

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 9Co/56/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2119204957  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Spálová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2021:2119204957.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Ľubica Spálová a sudcov: JUDr. Anton Jaček a JUDr. Peter Duman v spore žalobkyne: Mgr. I. H., nar. XX.XX.XXXX, adresa Q. ulica XXXX/XX, R. T. C., zastúpenej advokátskou kanceláriou: Pacalaj, Palla a partneri, s.r.o., IČO: 36 857 548, so sídlom Nám. SNP 3, Trnava, proti žalovanej: I. M., nar. XX.XX.XXXX, adresa C. ulica XXX/XX, R. D., zastúpenej advokátskou kanceláriou: VESTENICKÁ & BD advokátska kancelária, s. r. o., IČO: 50 217 020, so sídlom Ševčenkova 5, Bratislava, o zaplatenie 2.000,- Eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Trnava z 26.02.2020, č. k. 19C/19/2019 - 63, takto

### rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudku súdu prvej inštancie mení tak, že žalovaná je povinná do troch dní od právoplatnosti rozsudku zaplatiť žalobkyni 2.000,- Eur s 5 %-ným úrokom z omeškania ročne od 17.01.2019 do zaplatenia.
- II. Žalobkyni priznáva voči žalovanej nárok na plnú náhradu trov konania (prvoinštančného i odvolacieho).

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu (výrok I), ktorou sa žalobkyňa domáhala uloženia povinnosti žalovanej zaplatiť sumu 2.000,- Eur spolu s príslušenstvom na tom skutkovom základe, že žalovaná dlhuje žalobkyni finančné prostriedky z titulu bezdôvodného obohatenia, ku ktorému došlo na základe právneho dôvodu, ktorý odpadol, a vyslovil, že žalovaná má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok II).

2. Vykonaným dokazovaním prvoinštančný súd zistil, že dňa 03.06.2018 bola medzi žalobkyňou ako záujemcom, žalovanou ako predávajúcou a spoločnosťou P-Energy, s.r.o. (realitnou spoločnosťou) uzatvorená rezervačná zmluva na byt, predmetom ktorej bola výhradná rezervácia predmetu budúcej kúpy, ktorú poskytovala žalovaná žalobkyni za podmienok uvedených v zmluve. V zmysle zmluvy sa predávajúci zaviazal, že pre záujemcu o kúpu, za podmienok podľa zmluvy výhradne rezervuje predmetné nehnuteľnosti - neponúkne ich na predaj žiadnej tretej osobe, ani ich nijak inak nescudzí či nezaťaží a zároveň poskytne záujemcovi o kúpu prednostné právo uzatvoriť kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti. (článok II ods. 1 zmluvy). Záujemca o kúpu sa zaviazal uhradiť predávajúcemu za výhradnú rezerváciu dohodnutý rezervačný poplatok podľa podmienok uvedených v zmluve. (článok II ods. 2 zmluvy). V prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z dôvodov na strane predávajúceho, rezervačný poplatok bude bezodkladne vrátený záujemcovi o kúpu najneskôr do 7.8.2018. (článok III ods. 5 zmluvy). Ak nepríde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z dôvodu svojvoľného porušenia práv sprostredkovateľa zo strany potencionálneho kupujúceho, rezervačný poplatok prepadá v prospech sprostredkovateľa. (článok III ods. 6 zmluvy). Záujemca o kúpu uhradí rezervačný poplatok vo výške 2.000,- Eur v deň podpisu tejto zmluvy v hotovosti do rúk realitnej spoločnosti - rezervačný poplatok

bude započítaný do kúpnej ceny podľa kúpnej zmluvy. Realitná spoločnosť podpisom na tejto zmluve bez výhrad potvrdzuje prevzatie poplatku v celej výške. (článok IV ods. 2 zmluvy). Žalobkyňa splnila svoju povinnosť zaplatiť rezervačný poplatok podľa zmluvy k rukám zástupcu realitnej spoločnosti. K uzavretiu kúpnej zmluvy napokon nedošlo. Medzi stranami bola sporná vecná legitímácia žalovanej a existencia povinnosti vrátiť uplatnený nárok.

3. Súd prvej inštancie vec právne posúdil na základe § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964 Zb. - ďalej len „OZ“) a dospel k záveru, že žalobe nie je možné vyhovieť, keď sa stotožnil s tvrdením žalovanej, že nie je daná jej vecná legitímácia v konaní. Ako vyplýva z predmetnej žaloby a vyjadrení žalobkyne v konaní, predmetného nároku - zaplata sumy 2.000,- Eur, ktorý vyplatila pri podpise rezervačnej zmluvy realitnej kancelárii titulom rezervačného poplatku, sa nedomáhala s poukazom na zmluvné dojednania, ale titulom vydania bezdôvodného obohatenia, keď mala za to, že sa jedná o plnenie z právneho dôvodu, ktorý dodatočne odpadol, keďže uplynula doba rezervácie. Vzhľadom na uvedené žalovaná nie je vecne legitimovaná v konaní, keďže je nepochybné, že suma 2.000,- Eur bola vyplatená žalobkyňou realitnej kancelárii. V konaní nebolo preukázané, a žiadna zo strán ani netvrdila, že by rezervačný poplatok následne nadobudla žalovaná. Žalovaná teda nie je v tomto prípade nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva, na jej strane nedošlo k obohateniu. Čo sa týka argumentácie žalobkyne, že v zmysle uzavretej zmluvy sa žalobkyňa ako záujemkyňa o kúpu zaviazala uhradiť rezervačný poplatok žalovanej ako predávajúcej (článok II bod 2. zmluvy), a preto je žalovaná vecne legitimovaná, súd prvej inštancie poukazuje na dojednanie v uvedenom ustanovení, ktoré pokračuje ďalej vetou „podľa podmienok uvedených v zmluve“. Z tohto znenia vyplýva, že ďalšie podmienky týkajúce sa rezervačného poplatku sú upravené v zmluve. Z týchto dohodnutých zmluvných podmienok vyplýva i to, ako bude „naložené“ s rezervačným poplatkom v prípade, ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy (čo je daná situácia) z dôvodu na strane predávajúceho (v tom prípade mal byť rezervačný poplatok vrátený záujemcovi o kúpu - článok III bod 5.) a z dôvodu na strane potenciálneho kupujúceho (v tom prípade mal rezervačný poplatok prepadnúť v prospech sprostredkovateľa - realitnej kancelárie). Ani v zmysle dohodnutých zmluvných podmienok, za situácie, keď nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, rezervačný poplatok nepripadol žalovanej. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie žalobu z dôvodu nedostatku vecnej legitímácie žalovanej zamietol. Na základe vyššie uvedeného právneho záveru, súd nevykonal navrhované dokazovanie - výsluch strán sporu a výsluch zástupcu realitnej kancelárie, keďže by to nebolo účelné.

