

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 11Co/25/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6722200762
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Deáková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2026:6722200762.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Deákovovej a sudcov JUDr. Jozefa Zlochu a JUDr. Danice Kočíčkovej ako členov senátu, v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXXX/XXX, XXX XX D. D., právne zastúpenej advokátom E. F. B., so sídlom Advokátskej kancelárie G. B. E. H. XXXX/XXX, XXX XX I., proti žalovanému J. I. H. K., IČO: XX XXX XXX, so sídlom B. XXXX/XX, XXX XX F., právne zastúpeného A. B. L. I., M., IČO: XXXXXXXXX, so sídlom N. XX, XXX XX D., konajúceho advokátom a konateľom E. F. L., o určenie neplatnosti právneho úkonu a zaplataenia náhrady škody s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Zvolen, č.k. 15C/8/2022-552 zo dňa 05.11.2024, takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

II. Žalovaný je **p o v i n ň ý** nahradiť žalobkyni náhradu trov tohto odvolacieho konania v plnom rozsahu v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o ich výške.

o d ō v o d n e n i e :

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom okresný súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 30.000,-Eur titulom vrátenia depozitu a prvej časti kúpnej ceny do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia (prvý výrok), žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni náhradu škody vo výške 8.622,25 Eur do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia (druhý výrok), v prevyšujúcej časti žalobu zamietol (tretí výrok) a žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 98%, ktoré je žalovaný povinný zaplatiť žalobkyni do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu o výške trov konania (štvrtý výrok).

1.1 Z jeho odôvodnenia vyplýva, že vychádzal z ustanovení §51, §50a ods.1,2,3, §48 ods.1,2, §588, §420 ods.1,2, §442 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej v texte aj „OZ“); konštatoval, že pôvodne podanou žalobou z 28.02.2022 žiadala žalobkyňa určiť, že odstúpenie od zmluvy zo dňa 03.02.2022 je neplatné, že právny úkon uplatnenia zmluvnej pokuty je neplatný a súčasne žiadala priznať náhradu škody 14.988,83 Eur. Spolu so žalobou podala návrh na vydanie neodkladného opatrenia, o ktorom bolo rozhodnuté dňa 05.05.2022; na odvolanie žalovaného krajský súd uznesenie okresného súdu zmenil a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. V dôsledku vysloveného právneho názoru krajského súdu požiadala žalobkyňa o pripustenie zmeny žaloby a súčasne v časti zobrala späť žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy zo dňa 03.02.2022, o určenie, že právny úkon uplatnenia zmluvnej pokuty je neplatný a o náhradu škody 5.966,58 Eur. Zotrvála na žalobe o náhradu škody vo výške 9.022,25 Eur a o zaplataenie sumy 30.000.-Eur z titulu zloženého depozitu a prvej časti kúpnej ceny; o pripustení zmeny žaloby okresný súd rozhodol uznesením zo dňa 09.01.2023.

1.2 Žalobkyňa svoj nárok odôvodňovala tým, že so žalovaným a realitnou kanceláriou O. A. A., M. uzatvorila dňa 05.05.2021 dohodu o zložení blokovacieho depozitu, predmetom ktorej bolo rezervovanie

nehnutelností popísaných v dohode a následná zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy za vopred dohodnutých podmienok.

1.2.1 Dňa 05.10.2021 uzatvorila žalobkyňa so žalovaným zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bolo uzatvorenie kúpnej zmluvy na rozostavaný rodinný dom, bližšie popísaný v zmluve o budúcej kúpe; neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bola aj príloha, obsahujúca rozpis rozostavaného rodinného domu, ktorý mal byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy. Žalovaný nedodržel termín dostavby a nerešpektoval podmienky uzavretej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve; žalobkyňa ho vyzývala na dodržanie podmienok zmluvy a to kolaudácie najneskôr do 31.12.2021 a tiež na vnútorné a vonkajšie úpravy v zmysle prílohy; žalovaný trval na podpísaní riadnej kúpnej zmluvy bez ohľadu na dodržanie podmienok zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a vyvíjal na ňu nátlak pod hrozbou odstúpenia od zmluvy.

1.2.2 Dňa 03.02.2022 žalovaný od zmluvy odstúpil a vyzval žalobkyňu na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 4.950,-Eur.

1.2.3 Žalobkyňa dňa 28.02.2022 podala na okresnom súde žalobu o neplatnosť týchto právnych úkonov a keďže stále mala záujem o predmetnú nehnuteľnosť, žiadala nariadiť neodkladné opatrenie. Žalovaný previedol vlastnícke právo k predmetu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na tretiu osobu, a preto žalobkyňa požiadala o pripustenie zmeny žaloby a čiastočne zobrala svoju žalobu späť.

1.2.4 Žalobou uplatňovaný nárok pozostáva z vrátenia blokovacieho depozitu vo výške 5.000,-Eur, ktorý zložila v zmysle dohody o zložení blokovacieho depozitu, z prvej časti kúpnej ceny, zaplatenej v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a zo škody, vyčíslenej na 9.022,25 Eur, vzniknutej titulom výdavkov v súvislosti s kúpou rodinného domu, a to nákupom umývadiel a sanity v celkovej výške 309,-Eur, dlažby v celkovej výške 224,10 Eur, s vyplatením prác E. P. v sume 3.700,-Eur, C. E. - firma O. v sume 2.759,93 Eur, obkladov a dlažby v sume 1.255,99 Eur a zaplatením skladného vo výške 373,23 Eur; spolu vydokladovala škodu vo výške 8.622,25 Eur.

1.3 Žalovaný v odvolaní proti uzneseniu o neodkladnom opatrení a následne vo vyjadrení k žalobe potvrdil, že dňa 05.10.2022 uzatvorili strany sporu zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom bol záväzok strán uzavrieť za dohodnutých podmienok kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Tejto zmluve predchádzala dohoda o zložení blokovacieho depozitu zo dňa 05.05.2021, predmetom ktorej bolo rezervovanie nehnuteľností, uvedených v jej článku II. Žalobkyňa žalovanému vyplatila zálohu v zmysle tejto dohody 5.000,-Eur a zálohu na časť kúpnej ceny vo výške 25.000,-Eur. Obsah kúpnej zmluvy si odsúhlasili a žalovaný vyzval písomne dňa 27.12.2021 žalobkyňu na uzavretie kúpnej zmluvy, ktorý deň určil na 31.12.2021. Žalobkyňa kúpnu zmluvu nepodpísala, čím porušila zmluvu a súčasne porušila povinnosť uvedenú v bode 4.4. písm. c/ zmluvy zložiť tretiu časť kúpnej ceny vo výške 66.000,-Eur do notárskej úschovy najneskôr do 31.12.2021.

1.3.1 Následne žalovaný vo vyjadrení k žalobe opätovne poukázal na mechanizmus uzatvárania dohody o zložení blokovacieho depozitu a podpísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ako aj na postup žalobkyne pri podpisovaní riadnej kúpnej zmluvy. Po pripustení zmeny žaloby žalovaný vo vyjadrení uviedol, že nie sú splnené zákonné predpoklady zodpovednosti za škodu, absentuje vznik škody na strane žalobkyne, žalovaný nekonal protiprávne, plnil si svoje povinnosti podľa kúpnej zmluvy, ktorú podpísal, pričom žalovaná zmluvu nepodpísala. Keďže bol vyhotovený nový geometrický plán, došlo ku zmene parcelných čísiel a výmer, čo však nebolo dôvodom pre neakceptovanie zmluvy a jej nepodpísanie žalobkyňou. Mal za to, že práve žalobkyňa porušila podmienky zmluvy v bode 4., nezložila kúpnu cenu do 31.12.2021 a odmietla podpísať kúpnu zmluvu, čo viedlo žalovaného k odstúpeniu od zmluvy.

1.4. Okresný súd vo veci rozhodol dňa 04.07.2023 rozsudkom pre zmeškanie žalovaného s poukazom na §274 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej aj len „C.s.p.“). V dôsledku podaného opravného prostriedku Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s poukazom na rozhodovaciu prax Ústavného súdu SR (III. ÚS 354/2021, III. ÚS 89/2021, III. ÚS 288/2021), v zmysle ktorej je materiálnou podmienkou vydania rozsudku pre zmeškanie neexistencia procesnej aktivity jednej z procesných strán; ak dôjde k zmeškaniu pojednávania neúmyselne, pričom žalovaný je inak v danom konaní procesne aktívny (napr. podal vyjadrenie k žalobe alebo ďalšie podania, ktoré predchádzali pojednávaniu), rozsudok pre zmeškanie súd nemá vydať.

1.5. Po vrátení sporu okresnému súdu podala žalobkyňa opätovne návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý tento uznesením zo dňa 21.03.2024, právoplatným 06.04.2024 zamietol. Na nariadenom pojednávaní žalobkyňa okrem iného poukázala na to, že kúpna zmluva, ktorú ju nútil žalovaný podpísať, mala odlišný predmet zmluvy, pretože v nej boli uvedené iné parcely, menšie výmery a navyše neboli splnené podmienky, dohodnuté v zmluve o budúcej kúpnej zmluve; poukazovala aj na špekulatívne

konanie žalovaného, ktorý opakovane nepreberal poštu, uplynuli mu viaceré úložné lehoty a bránil jej dostaviť sa na ohliadku predmetu kúpy.

1.5.1 Žalobkyňa poukázala na to, že dňa 27.01.2022 si prezrela v prítomnosti C. C. a zástupkyne realitnej kancelárie Q. M. nehnuteľnosť a dohodli sa zároveň na termíne podpisu kúpnej zmluvy na deň 28.01.2022; ona zmluvu nepodpísala, žalovaný podpísal; následne žalovaný písomne odstúpil od zmluvy a súčasne si uplatnil voči žalobkyni zmluvnú pokutu vo výške 4.950,-Eur.

1.6 Okresný súd z vykonaného dokazovania konštatoval skutkový stav, že z Dohody o zložení blokovacieho depozitu, uzavretej podľa §51 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka medzi O. A. A., M. (v texte dohody ďalej len R. S.), žalobkyňou (v texte označenou ako záujemca) a žalovaným (v texte označeným ako predávajúci) vyplynulo, že podľa článku II. úvodných ustanovení Reality Fair na základe zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností, uzavretej medzi spoločnosťou ako sprostredkovateľom a predávajúcim ako záujemcom, je spoločnosť R. S. oprávnená sprostredkovať uzatvorenie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v okrese Krupina, obec Ladzany, kat. úz. I., zapísanej na LV č. XXX A. XXX, bližšie špecifikovaných v dohode o zložení blokovacieho depozitu. Podľa článku III. bod 1. - účel dohody - predávajúci a záujemca zhodne vyhlásili, že týmto prejavujú vôľu za podmienok uvedených v dohode uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude nehnuteľnosť, špecifikovaná v článku II. tejto dohody, a na základe ktorej sa záujemca stane výlučným podielovým vlastníkom, spoluvlastníkom nehnuteľnosti, špecifikovanej v článku II. tejto dohody. Predávajúci a záujemca sa dohodli, že záväzok je dojednaný v zmysle ustanovenia §50a a nasledujúcich Občianskeho zákonníka a zaväzuje rovnako predávajúceho ako aj záujemcu.

