

Súd: Okresný súd Dunajská Streda
Spisová značka: 20C/104/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123368623
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Desana Janíčková Rusnáková
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2024:6123368623.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda sudkyňou Mgr. Desanou Janíčkovou Rusnákovou v spore žalobkyne G. G., T. XX.XX.XXXX, H. H. - M.Ž., T. XXX/XX, zastúpenej NOSA LEGAL s.r.o., so sídlom v Bratislave - Staré Mesto, Koreničova 699/2, proti žalovanému U. D., T. XX.X.XXXX, H. S., Č. XX, zastúpenému Mgr. Renátou Dobrovodskou, advokátkou so sídlom v Bratislave - Ružinov Rožňavská 22, o zaplatenie 5.910 € takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyňi 5.910 € do jedného mesiaca od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručенou súdu (pôvodne Okresnému súdu Banská Bystrica v upomínacom konaní ako návrh na vydanie platobného rozkazu) 20.7.2023 sa žalobkyňa domáhala uloženia povinnosti žalovanému zaplatiť jej sumu uvedenú vo výroku rozsudku a náhradu trov konania.

2. Žalobu odôvodnila tým, že 18.4.2023 došlo medzi žalobkyňou ako záujemcom, žalovaným ako predávajúcim a spoločnosťou DeveloX Reality Bratislava s.r.o. (IČO 53 820 622) ako sprostredkovateľom k uzavretiu zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti (rezervačná zmluva); súčasťou tejto zmluvy bola zmluva o budúcej zmluve medzi stranami konania, ktorej predmetom bol záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam. V zmysle § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka (OZ) sa na platnosť takejto zmluvy vyžaduje aj dojednanie o jej podstatných náležitostiach; v danom prípade predmete, cene a - keďže ide o.i. o byt - aj náležitostiach podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

3. Dňa 26.4.2023 žalobkyňa na základe rezervačnej zmluvy uhradila na účet sprostredkovateľa rezervačný poplatok vo výške 5.910 €, ktorý mal byť započítaný na úhradu kúpnej ceny bytu; išlo teda o preddavok v zmysle § 498 OZ. V zmysle aktuálnej judikatúry (napr. rozsudok Krajského súdu v Trnave z 28.9.2021 sp. zn. 9Co/56/2020) treba sprostredkovateľa v takýchto prípadoch považovať výhradne za platobné miesto.

4. Pokiaľ právny dôvod pre prijatie zálohy na budúcu kúpu odpadol, a teda k uzavretiu kúpnej zmluvy nedôjde, platí, že ten, kto preddavok poskytol, má právo na jeho vrátenie; inak by sa druhá strana bezdôvodne obohatila. Preddavok sa stáva bezdôvodným vo chvíli, kedy sa vytvoril stav, z ktorého je zrejmé, že kúpa už nebude realizovaná (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 28.9.2011 sp. zn. 4Cdo/256/2010).

5. Žalobkyňa listom z 26.6.2023 (doručeného žalovanému poštou 13.7.2023 a už predtým elektronickými prostriedkami) informovala žalovaného o strate svojho záujmu uzavrieť „platnú“ zmluvu o budúcej zmluve i samotnú kúpnu zmluvu, a zároveň ho vyzvala na vrátenie rezervačného poplatku. Na základe vyššie uvedeného je totiž žalobkyňa toho názoru, ňou uhradený rezervačný poplatok má povahu preddavku v zmysle § 498 OZ, ktorý sa v dôsledku jej výzvy stal bezdôvodným obohatením, pričom pasívne legitimovaným na jeho vydanie je žalovaný.

6. Dňa 24.8.2023 vydal súd vo veci platobný rozkaz, ktorým žalobe vyhovel (sp. zn. 35Up/611/2023). Žalovaný podal proti platobnému rozkazu odpor, v ktorom navrhol žalobu zamietnuť. Uviedol, že rezervačná zmluva neobsahovala zmluvu o budúcej zmluve, preto nemusela obsahovať ani súvisiace náležitosti, pričom účelom rezervačnej zmluvy samotnej bola rezervácia nehnuteľností pre žalobkyňu s tým, že sprostredkovateľ ich po dobu platnosti tejto zmluvy nebude ponúkať na predaj.

7. Žalobkyňou zaplatený rezervačný poplatok nemožno považovať za preddavok v zmysle § 498 OZ, ale za zmluvnú pokutu, ako je uvedené v čl. V ods. 6 rezervačnej zmluvy; tento záver vyplýva i z odbornej literatúry (Števček a kol.; Komentár k Občianskemu zákonníku II. zväzok: Dohoda účastníkov o tzv. prepadnej zálohe, rezervačnom poplatku, opčnej platbe a pod., ktorej obsahom je právo účastníka ponechať si inkasované plnenie v prípade neuzavretia finálnej zmluvy, je už nad rámec právnej úpravy preddavku a má charakter zmluvnej pokuty v zmysle § 544 OZ). Na zmluvnú pokutu má predávajúci (žalovaný) i sprostredkovateľ nárok v zmysle cit. ustanovenia rezervačnej zmluvy.

