o nehnuteľnosť mal uhradiť sumu 400 eur, ktorá podľa rezervačnej zmluvy predstavuje v dvoch významoch rezervačný poplatok a zároveň aj nájomné za jeden celý mesiac, pričom ako už bolo uvedené, k uzavretiu nájomnej zmluvy nedošlo a nehnuteľnosť bola v prospech záujemcu blokováná 1/3 mesiaca.

36. Z prisúdenej istiny súd priznal aj úroky z omeškania s poukazom na § 517 ods. 1, 2 OZ.

37. Podľa § 517 ods. 1 vety prvej OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

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

39. V danom prípade žalobca od žalovaného požadoval úroky z omeškania po uplynutí 7-dňovej lehoty na splnenie povinnosti uvedenej vo výzve, ktorú žalovaný prevzal 6.4.2021, pričom táto lehota uplynula 13.4.2021, teda od 14.4.2021 je žalovaný v omeškaní. V tom čase úroky z omeškania predstavovali 5 % p. a., preto súd priznal úroky z omeškania tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

40. Záverom ešte súd konštatuje, že uplatňovanie a posúdenie právnych vzťahov je potrebné vždy vykladať v súlade so zásadou ekvity (dobré mravy). Vzájomné konanie alebo opomenutie medzi zmluvnými stranami nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Pre porušenie pravidla správania sa predpokladá, aby rozpor s dobrými mravmi bol dostatočne výrazný, spoločensky jasný a zrozumiteľný, aby sa v úvahách zachovala potrebná miera tolerancie a rezervovanosti.

41. S dobrými mravmi je spojená zásada zákazu zneužitia subjektívnych práv. Táto zásada určuje hranice výkonu subjektívneho práva, najmä ak zákon presne tieto hranice nestanovuje, alebo je ťažké ich zistiť. Touto zásadou sa určujú limity výkonu subjektívnych práv najmä v prípadoch, keď nie sú jednoznačne a presne ustanovené zákonom a pri strete (kolízii) záujmov jednotlivcov a hrozí, že by v dôsledku neobmedzeného uplatnenia subjektívnych práv v konkrétnom prípade mohla byť prekročená miera právnej únosnosti, a súčasne, že takéto správanie nositeľa subjektívneho práva by mohlo spôsobiť ujmu iným osobám.

42. S ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti a právne ustanovenia súd prvej inštancie rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

43. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

44. Podľa § 255 ods. 2 C.s.p., 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.

45. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého strane, ktorá mala vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti strane, ktorá vo veci úspech nemala. Žalobca bol v konaní úspešný v rozsahu 68 %, žalovaný v rozsahu 32 % preto má žalobca voči prevažne neúspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 36 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom po nadobudnutí jeho vykonateľnosti dobrovoľne splnená, je možné podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.