1.6.1 Podľa bodu 2. bola dohodnutá kúpna cena vo výške 99.000,-Eur; článok IV. upravoval účel a spôsob úhrady blokovacieho depozitu tak, že za účelom začatia rokovania o uzavretí zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnej zmluvy a prípravy zmluvných dokumentov vedúcich ku kúpe nehnuteľnosti v prospech záujemcu (článok IV. bod 1, písm. c/) záujemca (žalobkyňa) uhradí sumu vo výške 5.000,- Eur, predstavujúcu blokový depozit, ktorý bude započítaný na kúpnu cenu nehnuteľnosti uvedenej v článku III. bod 2. dohody v súlade s článkom V. bod 2. písm. a/ dohody. Článok V. obsahoval práva a povinnosti účastníkov dohody, v zmysle ktorého bodu 1. písm. a/ sa záujemca zaviazal bez zbytočného odkladu po doručení návrhu na uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnej zmluvy spolu s výzvou spoločnosti R. S. na jej uzavretie uzatvoriť s predávajúcim zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnu zmluvu najneskôr v posledný deň účinnosti dohody podľa článku VI. tejto dohody (31.01.2022).

1.6.2 Podľa bodu 2. článku V. sa záujemca a predávajúci dohodli, že záujemca zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu nasledovne: a/ prvá časť kúpnej ceny vo výške blokovacieho depozitu sa považuje za uhradenú v plnom rozsahu podľa článku IV. bod 4. tejto dohody, ak bol blokový depozit uhradený; b/ druhá časť kúpnej ceny vo výške 25.000,-Eur formou prevodného príkazu potvrdeného bankou uskutočneného v lehote do 5-tich dní od podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (zmluva podpísaná 05.10.2021); c/ tretia časť kúpnej ceny vo výške 69.000,-Eur formou notárskej úschovy, kde túto časť kúpnej ceny notár vyplatí na účet predávajúceho po predložení listu vlastníctva k nehnuteľnosti, z ktorého bude zrejmé, že záujemca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a na nehnuteľnosti neviazne žiadna ťarcha ani poznámka.

1.6.3 Následne bolo medzi stranami dohodnuté, že v prípade, ak predávajúci z akéhokoľvek dôvodu znemožní záujemcovi prevod nehnuteľnosti do jeho osobného vlastníctva a vykonaním zápisu do katastra nehnuteľností do 70-tich dní od podania návrhu na zápis do katastra nehnuteľností, tretia časť kúpnej ceny vo výške 69.000,-Eur bude poukázaná z notárskej úschovy na účet kupujúceho a súčasne predávajúci uhradí do 30-tich dní kupujúcemu všetky náklady, ktoré uhradil na účet predávajúceho, ako aj všetky ostatné náklady súvisiace s vybavením a zariadením nehnuteľnosti. Podľa bodu 3. písm. a/ sa predávajúci zaviazal bez zbytočného odkladu po doručení návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy spolu s výzvou R. S. na jej uzavretie uzatvoriť so záujemcom zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnu zmluvu najneskôr v posledný deň platnosti tejto dohody uvedenej v článku VI. tejto dohody. Článok VI. obsahoval dobu trvania zmluvy o zložení blokovacieho depozitu s tým, že táto dohoda bola uzatvorená na dobu určitú do 31.01.2022. Článok VII., bod 1. upravoval sankcie a úhrady nákladov, v zmysle ktorého záujemca a predávajúci sa dohodli pre prípad, ak záujemca poruší svoj záväzok uvedený v článku V. bod 1 písm. a/ tejto dohody, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 5.000,-Eur do 3 dní od doručenia písomnej výzvy R. S.. Ďalej nasledovali záverečné ustanovenia, dátum, podpis. Zmluva o zložení blokovacieho depozitu bola písaná 05.05.2021, čo medzi stranami sporné nebolo.

1.7 Zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, podpísanej 05.10.2021, čo tiež medzi stranami nebolo sporné, vyplynulo, že ju uzatvoril budúci predávajúci - žalovaný a budúci kupujúci - žalobkyňa. Článok II. obsahuje vymedzenie predmetu uzatvárajúcej zmluvy s tým, že predávajúci vyhlásil, že je stavebníkom

a vlastníkom rozostavanej stavby, nachádzajúcej sa v Ladzanoch s presným popisom parcelných čísiel a výmery; budúci kupujúci prejavil záujem nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam do svojho vlastníctva v príslušných spoluvlastníckych podieloch, špecifikovaných práve v článku II. bod 2.1. Podľa článku III. bod 1,2 sa strany zaviazali, že na písomnú výzvu budúceho predávajúceho uzavru podľa §588 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka budúcu kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech budúceho kupujúceho za kúpnu cenu vo výške podľa bodu 4.4. tejto zmluvy a potvrdzujú svoj záväzok uzatvoriť zmluvu za podmienok článku IV. tejto zmluvy. Výzva na uzavretie budúcej zmluvy bude odoslaná najneskôr do 31.12.2021 s tým, že budúci kupujúci sa zaviazal, že zmluvu uzavrie s budúcim predávajúcim v lehote určenej vo výzve a to na mieste určenom v doručovanej výzve (bod 3.3. zmluvy). V článku IV. boli upravené podmienky a obsah budúcej zmluvy, kde podľa bodu 4.1. zmluvné strany sa zaviazali uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve s podstatnými náležitosťami v zmysle znenia tejto zmluvy s výnimkou doplnenia nasledovných údajov a zmien a ich zahrnutia do budúcej zmluvy zo strany budúceho predávajúceho; ďalej nasledujú údaje týkajúce sa doplnenia ďalších náležitostí do zmluvy. Podľa bodu 4.2. popis prevádzaných nehnuteľností vrátane popisu ich príslušenstva a vybavenia bude upravený podľa skutočného stavu, ktorý bude v podstatných ohľadoch zodpovedať situačnému nákresu a štandardu dojednanému zmluvnými stranami v zmysle tejto zmluvy a jej príloh s prípadnými odchýlkami vyplývajúcimi z potreby dodržania platných všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, z požiadaviek budúceho kupujúceho realizovaných v súlade s ustanoveniami zmluvy, ako aj obvyklými stavebnými odchýlkami a zmenami, ktoré vyplynú z procesu kolaudácie. Znenie budúcej zmluvy bude následne doplnené, resp. upravené s ohľadom na skutočný stav nehnuteľností tak, ako budú zapísané na liste vlastníctva a v súlade s predchádzajúcou vetou.

1.7.1 V bode 4.4. bol upravený spôsob úhrady kúpnej ceny, ktorá mala byť uhradená v troch častiach, časť kúpnej ceny vo výške 5.000,-Eur je zložený depozit na základe blokovacieho depozitu v zmysle uzavretej zmluvy, časť kúpnej ceny vo výške 25.000,-Eur má byť zaplatená v lehote do dvoch dní od podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a tretia časť kúpnej ceny vo výške 69.000,-Eur má byť zložená v lehote do 31.12.2021 formou notárskej úschovy za podmienok tam dohodnutých. Ďalej nasledovala dohoda, že v prípade ak budúci predávajúci z akéhokoľvek dôvodu znemožní budúcemu kupujúcemu prevod nehnuteľností do jeho osobného vlastníctva a vykonaniu zápisu do katastra nehnuteľností do 70-tich dní od podania návrhu na zápis do katastra nehnuteľností, tretia časť kúpnej ceny vo výške 69.000,-Eur bude poukázaná z notárskej úschovy na účet budúceho kupujúceho a súčasne budúci predávajúci uhradí do 30-tich dní budúcemu kupujúcemu všetky náklady, ktoré uhradil na účet predávajúceho, ako aj všetky ostatné náklady súvisiace s vybavením a zariadením nehnuteľnosti.

1.7.2 Článok VI. upravuje sankcie: podľa bodu 6.1. v prípade, že zmluvné strany vzájomne nesplnia povinnosť uzavrieť budúcu zmluvu v lehote podľa bodu 3.2. tejto zmluvy, sú vzájomne oprávnené uplatniť si voči druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 5% z celkovej kúpnej ceny za nehnuteľnosti podľa bodu 4.4. tejto zmluvy. Podľa článku VII. si dohodli možnosť odstúpenia od zmluvy. Podľa bodu 7.1. budúci predávajúci je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou v nasledovných prípadoch: a/ ak omeškanie budúceho kupujúceho s úhradou prvej časti kúpnej ceny podľa bodu 4.4. písm. a/ tejto zmluvy presiahne 5 dní, alebo b/ ak omeškanie budúceho kupujúceho s úhradou druhej časti kúpnej ceny podľa bodu 4.4., písm. b/ tejto zmluvy alebo iného peňažného nároku budúceho predávajúceho voči budúcemu kupujúcemu presiahne 30 dní, alebo c/ ak omeškanie budúceho kupujúceho s uzavretím budúcej zmluvy presiahne 30 dní. Podľa bodu 7.4. článku VII. sa v prípade predčasného ukončenia zmluvy dohodlo na vyplatení nárokov v lehote 60-tich dní odo dňa zániku zmluvy.

1.7.3 Ďalej nasledujú ustanovenia o doručení, komunikácii, záverečné ustanovenia, podpisy a dátumy. Súčasťou je aj príloha č. 2 obsahujúca stav nehnuteľnosti v čase predaja vrátane individuálne dohodnutých benefitov.

1.8 Z výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, spísanej v Martine dňa 27.12.2021 okresný súd zistil, že žalobkyňa bola vyzvaná na podpis kúpnej zmluvy na Notárskom úrade E. T. D., H. J. XX, D. D., dňa 31.12.2021 o 10.00 hod.; k výzve je pripojená kópia kúpnej zmluvy, ktorá mala byť podpísaná; uvedená kúpna zmluva nie je datovaná a podpísaná zmluvnými stranami; je k nej pripojená aj príloha č. 2 s technickým stavom a vybavením rozostavanej stavby.

1.8.1 V spise je založená mailová komunikácia medzi stranami sporu: mailom zo dňa 04.01.2022 žalobkyňa kontaktovala zástupcu žalovaného, odpovedajúc na výzvu na podpísanie kúpnej zmluvy s výhradami, na ktorý odpovedal žalovaný e-mailom 12.01.2022; reakcie žalobkyne (zo dňa 12.01.2022) a žalovaného (zo dňa 17.01.2022) s následnou odpoveďou žalobkyne (zo dňa 19.01.2022) s výhradami

voči kúpnej zmluve a odpoveď žalovaného zo dňa 14.02.2022 s pripojeným odstúpením od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (zo dňa 03.02.2022).

1.8.2 V odstúpení od zmluvy zo dňa 03.02.2022 je popísaný zmluvný vzťah medzi stranami sporu s odkazom na bod 6.1. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a 7.1. písm. b/,c/ zmluvy. Z dôvodu porušenia zmluvy bodov 7.1. písm. b/,c/ odstúpil žalovaný od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 05.10.2021 z dôvodu omeškania s jej uzavretím, ktoré presiahlo 30 dní, ako aj omeškania so zložením tretej časti kúpnej ceny vo výške 69.000,-Eur do notárskej úschovy, ktoré presiahlo 30 dní. Zároveň žalovaný oznámil žalobkyni, že si uplatňuje v súlade s bodom 6.1. zmluvy nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5% z celkovej kúpnej ceny za nehnuteľnosti v sume 4.950,-Eur, ktorú žiadal zaplatiť v lehote 5-tich dní od doručenia písomnosti na účet klienta.

1.8.3 Na odstúpenie od zmluvy reagovala žalobkyňa s tým, že súčasne vyčíslila investície do predmetnej nehnuteľnosti; okrem tejto odpovede sú v spise založené potvrdenia o transakciách a to úhrade sumy 5.000,-Eur dňa 07.05.2021, 15.000,-Eur 06.10.2021 a 10.000,-Eur dňa 6.10.2022.