4. Žalobkyňa sa proti tomuto rozsudku odvolala z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. d), e), f) a h) CSP, pretože súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (podľa žalobkyne nepreskúmateľnosť rozsudku) a domáhala sa, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vrátil súdu prvej inštancie na nové rozhodnutie alebo aby ho zmenil tak, že žalobe vyhovie.

5. Žalobkyňa nesúhlasila s odôvodnením súdu prvej inštancie o nedostatku pasívnej vecnej legitímácie. Súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď uzavrel, že žalované plnenie - vyplatený rezervačný poplatok bol vyplatený (s právnymi účinkami) realitnej kancelárii, a nie žalovanej. Súd sa v rozsudku vôbec nevyssporiadal s argumentáciou žalobkyne, ktorá tvrdila, že rezervačný poplatok bol vyplatený žalovanej, pričom vychádzajúc z obsahu rezervačnej zmluvy realitná kancelária bola „platobným miestom“ pre úhradu rezervačného poplatku žalovanej. Podstatným dôvodom, pre ktorý je žalobkyňa toho názoru, že zaplatila rezervačný poplatok žalovanej, je práve dotknuté znenie článku II ods. 2 zmluvy, ktoré uvádza, že „Záujemca o kúpu sa zaväzuje uhradiť Predávajúcemu za Výhradnú rezerváciu dohodnutý rezervačný poplatok podľa podmienok uvedených v tejto zmluve“. Čl. III ods. 3 zmluvy opätovne označuje žalovanú ako osobu oprávnenú, ktorej prináleží hmotné právo k peňažnému plneniu, v znení ktorého „Záujemca o kúpu sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu rezervačný poplatok podľa čl. IV tejto zmluvy“, a z ktorého jednoznačne vyplýva, že právo na plnenie prináleží ako oprávnenej žalovanej, ktorá sa na úkor žalobkyne obohatila, a nie realitnej kancelárii ako tretej osobe, načo súd prvej inštancie v rozsudku vôbec neprihliadol, toto ustanovenie neuvádza, čím je rozsudok v časti pojednávajúcej o vecnej legitímácii z pohľadu žalobkyne nepreskúmateľný. Článok IV zmluvy ďalej uvádza „spôsob“ platby rezervačného poplatku a miesto plnenia, ktorým je „realitná kancelária“. Tento článok však neuvádza v žiadnom prípade oprávnenú osobu. Toto právo je verifikovateľné jednoduchou skúškou správnosti. Pokiaľ by žalobkyňa nezaplatila riadne a včas, kto je oprávnený vymáhať neuskutočnené

plnenie? Oprávnenou osobou je žalovaná, jej prináleží hmotné právo. Realitná kancelária a iná osoba by vždy mohla vymáhať plnenie len v prospech žalovanej, ktorej jedinej prináleží právo vyplývajúce zo zmluvy. Z pohľadu žalobkyne je napadnutý rozsudok prekvapivý, keďže súd prvej inštancie predsa predtým vydal platobný rozkaz na základe úplne rovnakých skutočností, než boli uvedené v návrhu na vydanie platobného rozkazu a z ktorých vychádzal pri vydaní rozsudku. Žalobkyňa bola v legitímnom očakávaní, že pokiaľ súd prvej inštancie osvedčil na základe prijatého návrhu na vydanie platobného rozkazu dôvodnosť žalobkyňou uplatňovaného práva, v rámci čoho žalobkyňa očakávala, že súd skúmal základné podmienky konania vrátane pasívnej legitímácie, uskutoční následne dokazovanie smerom k meritórnemu prejednaniu veci. Súd prvej inštancie však prekvapivo v rámci predbežného právneho názoru uviedol, že po zrušení platobného rozkazu vo veci absentuje pasívna vecná legitímácia a následne žalobkyňou navrhované ďalšie dokazovanie v potrebnom rozsahu nevykonal, čím zaťažil konanie vadou v zmysle § 365 ods. 1 písm. e) CSP. Žalobkyňa nerozumie, že pokiaľ konanie trpelo (od počiatku) z pohľadu súdu prvej inštancie tak významnou vadou, spôsobujúcou podľa názoru súdu zjavnú nedôvodnosť žaloby, prečo súd prvej inštancie neuplatnil procesný postup v zmysle § 138 CSP. Naopak, tým že súd riadne otvoril pojednávanie, zaťažil konanie zvýšenou nákladovosťou (nehospodárnosť), ktorú má aktuálne znášať žalobkyňa. Podľa názoru žalobkyne neobstojí ďalšia časť odôvodnenia súdu prvej inštancie uvedeného v bode 13 rozsudku. Žalobkyňa v tejto súvislosti nerozumie, ako súvisí určenie pasívnej vecnej legitímácie so skutočnosťou, „ako bude naložené s rezervačným poplatkom v prípade, ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy z dôvodu na strane predávajúceho“. Žalobkyňa dáva do pozornosti odvolaciemu súdu, že predmetom sporu nie je preskúmanie, či došlo alebo nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy z dôvodu na strane predávajúceho, t. j. žalovanej. Predmetom konania nie je právny vzťah medzi žalovanou a realitnou kanceláriou (možno pripustiť, že vznikne právo realitnej kancelárie na plnenie voči žalovanej). Tento právny vzťah je irelevantný k preskúmvanej veci. Žalobkyňa sa však v konaní domáha vydania bezdôvodného obohatenia z dôvodu, že právny dôvod, prečo plnila (platnosť zmluvy), odpadol. Súd prvej inštancie tak vychádzajúc z vlastného odôvodnenia rozsudku, určil pasívnu vecnú (ne)legitímáciu žalovanej úplne z inej právnej skutočnosti, než bola prejednávaná v tejto veci. V uvedenej veci nenastal a nebol prerokovaný ani nebol predmetom konania dôvod na strane potenciálneho kupujúceho - žalobkyne, ani dôvod na strane predávajúceho - žalovanej, ale opätovne treba zdôrazniť právnu skutočnosť - uplynutie času rezervácie, od ktorej žalobkyňa odvodzovala svoje právo (na vydanie bezdôvodného obohatenia). V tomto smere je žalobkyňa toho názoru, že súd prvej inštancie dospel tak k nesprávnym skutkovým zisteniam (nešlo ani o skutočnosť - dôvod na strane predávajúceho, ani dôvod na strane potenciálneho kupujúceho), tak nesprávne právne posúdil vec. Žalobkyňa pre úplnosť uvádza, že vo veci nebolo vykonané náležité dokazovanie, keďže pokiaľ by aj súd prvej inštancie chcel skúmať, aké dôvody na koho strane vo veci nastali (bod 13 odôvodnenia rozsudku), tak aby posúdil, či je alebo nie je dané právo na strane žalobkyne, mal do konania minimálne prizvať zástupcu realitnej kancelárie za účelom výsluchu. Ďalej pokiaľ by aj k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nemalo dôjsť, či už z dôvodu nesplnenia povinnosti na strane žalobkyne, súd prvej inštancie sa mal zaoberať s tým, prečo žalobkyňa nedostala ani len návrh kúpnej zmluvy od žalovanej (k podpisu zmluvy reálne ani prísť nemohlo). Žalobkyňa pritom záujem o predmetný byt mala, na tieto účely si dala na vlastné náklady vypracovať aj znalecký posudok. Pokiaľ protistrana v konaní uvádza, že žalobkyňa nedodala potvrdenie o neschválení úveru, treba zdôrazniť, že zo zmluvy jej takáto povinnosť nevyplývala, v zmluve neboli definované ani žiadne obdobné podmienky. Žalobkyňa má vedomosť, že ponuka na predaj dotknutého bytu bola aktualizovaná na inzertných stránkach aj počas trvania rezervačnej zmluvy, bez zmienky, že byt je rezervovaný. Žalovaná spolupracovala s realitnou kanceláriou i po uplynutí platnosti zmluvy i naďalej (prítom žalobkyňa tvrdila, že bola tiež oklamaná) a byt napokon prostredníctvom tejto kancelárie aj predala, t. j. v konaní mohol súd vykonať riadne dokazovanie, v ktorom by nepochybne došlo k zohľadneniu komplexných aspektov danej veci tak, aby súd mohol objektívne dospieť k záveru, či je alebo nie je dané právo žalobkyne na žalované plnenie. Reflektujúc skutkové okolnosti predmetnej veci a znenie zmluvy je žalobkyňa toho názoru a trvá na svojom presvedčení, že žalovaná nadobudla majetkový prospech plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol. V dôsledku právnej skutočnosti, ktorou je uplynutie doby výhradnej rezervácie, stratil právny dôvod - poskytnutie peňažného plnenia žalobkyňou vo výške 2.000,- Eur žalovanej na čas doby výhradnej rezervácie, svoje právne účinky. Žalobkyňa upriamuje pozornosť súdu na skutočnosť, že naopak nenastal žiadny iný dôvod, pre ktorý by bola žalovaná v súčasnosti oprávnená k žalovanej peňažnej sume. Jediným dôvodom z titulu zmluvy, na základe ktorého by žalobkyňa nemala právo na vrátenie zaplatenej peňažnej sumy vo výške 2.000,- Eur, je dôvod uvedený v ustanovení článku III ods. 6 zmluvy, v znení ktorého „Ak nepríde k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy z dôvodu svojvoľného porušenia práv sprostredkovateľa zo strany potenciálneho kupujúceho Rezervačný poplatok prepadá v prospech sprostredkovateľa“. Žalobkyňa vyhlasuje, že k naplneniu podmienky uvedenej v tomto