1.8.4 Žalobkyňa doložila do spisu doklady preukazujúce vznik škody z dôsledku nákupu, stavebného materiálu a vykonania prác na nehnuteľnosti, ktorá bola dojednaná ako predmet zmluvy o budúcej kúpnej zmluve: doklady o skladnom z A. H., M. M. R. zo dňa 14.04.2022, kde bola vyplatená suma 347,64 Eur na zákazku 02397875, skladné za kuchyňu v spoločnosti A. H., doklad vystavený 14.04.2022, A. H. skladné v sume 15,35 Eur a doklad na sumu 10,24 Eur zo dňa 14.04.2022 skladné A. H., M. skladné 373,23 Eur. Spoločnosti F. M., M., prevádzka Banská Bystrica bola dňa 19.12.2021 vyplatená suma 1.255,99 Eur za nákup obkladov a dlažieb; doklad o úhrade ceny prác E. P., Staré Hory v sume 3.700,-Eur dňa 28.01.2022 (za uskutočnené stavebné práce a obklady kúpeľní v rodinnom dome I.); doklad zo dňa 19.10.2021 o úhrade sumy 224,10 Eur za dlažbu v F. M.; faktúra na úhradu 309,-Eur dodávateľovi D. J. B., M. s úhradou dňa 29.09.2021 za sanitu; úhrada podlahy, podlôžiek a komponentov vrátane dovozu spoločnosti C. E. - O. vo výške 2.759,93 Eur zo dňa 21.01.2022.

1.9 Žalobkyňa v rámci výpovede na pojednávaní pred okresným súdom dňa 01.10.2024 uviedla, že pred samotným podpísaním dohody o zložení blokovacieho depozitu v máji 2021 pripomienkovala prostredníctvom realitnej kancelárie chyby v uvedenej zmluve, boli tam uvedené zlé listy vlastníctva, navyše na týchto nehnuteľnostiach bolo vedené záložné právo v prospech spoločnosti F. D., o čom vôbec nemala vedomosť. Po oprave uvedených chýb dohodu o blokovaní depozitu podpísala a zložila sumu 5.000,-Eur. Po podpísaní zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zložila druhú časť kúpnej ceny. Kúpnu zmluvu nepodpísala pre nedodržanie termínu, navyše došlo k zmene poverenej osoby konajúcej v mene žalovaného (z pána C. na pani B.) a kúpna zmluva obsahovala iné parcelné čísla a iné výmery, mala výhrady, pripomienky a námietky, zdôrazňovala, že nemala vedomosť o zmene parcelných čísiel, ani o dôvode, prečo došlo k zmene údajov a zmenšeniu parcely; preto odmietla podpísať dňa 31.12.2021 kúpnu zmluvu.

1.9.1 Žalobkyňa predložila do spisu záznam o závadách v predmetnej stavbe, z ktorého vyplýva, že dňa 23.12.2021 M. B. kontroloval realizované omietky, stierky v rodinnom dome pani B. v Ladzanoch; konštatoval, že omietky a stierky boli zrealizované v norme, čo sa týka roviny a zvislosti; realizácia rohov v chodbe a v kuchyni nie je v norme, čo môže mať za následok problémy pri montovaní nábytku, čo je dôsledkom zrealizovanej hrubej stavby, ktoré nezrovnalosti je povinný odstrániť zhotoviteľ stavby ešte pred omietkami a vyrovnaním podkladu; uvedené možno vyriešiť zľavou z ceny prác na omietkach. Nasledoval podpis, dátum a okrúhla pečaťka.

1.9.2 M. B., vypočutý ako svedok na návrh žalobkyne potvrdil, že vyhotovoval záznam z rozostavaného domu v I.. Bol na ohliadku prác, ktoré tam mali byť vykonané, avšak vykonané neboli. Nebola tam terasa, krb, schody, potery, podlahové kúrenie; bližšie si už na predmetnú nehnuteľnosť nepamätal. Poprel, že by podpísal preberací protokol, pretože ten musí vystaviť zhotoviteľ a musí tam byť prítomný aj investor a tiež stavebný dozor.

1.9.3 Žalobkyňa ďalej uviedla, že kúpnu zmluvu dostala k dispozícii 31.12.2021, mala ju podpísať na Notárskom úrade, čo odmietla, pretože neboli splnené dohodnuté podmienky. Od januára prebiehala medzi ňou a C. C. a B. intenzívna komunikácia so snahou vyriešiť vady, výhrady a námietky ku kúpnej zmluve; následne jej bolo doručené odstúpenie od zmluvy. Aj po odstúpení od zmluvy mala ešte záujem dovolať sa neplatnosti tohto odstúpenia, o uvedenú nehnuteľnosť mala záujem, žiadala však zohľadniť jej pripomienky.

1.9.4 Dom č. 8, ktorý mal byť predmetom kúpnej zmluvy však už žalovaný previedol na B. C.; túto navrhla v konaní vypočuť predovšetkým k tým skutočnostiam, čo sa v dome nachádzalo (aká sanita, obklady, podlahy, zrealizované žalobkyňou), avšak v priebehu konania na jej výsluchu netrvala. Žalobkyňa navrhla pôvodne vypočuť ako svedka aj suseda R. R., ale aj od tohto návrhu upustila (mal sa vyjadriť ku praktikám C. C., ktoré však neboli predmetom sporu).

1.9.5 Na návrh žalobkyne vypočul okresný súd svedkyňu jej matku A. B., ktorá potvrdila, že s dcérou vybavovala všetky záležitosti ohľadom kúpy rodinného domu, potvrdila záujem dcéry kúpiť na vidieku dom so snahou odsťahovať sa z mesta na vidiek aj kvôli nej, keďže má zdravotné problémy. Cez inzertné portály na internete našli radovú zástavbu v Obci I. a keďže tieto domčeky boli ponúkané cez realitnú kanceláriu Fair – Q. M., ktorú poznala, považovala to za serióznu firmu. Bola sa spolu s dcérou pozrieť v Ladzanoch, kde im sprostredkovala stretnutie aj s C. C., ktorý im ukazoval z radovej výstavby dvanástich rozostavaných domov dom č. 12, ktorý staval pre seba a na ňom im vysvetľoval, ako to má vyzeráť.

1.9.5.1 Následne dcéra podpísala dohodu o zložení blokovacieho depozitu a zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. V prvej verzii boli chyby, bolo tam zriadené záložné právo v prospech spoločnosti F. D., boli tam nezrovnalosti s katastrálnym územím a s nehnuteľnosťami. Svedkyňa potvrdila zakúpenie sanity, obkladov, dlažieb, prác, ktoré v nimi kupovanom dome vykonávali remeselníci, ktorých si zabezpečovali svojpomocne mimo pána C. a žalovaného. Spolu s dcérou boli nehnuteľnosť pozrieť v októbri 2021 a nič tam nebolo urobené. Pán C. sa nahneval, keď ich videl na stavbe. Dcéra ho upozorňovala, že mala peniaze pripravené a čakala na číslo účtu, na ktorý má uvedenú čiastku vyplatiť, o čom vedela aj Q. M.. Následne po tomto C. C. dal číslo účtu a žalobkyňa zložila prvú časť kúpnej ceny; vyjadril sa, že pokiaľ nebude zaplatená kúpna cena, on na jej dome robiť nič nebude.

1.9.5.2 V tomto čase chcela žalobkyňa dať postaviť v dome krb a dohodla pána U., ktorý mal zabezpečovať krbové kachle. Tento sa snažil trikrát stanoviť termín stretnutia a ohliadky, aby mohol krb osadiť, potreboval presné rozmery kvôli inštalácii. C. C. stále zavádzal aj tohto majstra a neumožnil mu prísť vykonať ohliadku, napokon sa dostal pán U. na stavbu až v decembri 2021 a následne upozornil žalobkyňu, že takto sa to realizovať nedá a vrátil jej peniaze.

1.9.5.3 Rovnako už v decembri 2021 kontaktovalo žalobkyňu kuchynské štúdio, aby si prišla prevziať kuchynskú linku vyhotovenú na mieru s tým, že táto bola uskladnená v predajni.

1.9.5.4 Svedkyňa potvrdila, že bola prítomná na ohliadke uvedenej nehnuteľnosti aj 01.12.2021, kedy bol s nimi aj stavbyvedúci R. E.. Vtedy im bolo prvýkrát po dlhom období umožnené vojsť do domu č. 8. Dvere boli osadené bez sklenenej výplne, bola tam len doska, ktorá bola prekrytá, vchádzali po paletách a v jednotlivých miestnostiach boli vyliate podlahy, na stenách v spodnej časti boli stierky, v niektorých častiach boli tmavé, plesnivé flaky, nebolo to dokončené, práce boli robené narýchlo, nehnuteľnosť bola v stave nedorobkov. R. E. pri tejto ohliadke odporučil, aby boli stavebné práce realizované za súčinnosti stavebného dozoru.

1.9.5.5 Z tohto dôvodu sa žalobkyňa informovala v okolí o ľuďoch, ktorí poskytujú takéto služby. Na túto požiadavku reagoval M. B., ktorý bol ochotný zabezpečiť stavebný dozor a prísť na stavbu. Túto si bol obzrieť 08.12.2021 a vyhotovil o tom zápis, ktorý odovzdal žalobkyňi.

1.9.5.6 Opätovne svedkyňa potvrdila, že bola na ohliadke 23.12.2021, kedy horné poschodie nemalo vybudované schody, bol tam rebrík. Vtedy ich vyzval C. C., aby si prevzali stavbu a aby žalobkyňa podpísala kúpnu zmluvu.

1.9.5.7 Svedkyňa uviedla, že okrem platieb v rámci depozitu a kúpnej ceny mala vedomosť o tom, že dcéra zložila zálohu na výrobu kuchynskej linky, kupovala umývadlá, podlahy, laminát, vinyl s podložkami, ktoré zakupovala u pána E. v Banskej Bystrici; tieto veci boli následne prevezené na stavbu; nakupovala v F. F. obklady, dlažby, ktoré boli tiež doručované spolu s umývadlami na stavbu. Kupovala aj elektrospotrebiče do vstavanej kuchynskej linky a za výrobu a dodanie krbovej vložky jej boli peniaze vrátené po ohliadke majiteľa tejto firmy.

1.10 Okresný súd zhrnul, že podanou žalobou žalobkyňa žiadala vrátiť sumu 5.000,-Eur, zloženú ako blokovací depozit a 25.000,-Eur titulom vrátenia prvej časti kúpnej ceny. Nepovažoval za sporné, že strany uzatvorili dňa 05.05.2021 dohodu o zložení blokovacieho depozitu, že bola zložená suma 5.000,-Eur žalobkyňou, že bola uzatvorená zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 05.10.2021 ani že bola zaplatená prvá splátka kúpnej ceny vo výške 25.000,-Eur na účet žalovaného.

1.10.1 Sporným zostalo, či žalovaný mohol od zmluvy o budúcej zmluve odstúpiť a či odstúpenie od zmluvy, dohodnuté v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy bolo platné. Účelom uzatvorenia zmluvy o zložení blokovacieho depozitu bolo začatie rokovaní o uzavretí zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnej zmluvy a prípravy zmluvných dokumentov vedúcich ku kúpe nehnuteľnosti v prospech záujemcu.

1.10.1.1 Podľa článku V. bod 1a sa žalobkyňa zaviazala bez zbytočného odkladu uzatvoriť so žalovaným buď zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnu zmluvu a to po doručení návrhu na uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnej zmluvy spolu s výzvou spoločnosti R. S. na uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s predávajúcim alebo kúpnej zmluvy najneskôr v posledný deň účinnosti tejto dohody podľa článku VI. tejto dohody, teda do 31.01.2022 v zmysle článku VI. Dohody.

1.10.1.2 Predávajúci sa v bode 3. uvedeného článku písm. a/ zaviazal so záujemkyňou uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnu zmluvu najneskôr v posledný deň platnosti tejto dohody, t.j. do 31.01.2022 (článok VI. dohody).

1.10.1.3 V zmysle dohody o zložení blokovacieho depozitu bola v článku VII. dohodnutá sankcia v bode 1. v prípade porušenia záväzku záujemcu uvedeného v článku V. bod 1 písm. a/ tejto dohody (bez zbytočného odkladu uzatvoriť s predávajúcim zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnu zmluvu najneskôr v posledný deň účinnosti tejto dohody) povinnosť zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 5.000,-Eur do 3 dní od doručenia písomnej výzvy Reality Fair.