ustanovení nedošlo. Zmluva na žiadnom inom mieste neoprávňuje žalovanú na ponechanie si žalovanej sumy na úkor žalobkyne.

6. Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu navrhla napadnutý rozsudok potvrdiť, pretože je vecne správny. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáha voči žalovanej zaplattenia pohľadávky, ktorá predstavuje žalobkyňou zaplattený rezervačný poplatok vo výške 2.000,- Eur, a to z titulu vydania bezdôvodného obohatenia, ku ktorému došlo na základe právneho dôvodu, ktorý podľa jej názoru odpadol. Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalobkyňa uhradila rezervačný poplatok vo výške 2.000,- Eur realitnej kancelárii, čo nebolo medzi stranami sporné, pričom uvedená skutočnosť bola potvrdená aj konateľom realitnej kancelárie. Už len s poukazom na uvedenú skutočnosť je jednoznačné, že na strane žalovanej, ktorá rezervačný poplatok neprevzala, nemohlo za žiadnych okolností dôjsť k bezdôvodnému obohateniu. Ďalej žalobkyňa v podanom odvolaní namietala, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s argumentáciou žalobkyne, že realitná kancelária mala byť podľa jej názoru iba platobným miestom. K tomu žalovaná uvádza, že uvedená argumentácia žalobkyne nemá ale žiadnu oporu vo vykonanom dokazovaní. Pre prípad, že nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z dôvodu svojvoľného porušovania práv sprostredkovateľa zo strany potencionálneho kupujúceho, si zmluvné strany dohodli, že zaplattený rezervačný poplatok prepadne v prospech sprostredkovateľa, teda realitnej kancelárie. S poukazom na uvedené, argumentáciu žalobkyne, že realitná kancelária mala byť podľa jej názoru „iba“ platobným miestom, považuje žalovaná za nesprávnu, nezodpovedajúcu zmluvným dojednaniám. Vo vzťahu k legitímnemu očakávaniu žalobkyne žalovaná uvádza, že vydanie skoršieho platobného rozkazu nemá pre rozhodnutie súdu vo veci samej žiadnu právnu relevanciu. V zmysle ust. § 265 ods. 1 Civilného sporového poriadku možno o žalobe rozhodnúť bez vyjadrenia žalovaného a bez nariadenia pojednávania aj platobným rozkazom v prípade, ak je vo veci samej možné rozhodnúť na základe skutočností tvrdných žalobcom, ak tieto skutočnosti vyplývajú z listinných dôkazov. Z uvedeného vyplýva, že platobný rozkaz je rozhodnutie súdu vo veci samej, vydané len v tzv. skrátenom konaní, ktorého skutkovým základom sú „iba“ skutočnosti tvrdené žalobcom, teda bez vyjadrenia žalovaného a bez vykonania ďalšieho dokazovania. Súd prvej inštancie po zrušení platobného rozkazu ale v danej veci vykonal dokazovanie okrem iného aj výsluchom žalovanej ako aj oboznámením sa s ďalšími listinami predloženými žalovanou, na základe čoho dospel k skutkovým a právnym záverom, ktoré sú podkladom pre vydanie napadnutého rozhodnutia. Z predloženého potvrdenia realitnej kancelárie je zrejmé, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo práve z dôvodov na strane žalobkyne ako kupujúcej, keď jej na kúpu predmetných nehnuteľností nebol poskytnutý úver, čo bolo aj dôvodom pre prepadnutie rezervačného poplatku v prospech realitnej kancelárie v zmysle podmienok dohodnutých v rezervačnej zmluve. Pričom uvedenú skutočnosť žalobkyňa v konaní nenamietala, a túto nenamietala ani v podanom odvolaní, a teda nie je medzi stranami ani sporná. Tvrdenia žalobkyne, že realitná kancelária mala predmetné nehnuteľnosti na inzertných stránkach aj počas platnosti rezervačnej zmluvy, je právne bezvýznamné. Žalovaná si svoju povinnosť v zmysle rezervačnej zmluvy splnila, čoho dôkazom je aj skutočnosť, že počas jej platnosti k predaju nehnuteľnosti tretej osobe nedošlo. Je bežným javom, že realitné kancelárie na svojich stránkach inzerujú rezervované nehnuteľnosti a nejaký čas aj predané nehnuteľnosti, a to práve z dôvodu, že tieto stránky neaktualizujú každý deň. S poukazom na uvedené, ale hlavne z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovanej v tomto konaní, žalovaná považuje postup súdu prvej inštancie, kedy nevykonal ďalšie dokazovanie, za správny.

7. Na výzvu odvolacieho súdu podľa § 382 CSP k možnému použitiu § 498 OZ sa žalovaná vyjadrila tak, že citované ustanovenie upravuje poskytnutie preddavku ako platby uhradenej ešte pred uzavretím určitej zmluvy, napríklad pred uzavretím kúpnej zmluvy. Medzi stranami sporu a realitnou kanceláriou došlo k uzavretiu rezervačnej zmluvy, ktorej účelom je nepochybne rezervovanie nehnuteľnosti zo strany predávajúceho, resp. realitnej kancelárie, ktorá predaj nehnuteľnosti pre predávajúceho sprostredkúva, pre konkrétneho kupujúceho a to za prípravy podkladov alebo vybavenia financovania predmetu kúpy pre uzatvorenie samotnej kúpnej zmluvy. Teda poskytnutý rezervačný poplatok predstavuje tzv. protihodnotu za poskytnutú službu, že predmetná nehnuteľnosť sa po dohodnutú dobu nebude ponúkať na predaj žiadnej tretej osobe ani ju žiadnym spôsobom scudzovať či zaťažovať a súčasne, že záujemcovi poskytne výhradné právo uzatvoriť kúpnu zmluvu. V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že v zmysle uzavretej rezervačnej zmluvy bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že v prípade, ak k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z dôvodov na strane potenciálneho kupujúceho nepríde, tak rezervačný poplatok prepadá v prospech realitnej kancelárie ako sprostredkovateľa. V danom prípade je nepochybné, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v dohodnutej lehote nedošlo práve z dôvodov na strane

žalobkyne, keďže jej zo strany financujúcej banky nebol schválený úver na financovanie rezervovanej nehnuteľnosti, čo medzi stranami nie je ani sporné, keďže žalobkyňa túto skutočnosť pred súdom prvej inštancie ako ani v odvolacom konaní nepopierala. V dôsledku uvedenej skutočnosti, oprávnenou osobou, ktorej prináleží hmotné právo na poskytnuté peňažné plnenie je realitná kancelária ako sprostredkovateľ ako tzv. zmluvná pokuta za to, že po dohodnutú dobu sa nehnuteľnosť nemohla ponúkať na predaj tretím osobám, čím sa v podstate kompenzuje nárok realitnej kancelária na prípadnú odmenu za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti inému potenciálnemu kupujúcemu. V opačnom prípade by realitná kancelária bola ukrátená o možnú odmenu za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti inému možnému potenciálnemu kupujúcemu už počas rezervačnej doby. Vzhľadom na vyššie uvedené, ako aj s poukazom na zmluvné dojednania v zmysle rezervačnej zmluvy (článok III. bod 4), máme za to, že o preddavok v zmysle ust. § 498 Občianskeho zákonníka by sa jednalo iba v prípade, ak by k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo, kedy by sa poskytnuté plnenie započítalo na kúpnu cenu, čo ale nie je daný prípad. Keďže z prejavu vôle účastníkov rezervačnej zmluvy je jednoznačným, na aký účel bol rezervačný poplatok poskytnutý, nemožno súhlasiť s prípadným použitým ust. § 498 Občianskeho zákonníka a poskytnutú platbu považovať za preddavok, ktorý je potrebné odlišovať od iných právnych inštitútov s ohľadom na ich účel a funkciu.

8. Žalobkyňa nesúhlasila s názorom žalovanej na možné použitie § 498 OZ a zdôraznila, že rezervačný poplatok mal byť započítaný na úhradu kúpnej ceny podľa kúpnej zmluvy, k uzavretiu ktorej malo dôjsť medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobkyňou ako kupujúcou. Odkázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky, sp. zn. 32 Cdo 4604/2007, podľa ktorého ak odpadne (nenastane) právny dôvod, na základe ktorého bol preddavok ako čiastočné plnenie poskytnutý, je potrebné ho vrátiť, ak v zmluve nebolo dohodnuté inak. Ak teda v dohodnutom čase nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, dôvod pre zaplatenie žalovanej sumy odpadol a žalovaná je povinná vydať preddavok, pretože neexistuje žiadny dôvod ani skutočnosť, na základe ktorej by žalovaná mala právo na zaplatenie tejto sumy, a to s odkazom na znenie rezervačnej zmluvy, ktorá žiadnym spôsobom neoprávňuje žalovanú, ani sprostredkovateľa (realitnú spoločnosť), na ponechanie si tejto sumy v prípade, že nepríde k uzavretiu kúpnej zmluvy.

9. Ďalšie podania v odvolacom konaní strany do spisu nedoručili.

10. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody [§ 365 ods. 1 písm. e), f), g) a h) CSP], preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), po preskúmaní zákonnosti a vecnej správnosti rozhodnutia a jemu predchádzajúceho konania dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne je dôvodné.

11. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu, s poukazom na rozsah odvolania a žalobkyňou uplatnenú odvolaciu argumentáciu, bolo posúdiť, či súd prvej inštancie postupoval správne, keď žalobu voči žalovanej zamietol z dôvodu, že táto nie je pasívne vecne legitimovaná na vydanie bezdôvodného obohatenia žalobkyne.

12. Žalobkyňa na úvod namietala, že napadnutý rozsudok je v časti pojednávajúcej o vecnej legitímácii nepreskúmateľný, pretože súd prvej inštancie sa v rozsudku vôbec nevysporiadal s argumentáciou žalobkyne, ktorá tvrdila, že rezervačný poplatok bol vyplatený žalovanej, pričom vychádzajúc z obsahu rezervačnej zmluvy realitná kancelária bola „platobným miestom“ pre úhradu rezervačného poplatku žalovanej. Týmto žalobkyňa napadnutému rozsudku v podstate vytyka, že je v tomto rozsahu nedostatočne odôvodnený.

13. Právo na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia je jednou zo súčastí základného práva na spravodlivý proces, zaručeného čl. 6 ods. 1 Dohovoru. Toto právo je podľa judikatúry Ústavného súdu SR implikované aj v čl. 46 ods. 1 Ústavy SR. Práve odôvodnenie je tou časťou rozhodnutia, v ktorej súd vysvetľuje, akým spôsobom a z akých dôvodov dospel ku konkrétnemu rozhodnutiu. Je to predovšetkým neúspešná strana, ktorá má záujem na dostatočnom odôvodnení, pretože len vtedy má

skutočnú možnosť namietať konkrétne skutkové alebo právne závery súdu pri uplatňovaní prípadných opravných prostriedkov.

14. Základné náležitosti odôvodnenia rozsudku upravuje Civilný sporový poriadok v § 220 ods. 2, ktorý o. i. vyžaduje, aby súd jasne a výstižne vysvetlil, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Dôraz sa kladie aj na presvedčivosť odôvodnenia rozsudku.

15. Súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku opísal, aké dôkazy vykonal a ako z nich zistil skutkový stav. Na základe citovaných právnych predpisov z právneho hľadiska posúdil skutočnosti, ktoré považoval za podstatné pre svoje rozhodnutie. Podľa názoru odvolacieho súdu možno z napadnutého rozsudku spoznať myšlienkový pochod súdu prvej inštancie, a teda dôvody, ktoré ho viedli k zamietnutiu žaloby. To, že právne závery súdu prvej inštancie nezodpovedajú predstavám odvolateľa, ešte samé o sebe neznamená zmätočnosť, nezrozumiteľnosť, či nepreskúmateľnosť rozsudku. Odvolací súd teda nezistil, že by bol súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, takže odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP nebol naplnený. Pre úplnosť treba poznamenať, že ani prípadná nepreskúmateľnosť rozsudku by v danom kontexte nepredstavovala tzv. inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci [§ 365 ods. 1 písm. d) CSP], ako sa žalobkyňa v odvolaní mylne domnievala, a žalobkyňa inú takúto vadu nenamietala.

16. Nemožno súhlasiť ani s námietkou žalobkyne, že napadnutý rozsudok je prekvapivý, pretože súd prvej inštancie rozhodol pôvodne platobným rozkazom vydaným v súlade s § 265 ods. 1 CSP. Vydaniu platobného rozkazu predchádzalo obmedzené skúmanie rozhodujúcich skutočností len na základe žalobkyňou predostretých tvrdení a dôkazov. Ide o skrátené konanie, ktorého výsledok nemôže predurčiť aj výsledok sporu vo veci samej v prípade, že príde k zrušeniu platobného rozkazu z dôvodu podaného odporu, teda keď sa žalovaný začne účinne brániť. Postup podľa § 138 CSP prichádza do úvahy taktiež len výnimočne, ak je nepochybné, že žaloba je zjavne nedôvodná, čo nebol tento prípad.

17. Odvolací súd nezistil ani, že by súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Žalobkyňa nespresňuje, v čom by mala spočívať nesprávnosť skutkových zistení súdu prvej inštancie. Sama žalobkyňa v odvolaní predniesla (a odvolací súd s tým súhlasí), že predmetom sporu nie je preskúmanie, či došlo alebo nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy z dôvodu na strane predávajúceho, t. j. žalovanej a nie je predmetom konania ani právny vzťah medzi žalovanou a realitnou kanceláriou. V tomto smere ani súd prvej inštancie nedospel k žiadnym skutkovým zisteniam, ktoré by boli nesprávne a relevantné. Z rovnakého dôvodu nebolo povinnosťou súdu prvej inštancie vykonávať dokazovanie na základe ďalších, žalobkyňou navrhnutých dôkazov. Takéto dokazovanie by bolo nadbytočné a neúčelné, čo prvoinstančný súd v súlade s § 220 ods. 2 CSP správne poznamenal aj v odôvodnení napadnutého rozsudku.

18. Odvolací súd však musí dať za pravdu žalobkyňi v tom, že napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

19. Ak súd nepodriadi skutkový stav pod normu hmotného práva alebo procesného práva, ktorá v hypotéze má také predpoklady, aké vyplývajú zo zisteného skutkového stavu, dopúšťa sa nesprávneho právneho posúdenia veci (pozri rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2 M Cdo 4/2009 a 7 Cdo 7/2010). Súd prvej inštancie v prejednávanom spore nepoužil § 498 OZ, ktorý bol vo veci rozhodujúci. Tým, že na zistený skutkový stav neuplatnil správny právny predpis, vec nesprávne právne posúdil, čo zakladá odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP.

20. Predmetom sporu je povinnosť žalovanej vrátiť žalobkyňi sumu 2.000 €, ktorú žalobkyňa zaplatila realitnej spoločnosti P-Energy, s.r.o., titulom rezervačného poplatku podľa článku IV trojstrannej rezervačnej zmluvy uzatvorenej 03.06.2018 medzi žalovanou ako predávajúcou, realitnou spoločnosťou ako sprostredkovateľom a žalobkyňou ako záujemcom o kúpu nehnuteľností definovaných v zmluve (byt a nebytový priestor s príslušenstvom a pozemkom).

21. Súd prvej inštancie žalobu zamietol v podstate z dôvodu, že z rezervačnej zmluvy nevyplýva pre žalovanú povinnosť vrátiť žalobkyňi rezervačný poplatok v prípade, že nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, pretože žalobkyňa rezervačný poplatok zaplatila realitnej spoločnosti, a nie žalovanej. Žalovanú teda nepovažoval za nositeľa hmotnoprávnej povinnosti zodpovedajúcej žalobou uplatnenému nároku.