1.10.2 Z predložených listín a vyjadrení strán sporu súd zistil, že žalobkyňa ako záujemkyňa neporušila povinnosti, vyplývajúce z článku VII. dohody o zložení blokovacieho depozitu. V lehote dohodnutej v dohode podpísala zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy - 05.10.2021 - čím splnila podmienky dohody o zložení blokovacieho depozitu. Uvedenú dohodu o zložení blokovacieho depozitu považoval okresný súd za platnú a zmluvné strany splnili povinnosti v nej upravené.

1.10.3 Následne 05.10.2021 podpísali strany sporu zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, v ktorej bolo v článku III. dohodnuté, že na písomnú výzvu budúceho predávajúceho (žalovaného) uzavru podľa §588 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech žalobkyne ako budúcej kupujúcej za kúpnu cenu dohodnutú podľa bodu 4.4. zmluvy a potvrdili záväzok uzatvoriť budúcu zmluvu za podmienok článku IV. zmluvy. Podľa bodu 3.2. výzva na uzavretie budúcej zmluvy bude odoslaná kupujúcej najneskôr do 31.12.2021.

1.10.3.1 Túto časť podmienky žalovaný splnil a dodržal, keďže výzva z 27.12.2021 na uzatvorenie kúpnej zmluvy bola adresovaná žalobkyni do 31.12.2021, čo žalobkyňa nespochybňovala a potvrdila, že bola vyzvaná s uvedením miesta, času a dátumu podpísania kúpnej zmluvy.

1.10.4 V zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy bolo v článku VII. dohodnuté odstúpenie od zmluvy z dôvodov upravených v bode 7.1. písm. a/,b/,c/ pre budúceho predávajúceho (žalovaného). Dňa 03.02.2022 žalovaný odstúpil od zmluvy, čo medzi stranami sporné nebolo. Odstúpenie od zmluvy adresované žalobkyni poukazovalo práve na bod 7.1. písm. b/,c/ zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy.

1.XX.X.X.X Žalovaný teda odstúpil od zmluvy z dôvodu omeškania budúceho kupujúceho (žalobkyne) s úhradou druhej časti kúpnej ceny podľa bodu 4.4. písm. b/ tejto zmluvy alebo iného peňažného nároku budúceho predávajúceho voči budúcemu kupujúcemu, keď presiahne 30 dní. Podľa písm. c/ bolo dôvodom na odstúpenie od zmluvy omeškanie budúceho kupujúceho s uzatvorením budúcej zmluvy pri presahu 30 dní a to s okamžitou účinnosťou. Podľa bodu 4.4. zmluvy bola dohodnutá platba kúpnej ceny vo výške 5.000,-Eur bezhotovostným prevodom z vlastných finančných prostriedkov do 3 dní od podpisu zmluvy, čo žalobkyňa splnila. Podľa písm. b/ článku IV. bod 4.4. časť kúpnej ceny vo výške 25.000,-Eur bude zaplatená bezhotovostným prevodom z vlastných finančných prostriedkov na bankové číslo účtu budúceho predávajúceho v lehote do dvoch dní od podpísania tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Časť kúpnej ceny vo výške 25.000,-Eur bola zaplatená 06.10.,t.j. v lehote dohodnutej podľa bodu 4.4. písm. b/ zmluvy.

1.11 Pokiaľ ide o povinnosť zaplatiť časť kúpnej ceny podľa písm. c/ vo výške 69.000,-Eur, táto mala byť zaplatená na bankové číslo účtu predávajúceho v lehote do 31.12.2021 formou notárskej úschovy. Žalobkyňa zvyšnú časť kúpnej ceny notárskej úschovy nezložila; tento fakt ani nepopierala a žalovaný potvrdil, že časť kúpnej ceny vo výške 69.000,-Eur uhradená nebola.

1.11.1 Ako vyplýva z článku VII. bod 7.1. písm. b/ žalovaný mal oprávnenie od zmluvy odstúpiť v prípade omeškania žalobkyne ako budúcej kupujúcej s úhradou druhej časti kúpnej ceny podľa bodu 4.4. písm. b/ tejto zmluvy (táto podmienka splnená nebola) alebo iného peňažného nároku budúceho predávajúceho voči budúcemu kupujúcemu, ak presiahne 30 dní: iným peňažným nárokom je časť kúpnej ceny 69.000,-Eur, ktoré mali byť uhradené do 31.12.2021 formou notárskej úschovy. Preukázateľne v lehote 30-tich dní po uplynutí dátumu zloženia týchto finančných prostriedkov do notárskej úschovy nedošlo k ich zaplateniu, čím bola naplnená podmienka pre odstúpenie žalovaného od zmluvy z dôvodu porušenia povinností v zmysle článku VII. bod 7.1. písm. b/.

1.11.2 Z tohto dôvodu považoval okresný súd pre porušenie podmienky v zmysle bodu 7.1. písm. b/ zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy odstúpenie od zmluvy za platné.

1.11.3 Okresný súd konštatoval, že žalovaný v dôvodoch odstúpenia od zmluvy poukázal aj na ustanovenie bodu 7.1. písm. c/, ktoré ho oprávňovalo od zmluvy odstúpiť z dôvodu omeškania kupujúcej s uzatvorením zmluvy a ak toto omeškanie presiahne 30 dní. Strany sporu v konaní netvrdili, že došlo k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy; žalobkyňa namietala vady uvedenej zmluvy, vytýkala cenu, predmet zmluvy a porušenie povinností zo strany žalovaného a to v súvislosti s nesplnením podmienok, týkajúcich

sa odovzdania nehnuteľnosti v zmysle zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy. V maily zo dňa 17.01.2022 poukázala na identifikáciu nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy (bod 2.1.,4.3. a 4.4. zmluvy) kúpna cena. Namietala predovšetkým nesplnenie záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy riadne a včas tak, že podľa dohody (zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy) mal žalovaný odovzdať predmet kúpy v stave dohodnutom v zmysle špecifikácie a príloh tvoriacich súčasť zmluvy.

1.11.4 Deklarovala záujem na uzavretí kúpnej zmluvy s tým, že zvyšok časti kúpnej ceny uhradí na účet notárskej úschovy, ale až po úplnom dokončení všetkých vecí, uvedených v zmluvách s poukazom na dohodu o zložení blokovacieho depozitu a zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, v opačnom prípade by sa dostala do situácie, kde by bola uhradená celá kúpna cena, ale dom by bol stále nedokončený.

1.11.5 Poukázala na aktuálny stav domu, žiadala čiastku 69.000,-Eur rozložiť na dve časti a to časť, ktorá by pokrývala už dokončené veci a časť, ktorá by sa dotýkala vecí, ktoré ešte nie sú dokončené a tieto by uhradila až po ich dokončení; súčasne žiadala doplniť aj ustanovenia o záruke. Poukazovala na technický stav a vybavenie rozostavenej stavby.

1.11.6 Pri porovnaní zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a textu kúpnej zmluvy, ktorú predložil žalovaný za účelom jej podpisu, súd prvej inštancie konštatoval existenciu rozdielov už hneď v predmete zmluvy. Zo žiadnej komunikácie a korešpondencie medzi stranami sporu nevyplývalo, že by uvedená skutočnosť bola nejakým spôsobom žalobkyňu ako budúcej kupujúcej vysvetlená a ozrejmená. Až na pojednávaní dňa 01.10.2024 žalovaný uviedol, že k zmene výmery a parcelných čísiel došlo v dôsledku vyhotovenia nového geometrického plánu (na doloženie relevantného dôkazu).

1.11.7 Okresný súd nespochybnil oprávnenie budúceho predávajúceho vyhradiť si právo na vykonanie zmien, avšak je potrebné pred podpísaním samotnej zmluvy tieto skutočnosti prerokovať s kupujúcim, pretože môžu vzbudzovať pochybnosti, že ide o iný predmet kúpnej zmluvy, keď v prejednávacom prípade sa navyše jednalo o menšiu výmeru oproti pôvodne dohodnutej medzi stranami. S poukazom na rozpor v predmete zmluvy oproti stavu deklarovanému v zmluve o zložení blokovacieho depozitu a zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, v porovnaní s definitívnou kúpnu zmluvou okresný súd konštatoval zmenu predmetu zmluvy v dojednaných podmienkach. Žalovaný ako budúci predávajúci nepreukázal jednania ohľadom upresnenia predmetu kúpnej zmluvy.

1.11.8 Pokiaľ išlo o reakcie žalovaného na námietky a výhrady žalobkyne v mailovej komunikácii tieto žiadnym spôsobom nereflektovali na námietky a úhrady žalobkyne, nepreukazovali snahu doriešiť vzťahy medzi stranami sporu tak, aby došlo k akceptácii nových podmienok kúpnej zmluvy.

1.11.9 Pokiaľ žalobkyňa ako budúca kupujúca nepodpísala kúpnu zmluvu, nebolo to z dôvodov na jej strane, ale naopak z dôvodov na strane žalovaného, ktorý zmenil predmet zmluvy bez odsúhlasenia žalobkyňou ako budúcou kupujúcou. Preto mal okresný súd za to, že nedošlo k porušeniu povinností zo strany žalobkyne, čím nebola splnená podmienka v zmysle bodu 7.1. písm. c/; žalobkyňa bola v omeškaní s uzatvorením budúcej zmluvy viac ako 30 dní, ale nie z dôvodov na jej strane, preto nebol naplnený dôvod odstúpenia od zmluvy z dôvodu porušenia povinností žalobkyne v zmysle bodu 7.1. písm. c/ článku VII. zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy.

1.12 Žalovaný v odstúpení od zmluvy voči žalobkyňu uplatnil zmluvnú pokutu vo výške 5% z celkovej kúpnej ceny za nehnuteľnosť podľa bodu 4.4. zmluvy vo výške 4.950,-Eur, vychádzajúc z článku VI. bod 6.1. Súd prvej inštancie nepovažoval tento nárok žalovaného za dôvodný a mal za to, že žalobkyňa neporušila povinnosť podľa bodu 3.2. zmluvy, v ktorom bolo dohodnuté uzatvorenie budúcej zmluvy najneskôr do 31.12.2021. Zmluva síce uzavretá nebola pre porušenie podmienok dohodnutých medzi stranami (v predmete zmluvy), ale nedošlo k ich porušeniu žalobkyňou, ale žalovaným. K tomu, že nebola uzatvorená zmluva, nedošlo pre správanie žalobkyne, ale z dôvodu, že žalovaný ako budúci predávajúci upravil predmet zmluvy a nedodrжал podmienky dohodnuté medzi stranami sporu v dohode a v zmluve. Pokiaľ žalovaný namietal, že odstúpil od zmluvy z dôvodu neuzatvorenia budúcej zmluvy v lehote 30-tich dní od doručenej výzvy, nepovažoval okresný súd tento dôvod na odstúpenie od zmluvy za platný a preto nevznikol žalovanému nárok na uplatnenie sankcie v zmysle článku VI. bod 6.1. zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy. Priamym dôsledkom nepodpisania zmluvy, ktorý bol sankcionovaný zmluvnou pokutou, bolo zavinenie na strane žalovaného a nie nezloženie druhej časti kúpnej ceny do notárskej úschovy.