22. Keďže skutkové okolnosti relevantné pre posúdenie žalovaného nároku neboli sporné, podstatným z hľadiska úspechu žaloby je právne posúdenie povahy rezervačného poplatku a spôsobu, akým sa s ním malo naložiť v prípade, že v dohodnutej lehote nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorou by žalovaná previedla vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam na žalobkyňu.

23. Sporná rezervačná zmluva je vzhľadom na povahu zmluvných strán a jej predmet (obsah práv a povinností strán, ktoré upravuje) nepomenovanou zmluvou, ktorá sa riadi ustanovením § 51 Občianskeho zákonníka. Aj takáto zmluva podlieha výkladovým pravidlám upraveným najmä v § 34 ods. 2 OZ, čo znamená, že pre posúdenie žalovaného nároku je rozhodujúci výklad nielen podľa jazykového vyjadrenia slov použitých v rezervačnej zmluve, ale najmä tiež podľa vôle zmluvných strán.

24. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že vôľou zmluvných strán bolo upraviť vzájomné práva a povinnosti súvisiace so záujmom žalobkyne a žalovanej o uskutočnenie prevodu vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam. Žalovaná ako ich vlastníčka prejavila ochotou prestať ich ponúkať iným záujemcom, než žalobkyňi, ktorá mala zaplatiť rezervačný poplatok a neskôr uzavrieť so žalovanou kúpnu zmluvu, ktorou by sa prevod vlastníckeho práva zavŕšil. Vôľa zmluvných strán, a teda cieľ celej transakcie, vyplýva aj z čl. II ods. 1 a čl. III ods. 1 rezervačnej zmluvy. Podľa týchto ustanovení je predmetom zmluvy záväzok žalovanej zdržať sa scudzenia alebo zaťaženia nehnuteľnosti počas určitého obdobia (od podpisu zmluvy 03.06.2018 do 20.07.2018), počas ktorého má dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy. Zmluvné strany nazvali záväzok žalovanej obsiahnutý v čl. II ods. 1 „výhradnou rezerváciou“ a žalobkyňa sa za túto výhradnú rezerváciu zaviazala uhradiť žalovanej rezervačný poplatok „podľa podmienok uvedených v zmluve“ (čl. II ods. 2). Z rezervačnej zmluvy ale nevyplýva, že by rezerváciu akýmkoľvek spôsobom zabezpečovala realitná spoločnosť, ani že by jej v tejto súvislosti vznikali nejaké práva, či povinnosti.

25. Právna povaha rezervačného poplatku upraveného v rezervačnej zmluve je prima facie nejasná. Rezervačná zmluva sa s ním zaoberá pomerne nesystematicky na viacerých miestach, najprv v čl. II ods. 2, potom v čl. III ods. 3 až 6 a napokon v celom čl. IV. Z týchto ustanovení možno ale vyvodiť viaceré súvislosti, ktoré napomáhajú pri určení účelu rezervačného poplatku, a v nadväznosti na to aj jeho právneho režimu. Okrem ustanovení, ktoré vzal za základ svojho rozhodnutia súd prvej inštancie, treba dať do pozornosti predovšetkým čl. III ods. 4, podľa ktorého sa v prípade uzavretia kúpnej zmluvy rezervačný poplatok v celej výške započíta na kúpnu cenu za predmetné nehnuteľnosti.

26. Z čl. III ods. 3, v ktorom sa zmluvné strany dohodli, že rezervačný poplatok sa platí za „výhradnú rezerváciu... počas doby...“, by sa mohlo zdať, že účelom rezervačného poplatku je pôsobiť ako odplata za záväzok žalovanej (nie realitnej spoločnosti) za zdržanie sa nakladania s dotknutým bytom. To však nezodpovedá výsledkom dokazovania a vyjadreniam strán v konaní. Predovšetkým žalovaná tvrdila, že toto poskytnuté peňažné plnenie prináleží realitnej spoločnosti ako sprostredkovateľovi ako tzv. zmluvná pokuta za to, že po dohodnutú dobu sa nehnuteľnosť nemohla ponúkať na predaj tretím osobám, čím sa v podstate kompenzuje nárok realitnej spoločnosti na prípadnú odmenu za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti inému potenciálnemu kupujúcemu. V opačnom prípade by podľa žalovanej bola realitná spoločnosť ukrátená o možnú odmenu za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti inému potenciálnemu kupujúcemu už počas rezervačnej doby. V konaní nevyšli najavo ani také okolnosti (a netvrdila ich ani žalovaná), ktoré by umožňovali domnievať sa, že prevzatím záväzku rezervácie zo strany žalovanej by sa priamo žalovaná vystavovala riziku vzniku škody, napríklad v podobe ušlého zisku, a že by teda účelom rezervačného poplatku bolo kompenzovať škodu na strane žalovanej.

27. Odvolací súd zastáva názor, že keďže zmluvy sa uzatvárajú preto, aby sa plnili, a nie aby sa porušovali, zjavne bolo prvoradým cieľom zmluvných strán dosiahnuť uzavretie kúpnej zmluvy a prevod vlastníckeho práva zo žalovanej na žalobkyňu. Najdôležitejším účelom rezervačného poplatku tak nemôže byť ten, ktorý by na prvý pohľad vyplýval z izolovaného výkladu čl. III ods. 3, ale ten, ktorý je zrejmý z čl. III ods. 4. Rezervačný poplatok mal podľa tohto ustanovenia plniť nepochybne uhradzovaciu funkciu v súvislosti s kúpnu cenou za dotknuté nehnuteľnosti, pretože sa mal započítať na kúpnu cenu

dohodnutú v čl. III ods. 2 rezervačnej zmluvy. Takýto spôsob použitia rezervačného poplatku zmluvné strany zdôraznili aj v prvej vete čl. IV ods. 2.

28. Hlavným cieľom všetkých zmluvných strán vrátane realitnej spoločnosti, ktorá obchod sprostredkovala (a ktorej nárok na províziu by podľa vyjadrenia žalovanej vznikol až zavŕšením prevodu vlastníctva nehnuteľností) podľa názoru odvolacieho súdu bolo, aby sa uskutočnil prevod vlastníckeho práva žalovanej k dotknutým nehnuteľnostiam na žalobkyňu. Tento cieľ spolu s vyššie citovanými ustanoveniami rezervačnej zmluvy upravujúcimi rezervačný poplatok dostatočným spôsobom ozrejmuje účel rezervačného poplatku, ktorý treba preto považovať za preddavok na kúpnu cenu za dotknuté nehnuteľnosti podľa § 498 OZ.