1.12.1 V dôsledku odstúpenia od zmluvy pre omeškanie s plnením peňažného nároku budúceho predávajúceho voči budúcemu kupujúcemu, ktorý presiahol 30 dní, došlo k zrušeniu zmluvy od začiatku (§48 ods. 2 Občianskeho zákonníka), pričom dôsledky odstúpenia od zmluvy znamenajú, že strany sa musia navzájom vypoariadať podľa zásad o bezdôvodnom obohatení v zmysle ustanovení §451 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Strany sú povinné si vrátiť navzájom plnenia poskytnuté, čo v prípade žalovaného predstavuje vrátenie sumy 5.000,-Eur titulom zloženého blokovacieho depozitu

a 25.000,-Eur titulom zloženia prvej časti kúpnej ceny. Žalovaný žalobkyni nevrátil žiadne finančné prostriedky.

1.12.2 Na pojednávaní dňa 01.10.2024 uviedol, že si uplatnil jednostranný zápočet voči žalobkyni v máji 2024; bližšie toto vyjadrenie nekonkretizoval, nedoložil žiaden relevantný dôkaz o existencii protipohľadávky, ktorú by mal voči žalobkyni, jeho uplatnenie voči žalobkyni zostalo v rovine tvrdenia. Okresný súd na ním uvádzané skutočnosti nereagoval, keďže nešlo o procesné podanie. Keďže zmluva sa od počiatku zrušila, zmluvné strany sa musia navzájom vyporiadať podľa zásad o bezdôvodnom obohatení. Preto bolo povinnosťou žalovaného po odstúpení od zmluvy ku dňu 03.02.2022 vrátiť žalobkyni všetko, čo od žalobkyne na základe zmluvy dostal. Okresný súd považoval nárok žalobkyne na vrátenie sumy 30.000,-Eur za dôvodný.

1.13 Ďalší nárok, ktorý si v spore uplatnila žalobkyňa, bol nárok na náhradu škody, vzniknutej žalobkyni tým, že si na základe zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zabezpečovala nákupy sanity, obkladov, podlahy, prác, dala si vyhotoviť kuchynskú linku na mieru a uhrádzala skladné, keďže žalovaný nedodrжал podmienky zmluvy a v stanovenej dobe nepripravil nehnuteľnosť na vykonanie uvedených prác. V priebehu konania čiastočne upravila výšku požadovanej náhrady škody z dôvodu odpredaja kuchynskej linky a zotrvala na zaplatení škody vo výške 9.022,25 Eur, ktorú dokladovala pokladničnými dokladmi a dokladmi preukazujúcimi zaplatenie za práce a materiál, ktorý v súvislosti s kúpou domu dojednala. Doložila doklady preukazujúce úhradu sumy 2.759,93 Eur firme C. E. - O., úhradu sanity, umývadiel v sume 309,-Eur, dlažby za 224,10 Eur dňa 19.10.2021, za práce vykonávané E. P. v sume 3.700,-Eur, vyplatené 28.01.2022, skladné, obklady a dlažby vo výške 1.255,99 Eur, spolu vydokladovala úhradu za materiál a tovar celkom vo výške 8.622,15 Eur.

1.13.1 Pri nároku na náhradu škody okresný súd vychádzal z ustanovení §420 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka, keďže v danej veci ide o škodu, vzniknutú žalobkyni v dôsledku správania sa žalovaného; preukázateľne škoda v znížení jej majetkovej sféry a výdavkoch v súvislosti so zakúpením stavebného materiálu a ďalších komponentov vznikla vo výške 8.622,25 Eur. Okresný súd mal prvý predpoklad vzniku nároku na náhradu škody a to samotnú existenciu škody preukázanú.

1.13.2 Ďalším predpokladom je protiprávnosť konania; okresný súd skúmal, či v dôsledku správania sa žalovaného žalobkyni vznikla škoda a s tým súvisiacu príčinnú súvislosť medzi porušením právnych povinností a vznikom škody. Práve z dôvodu správania sa žalovaného nedošlo k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy, keďže žalovaný zmenil predmet zmluvy, nedodrжал podmienky dohodnuté v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a následne odstúpil od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy z dôvodu nedodržania podmienok zmluvy okresný súd neakceptoval a tento dôvod na odstúpenie od zmluvy nepovažoval za preukázaný.

1.13.3 Súd prvej inštancie vychádzal zo správania sa žalobkyne, ktorá sa ako budúca kupujúca snažila o to, aby došlo k riadnemu uzatvoreniu kúpnej zmluvy, čo v konečnom dôsledku deklarovala aj podaná žaloba so snahou o zvrátenie stavu, ku ktorému došlo a to k prevodu predmetu zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy na tretiu osobu. Práve v tomto videl okresný súd protiprávnosť konania žalovaného a mal za to, že v príčinnej súvislosti so správaním sa žalovaného, ktorý zavinil, že nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, vznikla žalobkyni škoda. Žalobkyňa preukázala výdavky v súvislosti so zakúpaním stavebného materiálu a vykonanými prácami v sume 8.622,25 Eur; keďže si uplatňovala škodu vo výške 9.022,25 Eur, ohľadom sumy 400,-Eur, ktorú žalobkyňa nevydokladovala a teda nepreukázala zmenšenie svojho majetku, okresný súd žalobu zamietol.

1.14 Pri rozhodovaní o trovách konania okresný súd vychádzal z §255 ods. 2 C.s.p., v zmysle ktorého, ak mala strana vo veci úspech len čiastočne, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Žalobkyňa žalobou žiadala zaviazat žalovaného k zaplateniu sumy v celkovej výške 39.022,25 Eur, úspešná bola v sume 38.622,25 Eur, čo predstavuje v percentuálnom prepočte 99%. Neúspech vo výške 400,-Eur predstavuje 1%. Pomer úspechu k neúspechu okresný súd stanovil na 98% (99% - 1%) a žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 98%, ktoré je žalovaný povinný zaplatiť žalobkyni do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu o výške trov konania, o ktorej bude rozhodovať súdny úradník v zmysle §262 ods. 2 C.s.p.

2. Proti rozsudku okresného súdu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie do celého rozsudku žalovaný v zmysle §365 ods. 1 písm. b/, f/, h/ C.s.p., pretože rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

2.1 V odôvodnení okresný súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci najmä z nasledujúcich dôvodov: prvostupňový súd uvádza, že žalovaný si v odstúpení od zmluvy voči žalobkyni uplatnil zmluvnú pokutu vo výške 5% z celkovej kúpnej ceny za nehnuteľnosť podľa bodu 4.4. zmluvy vo výške 4.950,-Eur. Vychádzal z článku VI. bod 6.1., kde bola upravená sankcia v prípade, že zmluvné strany vzájomne nesplnia povinnosť uzavrieť budúcu zmluvu v lehote podľa bodu 3.2. tejto zmluvy. Okresný súd nepovažoval tento nárok žalovaného za dôvodný a mal za to, že žalobkyňa neporušila povinnosť podľa bodu 3.2. zmluvy, kde bolo dohodnuté uzatvorenie budúcej zmluvy najneskôr do 31.12.2021. Na jednej strane súd priznáva skutočnosť, že zmluva uzavretá nebola, ale ako dôvod uvádza porušenie podmienok dohodnutých medzi stranami a to v predmete zmluvy, kde nedošlo k porušeniu týchto podmienok zo strany žalobkyne, ale žalovaného. Avšak predmetná skutočnosť nevyplýva zo žiadneho z vykonaných dôkazov a je v rozpore s obsahom spisu. Bola to práve žalobkyňa, ktorá aj napriek viacerým termínom odmietla uzavrieť zmluvu a to aj napriek tomu, že bola k termínu podpisu riadne vyzvaná.

2.2 Dňa 05.10.2021 došlo medzi žalovaným, v zmluvnom postavení budúceho predávajúceho a žalobkyňou, v zmluvnom postavení budúceho kupujúceho k uzatvoreniu Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“), predmetom ktorej bola dohoda týchto zmluvných strán, že na písomnú výzvu uzatvoria budúcu kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným v Zmluve v prospech Budúceho kupujúceho za kúpnu cenu vo výške podľa bodu 4.4 Zmluvy. V zmysle bodu 3.2 Zmluvy platí, že: „Výzva na uzavretie Budúcej zmluvy Budúceho predávajúceho bude odoslaná Budúcemu kupujúceму najneskôr do 31.12.2021. Výzva Budúceho predávajúceho musí byť písomná a včas doručená Budúcim kupujúcim.“ V zmysle bodu 3.3 Zmluvy platí, že: „Budúci kupujúci sa zaväzuje, že Budúcu zmluvu uzavrie s Budúcim predávajúcim v lehote určenej vo výzve, a to na mieste určenom v doručovanej výzve, ktorým môže byť miesto notárskeho úradu, sídlo Budúceho predávajúceho alebo iné vhodné miesto.“ Dňa 27.12.2021 žalovaný preukázateľne doručil výzvu na uzatvorenie Budúcej zmluvy, ktorej prílohou bola aj Budúca zmluva vypracovaná v súlade s článkom IV. Zmluvy, pričom lehota na uzatvorenie Budúcej zmluvy bola do 31.12.2021 a miesto uzavretia Budúcej zmluvy: Notársky úrad E. T. D., H. J. XX, D. D.. Zo strany žalobkyne aj napriek doručenej výzve a maximálnej súčinnosti vynaloženej zo strany žalovaného, nedošlo k uzavretiu Budúcej zmluvy v stanovenej lehote (žalobkyňa sa ani len nedostavila na určené miesto podpisu Budúcej zmluvy a nie tak ako to uvádza súd v rozpore s vykonaným dokazovaním), čím došlo k porušeniu povinností vyplývajúcich zo Zmluvy (bod 3.3 Zmluvy).

2.3 Došlo aj k porušeniu povinnosti žalobkyne uvedenej v bode 4.4 písm. c) Zmluvy, t.j. povinnosti zložiť tretiu časť kúpnej ceny vo výške 66.000,-Eur do notárskej úschovy, a to najneskôr do 31.12.2021. Táto časť kúpnej ceny nebola vôbec zložená do notárskej úschovy. V zmysle bodu 6.1 Zmluvy platí, že: „V prípade, že Zmluvné strany vzájomne nesplnia povinnosť uzavrieť Budúcu zmluvu v lehote podľa bodu 3.2 tejto Zmluvy, sú vzájomne oprávnené uplatniť si voči druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 5 % z celkovej kúpnej ceny za Nehnuteľnosti podľa bodu 4.4 tejto Zmluvy.“ V zmysle bodu 7.1 písm. b) a c) Zmluvy platí, že: „Budúci predávajúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou v nasledovných prípadoch: b) ak omeškanie Budúceho kupujúceho s úhradou druhej časti Kúpnej ceny podľa bodu 4.4 písm. b) tejto Zmluvy alebo iného peňažného nároku Budúceho predávajúceho voči Budúcemu kupujúceму presiahne tridsať (30) dní; alebo c) ak omeškanie Budúceho kupujúceho s uzavretím Budúcej zmluvy presiahne tridsať (30) dní.“ V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti žalovaný riadne v súlade s bodom 7.1 písm. b) a c) Zmluvy odstúpil od Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 05.10.2021, a to z dôvodu omeškania žalobkyne s uzavretím Budúcej zmluvy, ktoré presiahlo 30 dní, ako aj omeškania žalobkyne so zložením tretej časti kúpnej ceny vo výške 66.000,-Eur do notárskej úschovy, ktoré tiež presiahlo 30 dní. To znamená, že k uzatvoreniu zmluvy jednoznačne došlo pre správanie sa žalobkyne, a nie z dôvodu, že žalovaný údajne ako budúci predávajúci „upravil predmet zmluvy a nedodrжал podmienky dohodnuté medzi stranami sporu v dohode a v zmluve“.