29. V súlade so zásadou iura novit curia sa odvolací súd zaoberal aj možnosťou odlišného právneho posúdenia rezervačného poplatku. Okrem jeho vyhodnotenia ako odplaty za záväzok žalovanej obsiahnutý v čl. II ods. 1, ku ktorému sa odvolací súd vyjadril odmietavo vyššie, by do úvahy prichádzalo jeho posúdenie ako zmluvnej pokuty podľa § 544 ods. 1 OZ zabezpečujúcej porušenie zmluvnej povinnosti žalovanej ako predávajúcej. Takémuto poňatiu by na prvý pohľad mohol nasvedčovať čl. III ods. 5 rezervačnej zmluvy, ktorý rieši prípad, keď k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedôjde z dôvodov na strane predávajúceho a ukladá predávajúcemu vrátiť záujemcovi rezervačný poplatok. Žalovaná ako predávajúca sa ale v rezervačnej zmluve výslovne nezaviazala uzavrieť kúpnu zmluvu. V čl. II ods. 1 sa okrem „neponúknutia“ (teda rezervácie) dotknutých nehnuteľností síce zaviazala poskytnúť žalobkyni ako „záujemcovi prednostné právo uzatvoriť kúpnu zmluvu“, no o prednostné právo môže ísť z povahy veci len vtedy, keď je záujemcov viac. Rezervačná zmluva sa nezaoberá situáciou, keď by jediným záujemcom bola žalobkyňa. Táto okolnosť teda spochybňuje, že by žalovaná zmluvne prijala dostatočne konkrétnu povinnosť, ktorú by mohla platne zabezpečovať zmluvná pokuta postihujúca žalovanú v prospech žalobkyne. Nič na tomto závere nemení ani posledná veta čl. II ods. 1, pretože tá odkazuje na čl. III ods. 6, ktorý ale upravuje vzťah medzi žalobkyňou a sprostredkovateľom, a nie medzi žalobkyňou a žalovanou.

30. Mimochodom, ani čl. III ods. 6 nemožno považovať za platne upravujúci zmluvnú pokutu, ktorej dojednanie musí navyše byť písomné (§ 544 ods. 2 OZ). Citované ustanovenie sa snaží založiť právo realitnej spoločnosti ako sprostredkovateľa ponechať si sumu rezervačného poplatku v prípade, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedôjde z „dôvodu porušenia práv sprostredkovateľa zo strany potenciálneho kupujúceho“. Rezervačná zmluva ale nikde neupravuje žiadne práva sprostredkovateľa (s výnimkou peňažného „práva“ podľa toho istého ustanovenia čl. III ods. 6), ktorým by zodpovedala akákoľvek povinnosť záujemcu o kúpu, teda v zmysle ustálenej súdnej praxe tu niet čo zmluvnou pokutou platne zabezpečiť. Čo sa týka ďalšej argumentácie žalovanej článkom III ods. 6 v prospech záveru, že rezervačný poplatok je nárokom prináležiacim realitnej spoločnosti, odvolací súd dáva žalovanej za pravdu, že rezervačná zmluva počíta aj s tým, že žalobkyňa si na financovanie kúpy bytu zabezpečí hypotekárny úver (č. I. II ods. 5), no zmluva nikde neurčovala, že by išlo o povinnosť žalobkyne si ho zabezpečiť. Navyše, neschválenie úveru pre žalobkyňu do dohodnutej lehoty (20.07.2018) zakladalo podľa čl. II ods. 5 právo žalobkyne na okamžité odstúpenie od rezervačnej zmluvy. Otázka hypotekárneho úveru nemohla mať výslovný vplyv na podmienky rezervácie a jeho nezískanie tak nemožno považovať za „svojvoľné porušenie práv sprostredkovateľa“ zo strany žalobkyne, ktoré predpokladá čl. III ods. 6. Inak by predsa zmluva nepriznávala žalobkyni právo na odstúpenie z rovnakého dôvodu.

31. Možno preto spoľahlivo uzavrieť, že hoci kúpna zmluva medzi žalobkyňou a žalovanou nebola uzavretá, nestalo sa tak ani zavinením žalovanej ako predávajúcej (prvý vyššie rozoberaný prípad) a ani pre porušenie (neexistujúcich) práv sprostredkovateľa (druhý vyššie rozoberaný prípad), preto dané skutkové okolnosti nenaznačujú, že by rezervačný poplatok akokoľvek súvisel s nárokom zo zmluvnej pokuty (platnej, či neplatnej).

32. Odvolací súd tak nenachádza žiadne zmysluplné vysvetlenie pre vyhodnotenie rezervačného poplatku inak, ako preddavku na kúpnu cenu za dotknuté nehnuteľnosti podľa § 498 OZ. Odvolacím súdom presadzované právne posúdenie uprednostňuje aj ustálená judikatúra (R 27/2002), ktorá nárok na vrátenie preddavku na kúpnu cenu z dôvodu, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo, považuje za nárok z bezdôvodného obohatenia. Pokiaľ totiž pred uzavretím zmluvy poskytne jedna strana niečo, čo má byť predmetom jej budúceho záväzku zo zmluvy (v danom prípade časť budúcej kúpnej ceny), je

stanovená vyvrátiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa plnenie poskytnuté medzi účastníkmi pred uzatvorením zmluvy, z ktorej má záväzok na plnenie ešte len vzniknúť, považuje za preddavok, t. j. za splátku na dohodnuté budúce plnenie. Podstatné je, že plnenie bolo poskytnuté predtým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a že bolo poskytnuté a druhou stranou prijaté v súvislosti so zamýšľanou kúpou, teda tak, ako to bolo aj v prejednávanej veci, čo podčiarkuje nielen čl. III ods. 4, ale aj prvá veta čl. IV ods. 2 rezervačnej zmluvy. Pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, má potom ten, kto preddavok poskytol, právo na jeho vrátenie, inak by sa druhá strana bezdôvodne obohatila, lebo právny dôvod, na základe ktorého bol preddavok na budúcu kúpu prijatý, odpadol. Ak sa zamýšľaná kúpa nerealizovala, preddavok sa stáva bezdôvodným obohatením vo chvíli, keď odpadol právny dôvod, na ktorého základe budúci kupujúci plnil budúcemu predávajúcemu, teda keď sa vytvoril stav, z ktorého je zrejmé, že kúpa už nebude realizovaná. Odvolací súd uzatvára, že ak sa kúpna zmluva v dohodnutej lehote (do 20.07.2018 - čl. III ods. 1) neuzatvorila, odpadol dôvod na to, aby žalovaná mala pri sebe rezervačný poplatok, ktorý treba považovať za preddavok na kúpnu cenu za dotknuté nehnuteľnosti podľa § 498 OZ.