2.4 Preto žalovaný vyjadril nepochopenie, že si okresný súd osvojil, že dôvody na odstúpenie od zmluvy sú platné, hoci žalobkyňa vôbec nenamietala platnosť tohto odstúpenia. Navyše samotné porušenie povinnosti je objektívne dané a teda žalovanému vznikol nárok na uplatnenie sankcie v zmysle článku VI. bod 6.1. zmluvy o uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy bez ohľadu na to, či došlo k odstúpeniu alebo nie (žalovaný si mohol uplatniť zmluvnú pokutu bez ohľadu na to, či by odstúpil od zmluvy). Keďže žalovaný navyše svoj nárok jednostranne voči žalobkyni započítal v máji 2024, tento nárok na vydanie akéhokoľvek bezdôvodného obohatenia jej zanikol doručením zápočtu.

2.5 Ďalší nárok uplatňovaný v konaní bol nárok na náhradu škody. Okresný súd opäť nepochopiteľne vychádzal zo správania sa žalobkyne, ktorá sa ako budúca kupujúca „snažila o to, aby došlo k riadnemu

uzatvorení kúpnej zmluvy“, pričom táto skutočnosť je úplne v rozpore s obsahom spisu a súd odmietol vykonať dôkaz výsluchom svedkov aj napriek tej skutočnosti, že sa žalovaný zaviazal zabezpečiť ich prítomnosť na vlastné trovy (porušenie práva na spravodlivý proces). Práve v dôsledku správania sa žalobkyne vznikla na škodu strane žalovaného, ktorý nemal finančné prostriedky na dokončenie stavebných činností na projekte, čím sa mu zvýšili náklady na dokončenie stavby a k oddialeniu kolaudácie. Okresný súd videl protiprávnosť konania žalovaného v tom, že previedol vlastnícke právo k predmetu prevodu po odstúpení od zmluvy, hoci žalovaný platne od zmluvy odstúpil a nebol v ničom obmedzený v nakladaní s vlastníckym právom k predmetu prevodu. Nebolo v konaní ničím preukázané, že škoda, ktorá mala vzniknúť žalobkyňi, vznikla v dôsledku konania žalovaného. Žalobkyňa preukázala len výdavky v súvislosti so zakupovaním stavebného materiálu a vykonanými prácami v sume 8.622,25 Eur, avšak nebolo preukázané, kde boli tieto výdavky vynaložené.

2.6 Vzhľadom na hore uvedené skutočnosti, predovšetkým, že v konaní okresný súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane uskutočňovať jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci navrhol žalovaný odvolaciu súdu napadnutý rozsudok okresného súdu zmeniť podľa §388 C.s.p., žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať žalovanému náhradu trov prvostupňového aj odvolacieho konania v rozsahu 100%, prípadne navrhol rozsudok okresného súdu zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

3. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu navrhla rozsudok okresného súdu v plnom rozsahu potvrdiť, pretože okresný súd správne a dostatočne zhodnotil predložené dôkazy a skutočnosti, ktoré odôvodňovali nároky žalobkyne a rozhodol právne a skutkovo správne; zaoberal sa všetkými relevantnými skutočnosťami, ktoré mali a mohli mať vplyv na jeho rozhodovanie.

3.1 Námietky žalovaného ohľadom nesprávneho právneho posúdenia veci v časti týkajúcej sa nároku žalovaného na uplatnenie zmluvnej pokuty v zmysle článku VI bod 6.1 zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy sú nedôvodné, pretože okresný súd správne posúdil, že žalobkyňa neporušila povinnosti podľa bodu 3.2 tejto zmluvy. Dôvod porušenia tejto zmluvy je na strane žalovaného, lebo práve on podstatným spôsobom zmenil predmet zmluvy, čím žalobkyňu vystavil do nevýhodnej pozície. Okresný súd zároveň správne skonštatoval skutočnosť, že sa žalobkyňa po celú dobu od uzatvorenia zmluvy až po odstúpenie od tejto zmluvy snažila so žalovaným dohodnúť a uzavrieť takú kúpnu zmluvu, ktorej predmet bol totožný s ustanoveniami zmluvy. Žalobkyňa bola zároveň otvorená aj inej dohode, ale tú žalovaný trvale odmietal.

3.1.1 Ako okresný súd vo svojom odôvodnení ďalej uviedol, žalobkyňa mala záujem zvrátiť tento stav aj po odstúpení od zmluvy žalovaným, a to tým, že najskôr podala žalobu o neplatnosť právneho úkonu odstúpenia od zmluvy (v tom čase ešte nevedela, že žalovaný previedie predmet kúpy na tretiu osobu) a až potom, ako sa dozvedela z verejne dostupného registra o prevode predmetu kúpy žalovaným na tretiu osobu, podala návrh na zmenu žaloby a žiadala od žalovaného vrátenie sumy vo výške 30.000 Eur a nahradenie vzniknutej škody. 3.2 Žalovaný vo svojom odvolaní (na strane 4) tvrdí, že „keďže žalovaný navyše svoj nárok jednostranne voči žalobkyňi započítal v máji 2024, tento nárok na vydanie akéhokoľvek bezdôvodného obohatenia jej zanikol dorúčením zápočtu“; žalovaný ale žiaden dôkaz o tomto započítaní okresnému súdu nepredložil. Dňa 01.10.2024 na pojednávaní na okresnom súde (jedinýkrát, čo sa žalovaný v substitučnom zastúpení zúčastnil na pojednávaní) žalovaný prvýkrát spomenul započítanie; na výzvu sudkyne, či doloží do spisu o tom dôkaz, odpovedal že nie. Žalovaný teda aj o tomto predkladal tvrdenia bez dôkazov.

3.3 Ohľadom uplatnenia náhrady škody vo výške 8.622,25 Eur žalobkyňa uviedla, že okresný súd správne vyhodnotil jej nárok: skúmal, či v dôsledku správania sa žalovaného žalobkyňi vznikla škoda a s tým súvisiacu príčinnú súvislosť medzi porušením právnych povinností a vznikom škody. Okresný súd správne dospel k záveru, že práve z dôvodu správania sa žalovaného nedošlo k uzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy, keď žalovaný bez vedomia a dohody so žalovanou (správne žalobkyňou - poznámka odvolacieho súdu) zmenil koncom roka 2021 predmet zmluvy, nedodrжал podmienky dohodnuté v zmluve a následne odstúpil od zmlúv pre nezloženie kúpnej ceny.

3.3.1 Odstúpenie od zmluvy okresný súd práve z dôvodu nedodržania zmluvy neakceptoval, lebo tento dôvod nemal preukázaný. Žalobkyňa má za to, že bolo dostatočným spôsobom preukázané, že ku škode došlo a to aj výsluchom svedkyne A. B., ktorá potvrdila, že žalobkyňa investovala do nehnuteľností a aj tým, že žalovaný mal možnosť navrhnuť dôkaz, ktorým by vyvrátil túto skutočnosť, t.j. investíciu žalobkyne do nehnuteľnosti, avšak neurobil tak. Žalobkyňa zároveň doložila do spisu všetky podklady, relevantné pre okresný súd na jeho rozhodnutie o výške náhrady škody.

3.4 Námietky žalovaného ohľadom nevykonanie dôkazov, resp. porušenia práva na spravodlivý proces vzhľadom na nevy počutie ním navrhovaných svedkov C. C. a Q. M. sú tiež nedôvodné, pretože žalovaný bol súdom vyzvaný na úhradu preddavku na vykonanie dôkazu a zároveň bol poučený, že v prípade, ak v lehote tento preddavok neuhradí, tak súd dôkazy v zmysle §253 ods. 3 C.s.p. nevykoná. Žalovaný mohol navrhnutých svedkov zabezpečiť na pojednávanie dňa 05.11.2024 tak, ako to tvrdil (na strane 5) vo svojom odvolaní: „súd odmietol vykonať dôkaz výsluchom svedkov aj napriek tej skutočnosti, že sa žalovaný zaviazal zabezpečiť ich prítomnosť na vlastné trovy“. Žalovaný sa však bez ospravedlnenia na okresný súd dňa 05.11.2024 nedostavil a žiadnych svedkov nezabezpečil. Práve žalovaný svojím prístupom znemožňoval žalobkyni uskutočňovať jej práva na prejednanie veci v primeranej lehote; žalovaný sa zúčastnil pojednávania na okresnom súde dňa 01.10.2024 po prvý krát a do tej doby sa z pojednávania len ospravedlňoval, o čom svedčí aj vydanie rozsudku pre zmeškanie žalovaného okresným súdom a následné jeho rozhodnutie o zamietnutí návrhu na zrušenie rozsudku pre zmeškanie z ospravedlniteľných dôvodov, ktoré uznesenie krajský súd potvrdil.

3.4.1 Žalobkyňa navrhla odvolaciemu súdu rozsudok okresného súdu v celom rozsahu potvrdiť.

4. Ďalšie vyjadrenia vo veci podané neboli.

5. Krajský súd, ako funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní podľa §34 C.s.p. vec preskúmal bez potreby nariadenia odvolacieho pojednávania podľa §385 ods.1 C.s.p. len v rozsahu odvolania podľa §379 C.s.p. z dôvodov vymedzených v odvolaní podľa §380 ods. 1 C.s.p. a rozsudok súdu prvej inštancie podľa §387 ods.1,2 potvrdil.

6. V zmysle §387 ods.1,2 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

7. V prejednávanej veci z obsahu spisu vyplýva, že žalobkyňa pôvodne žiadala určiť: 1/ neplatnosť odstúpenia od zmluvy zo dňa 03.02.2022, 2/ neplatnosť vyrubenia zmluvnej pokuty, 3/ zaplatenie sumy 14.988,83 Eur a náhrady trov konania; spolu so žalobou podala aj návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorý návrh okresný súd uznesením č.k. 15C/8/2022-59 zo dňa 23.03.2022 odmietol; dňa 03.03.2022 žalobkyňa podala ďalší návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, o ktorom rozhodol okresný súd uznesením č.k.15C/8/2022-96 zo dňa 05.05.2022; na odvolanie žalovaného krajský súd uznesenie okresného súdu zmenil a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia uznesením č.k. 16Co/44/2022-165 zo dňa 27.07.2022 zamietol.

7.1 Podaním zo dňa 25.10.2022 žiadala žalobkyňa pripustiť zmenu žaloby a navrhla žalovanému uložiť povinnosť zaplatiť jej 30.000,-Eur (z dôvodu vrátenia depozitu vo výške 5.000,-Eur a prvej časti kúpnej ceny vo výške 25.000,-Eur), náhradu škody vo výške 9.022,25Eur a náhradu trov konania.

7.1.1 Podaním zo dňa 14.12.2022 zobrala späť žalobu v časti o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy z 03.02.2022, o určenie neplatnosti uplatnenia zmluvnej pokuty z 03.02.2022 a o náhradu škody vo výške 5.966,58 Eur; zhodne s podaním z 25.10.2022 rozšírila žalobu o nárok na zaplatenie 5.000,-Eur z titulu blokovacieho depozitu a z titulu zaplatenej prvej časti kúpnej ceny vo výške 25.000,-Eur.

7.1.2 Uznesením č.k.15C/8/2022-237 zo dňa 09.01.2023 okresný súd zmenu žaloby pripustil.

7.2 Z obsahu spisu je zistiteľné, že žalobkyňa so žalovaným a realitnou kanceláriou O. A. A., M. uzatvorila dňa 05.05.2021 dohodu o zložení blokovacieho depozitu, predmetom ktorej bolo rezervovanie nehnuteľností, popísaných v dohode a následná zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy za vopred dohodnutých podmienok. Dňa 05.10.2021 uzatvorila žalobkyňa so žalovaným zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bolo uzatvorenie kúpnej zmluvy na rozostavaný rodinný dom, bližšie popísaný v zmluve o budúcej kúpe; neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bola aj príloha, obsahujúca rozpis rozostavaného rodinného domu, ktorý mal byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy.

7.2.1 Žalovaný dňa 03.02.2022 od zmluvy odstúpil a vyzval žalobkyňu na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 4.950,-Eur. Žalovaný previedol vlastnícke právo k predmetu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na tretiu osobu (B. C.).

7.2.2 Okresný súd po navrhovanom dokazovaní stranami sporu uznesením č.k. 15C/8/2022-280 z 14.04.2023 uložil povinnosť zaplatiť preddavok na trovy dôkazu – svedočné - obom stranám sporu po 50,-Eur, vytyčil pojednávania a vo veci rozhodol rozsudkom pre zmeškanie žalovaného, ktorým uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 30.000,-Eur z titulu vrátenia depozitu a prvej časti kúpnej ceny v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia ako aj náhradu škody vo výške 9.022,25 Eur do

3 dní od právoplatnosti rozhodnutia; konanie o určenie, že odstúpenie od zmluvy zo dňa 03.02.2022 je neplatné a o určenie, že právny úkon uplatnenia zmluvnej pokuty je neplatný a o zaplatenie 5.966,58 Eur zastavil a žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému.

7.3 Návrh žalovaného na zrušenie rozsudku pre zmeškanie zamietol uznesením č.k. 15C/8/2022-369 zo dňa 06.11.2023.

7.3.1 Na odvolanie žalovaného krajský súd rozsudok pre zmeškanie žalovaného uznesením č.k. 11Co/9/2024-437 zo dňa 18.04.2024 v celom rozsahu zrušil a vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie a uznesenie okresného súdu o zamietnutí návrhu žalovaného na zrušenie rozsudku pre zmeškanie žalovaného potvrdil uznesením č.k. 11Co/8/2022-444 zo dňa 18.04.2024.

7.4 Po vrátení veci okresný súd rozhodoval o návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia a uznesením č.k. 15C/8/2022-495 zo dňa 21.03.2024, právoplatným 06.04.2024, ho zamietol.

7.5 Na nariadených pojednávaniach (01.10.2024, 05.11.2024) vykonal okresný dokazovanie na návrh strán sporu a rozhodol odvolaním napadnutým rozsudkom.

7.5.1 Okresný súd z vykonaného dokazovania konštatoval, že na základe Dohody o zložení blokovacieho depozitu z 05.05.2021, uzavretej podľa §51 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka medzi O. A. A., M. (v texte dohody ďalej len R. S.), žalobkyňou (v texte označenou ako záujemca) a žalovaným (v texte označeným ako predávajúci) a na základe zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností, uzavretej medzi spoločnosťou R. S. ako sprostredkovateľom a predávajúcim ako záujemcom, je Reality Fair oprávnená sprostredkovať uzatvorenie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v okrese Krupina, obci I., zapísanej na LV č. XXX A. XXX, bližšie špecifikovaných v dohode o zložení blokovacieho depozitu. Žalovaný a žalobkyňa zhodne vyhlásili, že týmto prejavujú vôľu za podmienok uvedených v dohode uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude predmetná nehnuteľnosť, špecifikovaná v článku II. tejto dohody, a na základe ktorej sa žalobkyňa stane vlastníkom/spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti (špecifikovanej v článku II. tejto dohody). Kúpna cena bola dohodnutá na sumu 99.000,-Eur s tým, že žalobkyňa uhradí 5.000,- Eur blokovacieho depozitu, ktorý bude započítaný na kúpnu cenu nehnuteľnosti a žalobkyňa sa zaviazala bez zbytočného odkladu po doručení návrhu na uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnej zmluvy uzatvoriť takúto zmluvu s predávajúcim (zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnu zmluvu) najneskôr 31.01.2022.

7.5.2 Žalobkyňa sa zaviazala zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu v troch platbách: blokový depozit 5.000,-Eur, 25.000,-Eur bankovým prevodom do 5 dní od podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (zmluva podpísaná 05.10.2021) a zvyšok vo výške 69.000,-Eur formou notárskej úschovy, ktorú notár vyplatí na účet predávajúceho po predložení listu vlastníctva k nehnuteľnosti, z ktorého bude zrejmé, že záujemca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a na nehnuteľnosti neviazne žiadna ťarcha ani poznámka.

7.5.3 Následne bolo medzi stranami dohodnuté, že v prípade, ak predávajúci z akéhokoľvek dôvodu znemožní záujemcovi prevod nehnuteľnosti do jeho vlastníctva vykonaním zápisu do katastra nehnuteľností do 70 dní od podania návrhu na zápis do katastra nehnuteľností, tretia časť kúpnej ceny vo výške 69.000,-Eur bude poukázaná z notárskej úschovy na účet kupujúceho a súčasne predávajúci uhradí do 30 dní kupujúcemu všetky náklady, ktoré uhradil na účet predávajúceho, ako aj všetky ostatné náklady súvisiace s vybavením a zariadením nehnuteľnosti.

7.5.4 Záujemca a predávajúci sa dohodli pre prípad porušenia svojho záväzku uzatvoriť zmluvu zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške vo výške 5% z celkovej kúpnej ceny za nehnuteľnosti (5.000,-Eur) do 3 dní od doručenia písomnej výzvy R. S., ako aj možnosť odstúpenia od zmluvy.

7.6 Zo zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, podpísanej 05.10.2021, čo medzi stranami nebolo sporné, vyplynulo, že ju uzatvoril žalovaný ako budúci predávajúci a žalobkyňa ako budúci kupujúci. Predávajúci ako stavebník a vlastník rozostavanej stavby v Ladzanoch (s presným popisom parcelných čísiel a výmer) budúcemu kupujúcemu prevedie svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v príslušných spoluvlastníckych podieloch (špecifikované v článku II. bod 2.1.) s tým, že (podľa článku III. bod 1,2) sa strany zaviazali na písomnú výzvu budúceho predávajúceho uzavrieť podľa §588 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka budúcu kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností za dohodnutú kúpnu cenu. Výzva na uzavretie budúcej zmluvy bude odoslaná najneskôr do 31.12.2021.

7.7 Žalobkyňa bola vyzvaná na podpis kúpnej zmluvy na Notárskom úrade u E. T. D. na adrese H. J. XX U. D. D. dňa 31.12.2021 o 10.00 hod., ako to vyplýva z výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, spísanej v Martine dňa 27.12.2021; k výzve je pripojená kópia kúpnej zmluvy, ktorá mala byť podpísaná; uvedená kúpna zmluva nie je datovaná a podpísaná zmluvnými stranami; je k nej pripojená aj príloha č. 2 s technickým stavom a vybavením rozostavanej stavby.

7.8 V spise je založená mailová komunikácia medzi stranami sporu (04.01.2022, 12.01.2022, 17.01.2022, 19.01.2022, 03.02.2022, 14.02.2022).

7.9 V odstúpení od zmluvy zo dňa 03.02.2022 je popísaný zmluvný vzťah medzi stranami sporu s odkazom na zmluvu o budúcej kúpnej zmluve: žalovaný odstúpil od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 05.10.2021 z dôvodu omeškania s jej uzavretím, ktoré presiahlo 30 dní, ako aj omeškania so zložením tretej časti kúpnej ceny vo výške 69.000,-Eur do notárskej úschovy, ktoré presiahlo 30 dní; zároveň žalovaný oznámil žalobkyni, že si uplatňuje nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5% z celkovej kúpnej ceny za nehnuteľnosti v sume 4.950,-Eur, ktorú žiadal zaplatiť v lehote 5 dní od doručenia písomnosti. Na odstúpenie od zmluvy reagovala žalobkyňa a súčasne vyčíslila investície do predmetnej nehnuteľnosti; okrem tejto odpovede sú v spise založené potvrdenia o transakciách a to úhrade sumy 5.000,-Eur dňa 07.05.2021, 15.000,-Eur 06.10.2021 a 10.000,-Eur dňa 6.10.2022.

7.9.1 V spise sú žalobkyňou doložené doklady o nákupe nábytku, stavebného materiálu a vykonania prác na kupovanom rodinnom dome (doklady z A. H., M. M. R. /347,64+15,35+10,24=373,23/ spolu skladné 373,23 Eur; spoločnosti F. M., M., prevádzka Banská Bystrica dňa 19.12.2021 vyplatená suma 1.255,99 Eur za nákup obkladov a dlažieb; doklad o úhrade ceny prác E. P., M. V. v sume 3.700,-Eur dňa 28.01.2022 za uskutočnené stavebné práce a obklady kúpeľní v rodinnom dome I.; doklad zo dňa 19.10.2021 o úhrade sumy 224,10 Eur za dlažbu v F. M.; faktúra na úhradu 309,-Eur dodávateľovi D. J. B., M. s úhradou dňa 29.09.2021 za sanitu; úhrada podlahy, podložiek a komponentov vrátane dovozu spoločnosti C. E. - O. vo výške 2.759,93 Eur zo dňa 21.01.2022).

7.9.2 Žalobkyňou je do spisu založený záznam o závadách v predmetnej stavbe (v rodinnom dome pani B. v Ladzanoch), vyhotovený M. B. dňa 23.12.2021; M. B. bol v konaní aj vypočutý ako svedok na návrh žalobkyne; v zápisniciach o pojednávaníach je zachytený aj výsluch žalobkyne a svedkyne A. B..

8. Odvolací súd po podrobnom oboznámení sa s obsahom spisu a po preskúmaní odvolaním napadnutého rozsudku v intenciách podstatných odvolacích námietok žalovaného konštatuje, že predmetom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti postupu a napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým bolo vyhovené žalobnému nároku (po čiastočnom späťvzati žaloby), keďže žalobkyňa voči zamietajúcejmu výroku odvolanie nepodala.

8.1 Okresný súd o späťvzati žaloby rozhodol samostatným uznesením č.k.15C/8/2022-562 zo dňa 05.11.2024, ktoré odvolaním napadnuté nebolo.

9. Žalovaný v odvolaní v prvom rade dôvodí, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam (§365 ods. 1 písm. f) C.s.p.). Uvedený odvolací dôvod je daný, ak výsledok hodnotenia dôkazov súdom prvej inštancie nezodpovedá postupu, vyplývajúcejmu z §191 C.s.p., pretože súd zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán sporu nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo súd nezohľadnil rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané a vyšli počas konania najavo, alebo tiež vtedy, ak v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov strán alebo vyšli najavo inak, z hľadiska ich závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti a vierohodnosti je logický rozpor, alebo ktoré odporujú §§195 až 210 C.s.p.

9.1 Podľa čl. 15 Základných princípov C.s.p. dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon, pričom žiadny dôkaz nemá predpísanú zákonnú silu. Ustanovenia o hodnotení dôkazov vychádzajú zo zásady tzv. voľného hodnotenia dôkazov: súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy a prihliada pritom na všetko, čo sa stalo za konania. Úvaha súdu však neznamená jeho ľubovôľu pri hodnotení dôkazov, ale táto úvaha musí byť opretá o zistené skutočnosti a v odôvodnení rozsudku potom musia byť uvedené hľadiská, ktorými sa súd pri hodnotení dôkazov riadil. Takáto úprava umožňuje konkrétny prístup k prejednávanej veci. Súd pri hodnotení dôkazov v zásade nie je obmedzovaný právnymi predpismi v tom, ako a s akým výsledkom má z hľadiska pravdivosti konkrétny dôkaz hodnotiť. Uplatňuje sa tu zásada voľného hodnotenia dôkazov. Do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a práva na spravodlivý proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 14.09.2011, sp.zn. 3 Cdo 204/2009).

9.2 Podľa názoru odvolacieho súdu v danej veci súd prvej inštancie vykonal dostatočné dokazovanie za účelom zistenia skutkového stavu, na základe vykonaných dôkazov dospel ku správnym skutkovým zisteniam, výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedal postupu, vyplývajúcejmu z §191 C.s.p., pretože súd zobral do úvahy všetky podstatné skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov (vrátane prednesov

strán sporu) vyplynuli, zohľadnil rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané a vyšli počas konania najavo a výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá pravidlám logického myslenia. V odôvodnení svojho rozsudku súd prvej inštancie podrobne vysvetlil, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, a z akých dôvodov, a tiež ako vec právne posúdil, teda odôvodnenie napadnutého rozhodnutia má všetky atribúty, vyžadované §220 ods. 2 C.s.p. a nemožno mu nič vyčítať.