33. Odvolací súd sa nestotožňuje s právnym záverom súdu prvej inštancie, že žalovaná v spore nebola pasívne vecne legitimovaná, pretože rezervačný poplatok prevzala realitná spoločnosť, a nie žalovaná. Súd prvej inštancie tu v podstate vychádzal z toho, že žalovaná nemala hmotnoprávny nárok na rezervačný poplatok. Takýto záver je v prvom rade v priamom rozpore s čl. III ods. 4 a prvou vetou čl. IV ods. 2 rezervačnej zmluvy, podľa ktorej sa rezervačný poplatok započítava na kúpnu cenu za dotknuté nehnuteľnosti. Niet sporu o tom, že nárok na zaplatenie kúpnej ceny podľa čl. III ods. 1 je nárokom žalovanej, a nie realitnej spoločnosti. Preto je zjavné, že rezervačný poplatok je v konečnom dôsledku plnením, ktoré žalobkyňa poskytla žalovanej, a nie realitnej spoločnosti. Z rezervačnej zmluvy navyše nevyplývajú pre realitnú spoločnosť žiadne povinnosti, s ktorými by bolo možné spojiť plnenie v podobe rezervačného poplatku pre ňu. V celej rezervačnej zmluve sa zaväzovali len žalobkyňa a žalovaná, nie realitná spoločnosť. Rezervačná zmluva ako osobu oprávnenú na zaplatenie rezervačného poplatku označuje na viacerých miestach práve žalovanú (porov. čl. II ods. 2, či čl. III ods. 3). Aj jazykové vyjadrenie prejavu vôle zmluvných strán použité v čl. IV ods. 2 („uhradí... do rúk realitnej spoločnosti...“) zodpovedá bežne zaužívanému označeniu miesta plnenia dlhu v zmysle prvej vety § 567 ods. 1 OZ. Realitnú spoločnosť treba preto považovať výlučne za platobné miesto, a nie za osobu oprávnenú požadovať od žalobkyne zaplatenie rezervačného poplatku.

34. To všetko zároveň znamená, že realitná spoločnosť nie je nositeľom povinnosti vydať bezdôvodné obohatenie podľa § 451 ods. 1 OZ. Povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie, ktoré vzniklo odpadnutím pôvodne zmluvne založeného právneho dôvodu, postihuje zmluvnú stranu, ktorá takéto plnenie prijala v súlade so zmluvou. Nie je preto podstatné konštatovanie súdu prvej inštancie, že v konaní nebolo preukázané, a žiadna zo strán ani netvrdila, že by rezervačný poplatok po jeho uhradení žalobkyňou nadobudla žalovaná. Žalobkyňa svoj dlh spočívajúci v povinnosti zaplatiť rezervačný poplatok žalovanej splnila v zmysle § 562 OZ uhradením sumy 2.000,- Eur „do rúk realitnej spoločnosti“ podľa prvej vety čl. IV ods. 2 zmluvy. Ak teda dôvod, pre ktorý žalovaná toto plnenie (preddavok) prijala, neskôr odpadol, pretože k uzavretiu kúpnej zmluvy v dohodnutej lehote nedošlo, z hľadiska hmotného práva to je žalovaná, kto sa bezdôvodne obohatil a kto má preto podľa § 451 ods. 1 OZ povinnosť vydať toto plnenie. Musí ho pritom vydať žalobkyňi, pretože na jej úkor sa bezdôvodné obohatenie získalo (§ 458 ods. 1 OZ). Žalovaná je tak vo veci pasívne vecne legitimovaná a žalobkyňa vzniklo právo na vrátenie sumy 2.000,- Eur práve voči nej.

35. Čo sa týka nároku žalobkyne na úrok z omeškania, žalobkyňa v žalobe tvrdila, že dňa 11.01.2019 bola žalovanej doručená výzva na úhradu tohto dlhu, v rámci ktorej žalobkyňa stanovila lehotu 5 dní na zaplatenie. Keďže toto tvrdenie žalovaná výslovne nepoprela, treba ho považovať za nesporné (§ 151 ods. 1 CSP). Pretože splatnosť tohto dlhu nebola zmluvne dohodnutá, ustanovená právnym predpisom alebo určená v rozhodnutí, bola žalovaná povinná splniť dlh prvého dňa po tom, čo ju o plnenie žalobkyňa ako veriteľ požiadala (§ 563 OZ). Vzhľadom na to, že žalovaná svoj dlh v určenej lehote neuhradila, dostala sa 17.01.2019 do omeškania, a žalobkyňa má preto podľa § 517 ods. 2 OZ v spojení s § 3 vyhlášky č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov aj nárok na úrok z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania, teda 5 % ročne.

36. Žaloba žalobkyne je preto dôvodná tak v časti o zaplatenie sumy 2.000,- Eur, ako aj v časti o zaplatenie 5 %-ného ročného úroku z omeškania z tejto sumy od 17.01.2019 do zaplatenia.

37. Keďže súd prvej inštancie na prejednávanej veci neuplatnil § 498 OZ, vec nesprávne právne posúdil, v dôsledku čoho je odvolanie žalobkyne opodstatnené [§ 365 ods. 1 písm. h) CSP]. Nevykonanie dôkazov súdom prvej inštancie nemalo súvislosť s týmto jeho pochybením, takže nejde o prípad uvedený v § 389 ods. 1 písm. c) CSP, a preto odvolací súd vychádzajúc zo všetkých vyššie uvedených úvah napadnutý rozsudok podľa § 388 CSP zmenil tak, že žalobe v plnom rozsahu vyhovel, ako je uvedené vo výroku I.

38. O nároku na náhradu trov konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 a 2 v spojení s § 255 ods. 1 CSP vychádzajúc z toho, že nárok na náhradu trov konania má úspešná strana sporu, ktorou je žalobkyňa. Odvolací súd jej preto priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanej za konanie pred súdom prvej inštancie i za konanie odvolacie v celom rozsahu. O výške náhrady rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku súd prvej inštancie (§ 262 ods. 2 CSP).

39. Tento rozsudok prijal senát pomerom hlasov 3 : 0.

### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

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

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).