9.3 Odvolací súd v celom rozsahu preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu, potrebnom pre posúdenie žalobou uplatneného nároku, jeho výsledky jednotlivito i vo vzájomných súvislostiach správne vyhodnotil a napokon dospel ku správnym skutkovým záverom, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobou uplatnených nárokov. Pretože odvolací súd v celom rozsahu zdieľa i právne závery prvoinštančného súdu vo veci, ktorý na vec aplikoval správne hmotno-právne ustanovenia a tieto v súvislosti s danou vecou i správne vyložil, s poukazom na §387 ods. 2 C.s.p. odvolací súd odkazuje na písomné vyhotovenie prvoinštančného rozsudku.

9.4 Iba na zdôraznenie jeho správnosti a reagujúc na odvolacie námietky žalovaného v tomto smere krajský súd uvádza nasledovné:

9.4.1 Je nedôvodná odvolacia námietka žalovaného, že žalobkyňa napriek viacerým termínom odmietla uzavrieť zmluvu aj napriek tomu, že bola k termínu podpisu riadne vyzvaná. Z obsahu spisu jednoznačne vyplýva, že žalobkyňa odmietla podpísať kúpnu zmluvu z dôvodu, že žalovaný ako predávajúci uviedol odlišný predmet kúpnej zmluvy (označenie parciel a ich výmera) oproti dohode z 05.10.2021. Svedčí o tom emailová konverzácia medzi žalobkyňou a žalovaným, založená v spise, ktorá bola predmetom dokazovania pred okresným súdom, ako aj výpoveď svedkyne A. B. a samotnej žalobkyne. Žalobkyňa sa zaviazala uzatvoriť definitívnu kúpnu zmluvu na predmet kúpy, presne špecifikovaný, čo však žalovaný nedodržel; okresný súd tieto skutočnosti správne v dôvodoch svojho rozsudku vyhodnotil (bod.22.3), keď konštatoval, že pri porovnaní zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a textu kúpnej zmluvy, ktorú predložil žalovaný za účelom jej podpisu a uzatvorenia, sú rozdiely už aj v predmete zmluvy.

9.4.2 Aj podľa názoru krajského súdu zo žiadnej komunikácie a korešpondencie medzi stranami sporu nevyplývalo, že by uvedená skutočnosť bola nejakým spôsobom žalobkyňi ako budúcej kupujúcej vysvetlená. Až na pojednávaní dňa 01.10.2024 právny zástupca žalovaného uviedol, že ku zmene výmery a parcelných čísiel došlo v dôsledku vyhotovenia nového geometrického plánu (na doloženie relevantného dôkazu). Budúci predávajúci má nepochybne právo na vykonanie zmien, avšak tieto je nevyhnutné pred podpísaním samotnej zmluvy prerokovať s kupujúcim, pretože môžu vzbudzovať pochybnosti, že ide o iný predmet kúpnej zmluvy a navyše v danom prípade sa jednalo aj o menšie výmery, než boli pôvodne medzi stranami dohodnuté. Žalobkyňa ako budúca kupujúca tak nepodpísala kúpnu zmluvu nie z dôvodov na jej strane, ale z dôvodov na strane žalovaného, ktorý zmenil predmet zmluvy bez vzájomného odsúhlasenia so žalobkyňou a teda k porušeniu povinností zo strany žalobkyne nedošlo, aj keď žalobkyňa bola v omeškani s uzatvorením budúcej zmluvy viac ako 30 dní.

10. Žalovaný ďalej tvrdil v odvolaní, že došlo aj k porušeniu povinnosti žalobkyne zložiť tretiu časť kúpnej ceny vo výške 66.000,-Eur do notárskej úschovy najneskôr do 31.12.2021 a teda bol oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 5 % z celkovej kúpnej ceny za nehnuteľnosti a aj odstúpiť s okamžitou účinnosťou od zmluvy, čo žalovaný aj urobil.

10.1 Okresný súd sa vysporiadal s uvedenými skutočnosťami v dôvodoch svojho rozsudku (bod 22.4); krajský súd sa stotožňuje s jeho konštatovaním, že uplatnenie zmluvnej pokuty žalovaným nepovažoval za dôvodný nárok, pretože žalobkyňa neporušila svoje zmluvné povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu (bod 3.2.). K uzatvoreniu zmluvy nedošlo nie pre správanie sa žalobkyne, ale z dôvodu, že žalovaný ako budúci predávajúci upravil predmet zmluvy a nedodržel podmienky dohodnuté medzi stranami sporu v dohode a v zmluve. Priamym dôsledkom nepodpísania zmluvy, sankcionovaného zmluvnou pokutou, bolo zavinenie na strane žalovaného a nie nezloženie druhej časti kúpnej ceny do notárskej úschovy žalobkyňou.

11. Žalovaný v odvolaní nesúhlasil ani s tým, že okresný súd neprihliadol na jednostranné začítanie jeho nároku voči nároku žalobkyne v mesiaci máj 2024. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že žalovaný okrem konštatovania na pojednávaní dňa 01.10.2024, že si uplatnil jednostranný zápočet voči žalobkyňi v máji 2024, bližšie toto vyjadrenie nekonkretizoval, nedoložil žiaden relevantný dôkaz o existencii protipohľadávky, ktorú by mal voči žalobkyňi, ani jej zákonné uplatnenie. Keďže nešlo o procesné podanie žalovaného a žalovaný svoje tvrdenie ani nemienil konkretizovať a špecifikovať, ako to vyplýva zo zápisnice o pojednávaní, okresný súd správne na započítanie neprihliadol a ani sa viac touto skutočnosťou nezaoberal.

12. Žalovaný v odvolaní nesúhlasil ani s náhradou škody, priznanej žalobkyni. Podľa neho okresný súd nepochopiteľne vychádzal zo správania sa žalobkyne, ktorá sa ako budúca kupujúca „snažila o to, aby došlo k riadnemu uzatvoreniu kúpnej zmluvy“, pričom táto skutočnosť je úplne v rozpore s obsahom spisu a súd odmietol vykonať dôkaz výsluchom svedkov aj napriek tej skutočnosti, že sa žalovaný zaviazal zabezpečiť ich prítomnosť na vlastné trovy (porušenie práva na spravodlivý proces) s tým, že nebolo v konaní ničím preukázané, že škoda, ktorá mala vzniknúť žalobkyni, vznikla v dôsledku konania žalovaného a žalobkyňa preukázala len výdavky v súvislosti so zakupovaním stavebného materiálu a vykonanými prácami v sume 8.622,25 Eur, avšak nebolo preukázané, kde boli tieto výdavky vynaložené.

12.1 Ani táto odvolacia námietka nie je dôvodná. Žalobkyňa si na základe zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zabezpečovala sanitu, obklady, podlahy, práce, dala si vyhotoviť kuchynskú linku na mieru a uhrádzala skladné (keďže žalovaný nedodrжал podmienky zmluvy a v stanovenej dobe nepripravil nehnuteľnosť na vykonanie uvedených prác). V priebehu konania čiastočne upravila výšku náhrady škody, ktorú požadovala z dôvodu odpredaja niektorých tovarov (kuchynskej linky), avšak zotrvala na zaplatení škody vo výške 9.022,25 Eur, ktorú zdokladovala pokladničnými blokmi a listinami, preukazujúcimi zaplatenie práce a materiál, ktorý v súvislosti s kúpou domu zabezpečovala. Predložila doklady o zaplatení 2.759,93 Eur firme C. E. - O., za práce vykonávané E. P. vo výške 3.700,-Eur, za sanitu a umývadlá 309,-Eur, za dlažbu 224,10 Eur, za obklady a dlažby 1.255,99 Eur a skladné 373,23; spolu vydokladovala úhradu za práce, materiál, tovar a skladné sumu 8.622,25 Eur.

12.2 Pri nároku na náhradu škody okresný súd vychádzal zo správnej právnej úpravy ohľadom existencie škody, vzniknutej žalobkyni v dôsledku správania sa žalovaného; výdavky v súvislosti so zakúpením stavebného materiálu a ďalších komponentov jej preukázateľne znížili majetkovú sféru vo výške 8.622,25 Eur. Protiprávnosť konania žalovaného ako ďalšieho predpokladu škody okresný súd konštatoval vzhľadom na správanie sa žalovaného, ktorý zmenil predmet zmluvy, nedodrжал podmienky dohodnuté v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a následne odstúpil od zmluvy pre nezloženie kúpnej ceny. V tomto okresný súd videl správne protiprávnosť konania žalovaného a mal za to, že práve v príčinnej súvislosti so správaním sa žalovaného nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, čím vznikla žalobkyni škoda v súvislosti so zakupovaním stavebného materiálu a vykonanými prácami; a napokon, keďže žalobkyňa si uplatnila škodu vo výške 9.022,25Eur, ale preukázala výdavky len v sume 8.622,25 Eur, správne v prevyšujúcej časti (400.-Eur) jej žalobu zamietol.

13. Žalovaný ďalej v odvolaní síce uviedol aj odvolacie dôvody v zmysle §365 ods.1 písm. b/ C.s.p. (súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces) a §365 ods.1 písm. h/ C.s.p. (rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci), avšak bližšie ich nešpecifikoval. Krajský súd z obsahu odvolania neidentifikoval tieto odvolacie dôvody, preto sa k nim nevyjadroval.

13.1 Odvolací súd nemal teda žiaden dôvod nestotožniť sa v podstatnom rozsahu s argumentáciou súdu prvej inštancie, pojatou do odôvodnenia rozsudku, pričom dôvody použité prvoinštančným súdom na podporu ním zvoleného spôsobu rozhodnutia považuje odvolací súd za korektné, výstižné a presvedčivé. Odvolací súd sa tak stotožňuje so stanoviskom súdu prvej inštancie, že žalobkyni vznikli voči žalovanému uplatnené nároky; v konkrétnostiach ide o sumu celkom 38.622,25,-Eur titulom vrátenia depozitu, časti kúpnej ceny a náhrady škody.

13.2 Odvolací súd s prihliadnutím na odvolacie argumenty žalovaného nenašiel dôvod, pre ktorý by sa mal od záverov súdu prvej inštancie odchyliť. Vyhodnotiac odvolacie dôvody ako neopodstatnené, nezistiac ani žiadne nedostatky v postupe súdu prvej inštancie, na ktoré by mal odvolací súd prihliadnúť z úradnej povinnosti (§380 ods. 2 C.s.p.), napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej z dôvodu vecnej správnosti potvrdil (§387 ods. 2 C.s.p.).

14. Rozsudok je správny aj vo výroku o trovách konania; krajský súd ho potvrdil v zmysle §387 ods.1,2 C.s.p.

14.1 V odvolacom konaní plne úspešnej žalobkyni krajský súd podľa §396 ods. 1 a §255 ods. 1 C.s.p. priznal náhradu trov odvolacieho konania voči v spore neúspešnému žalovanému, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, vydaným súdnym úradníkom.

15. Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0 (§393 ods.3 veta druhá C.s.p.).

Poučenie:

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

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 C.s.p.).

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

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C.s.p. 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 príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C.s.p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie nie je prípustné proti rozsudku, ktorým sa vyslovilo, že sa manželstvo rozvádza, že je neplatné alebo že nie je a proti uzneseniu v konaní o návrat maloletého do cudziny vo veciach neoprávneného premiestnenia alebo zadržania (§ 76 C.m.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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 plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom; dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.); povinnosť podľa odseku 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 C.s.p.).