8. Keďže žalobkyňa platila rezervačný poplatok na účet sprostredkovateľa, a nie žalovanému, žalovaný nie je príjemcom poplatku, preto nemôže byť v spore aktívne vecne legitimovaný. Žalobkyňou uvedené rozhodnutie Krajského súdu v Trnave nemožno uplatniť na daný prípad, nakoľko sú dané iné skutkové okolnosti.

9. Podaním odporu sa platobný rozkaz zrušil (§ 11 ods. 1 zákona č. 307/2016 Z.z. o upomínacom konaní a o doplnení niektorých zákonov) a vec bola postúpená tunajšiemu súdu (§ 14 ods. 3 cit. zákona).

10. Žalobkyňa vo svojom písomnom vyjadrení k odporu tento označila za vecne neodôvodnený a navrhla upomínaciemu súdu ho odmietnuť. Poukázala na to, že žalovaný musí so svojom odpore nevyhnutne uviesť skutočnosti odôvodňujúce spochybnenie žalobcom tvrdeného nároku, a to buď v rovine skutkových tvrdení, alebo v rovine právneho posúdenia (uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 1Co/18/2019). V danom prípade odpor žalovaného tieto náležitosti nespĺňa.

11. Žalovaný tvrdí, že medzi stranami konania nemalo dôjsť k uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve, a že rezervačný poplatok nemal právnu povahu preddavku na kúpnu cenu. Ako však vyplýva už zo samotného názvu rezervačnej zmluvy, uvedeného v jej záhlaví, úmyslom strán bolo uzavrieť nepomenovanú zmluvu, ktorá mala byť kombináciou viacerých zmlúv, a to aj zmluvy v prospech tretej osoby (§ 50 OZ) a zmluvy o budúcej zmluve (§ 50a OZ), na ktorú odkazuje ustanovenie čl. II ods. 2 zmluvy. Pokiaľ ide o rezervačný poplatok, tento mal v zmysle čl. V ods. 3 rezervačnej zmluvy s istotou povahu preddavku, keďže podľa cit. ust. mal byť v prípade uzavretia kúpnej zmluvy započítaný do celkovej kúpnej ceny.

12. Pokiaľ by sa upomínací súd s uvedeným procesným návrhom žalobkyne nestotožnil a vec postúpil na prejednanie príslušnému súdu, žalobkyňa poukázala na vyššie uvedené tvrdenia, a tiež zdôraznila, že ohľadne zmluvy o budúcej (kúpnej) zmluve (§ 50a OZ); obsiahnutej v rezervačnej zmluve, neboli dodržané zákonné náležitosti, čo spôsobuje jej neplatnosť (viď ods. 2).

13. Ak žalovaný tvrdí, že nebol príjemcom rezervačného poplatku, nemožno to považovať za správne, nakoľko to odporuje obsahu rezervačnej zmluvy a tiež právnej povahe preddavku. Osobou, ktorá by v prípade uzavretia kúpnej zmluvy mala nárok na zaplatenie kúpnej ceny, by bol práve žalovaný, a teda je aj povinný vrátiť rezervačný poplatok, majúci povahu preddavku.

14. Žalovaný nesprávne kvalifikoval rezervačný poplatok ako zmluvnú pokutu v zmysle čl. V ods. 6 rezervačnej zmluvy. Zmluvná pokuta sa dojednáva pre prípad porušenia zmluvných povinností (§ 544 ods. 1 OZ) a v danej veci bola medzi stranami dojednaná pre prípad, ak by nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, a to „z akýchkoľvek dôvodov na strane záujemcu“ - táto formulácia je však výkladovo

nejednoznačná, a preto neplatná (pre rozpor s § 544 ods. 1 OZ), pričom treba poukázať i na to, že dojednanie zmluvnej pokuty pre prípad výkonu práva, akým je odstúpenie od zmluvy, a nie pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti, je neplatné aj podľa judikatúry (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 25Cdo/182/2001).

15. Na spresnenie skutkového stavu žalobkyňa uviedla, že kúpnu zmluvu sa rozhodla neuzavrieť preto, že prostredníctvom videa zverejneného žalobcom na sociálnej sieti zistila, že byt by zrejme nemohla riadne užívať pre nadmerné obťažovanie hlukom zo strany susedov; ukázalo sa tak nepravdivým vyhlásenie žalovaného v zmysle čl. IV ods. 5 písm. h/ rezervačnej zmluvy o tom, že mu nie sú známe žiadne vady, ktoré by bránili riadnemu užívaniu bytu.

16. Žalobkyňa uhradila rezervačný poplatok 26.4.2023, čo je tri dni po uplynutí zmluvne dojednanej lehoty (zmluva bola uzavretá 18.4.2023, lehota na zaplatenie bola 3 pracovné dni; čl. V ods. 2 rezervačnej zmluvy). Ak by nebola nastala neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve, tak by žalobkyňou uhradený poplatok mal povahu bezdôvodného obohatenia, získaného bez právneho dôvodu, ktoré by bol žalovaný tiež povinný vrátiť. Nárok žalobkyne je tak v celom rozsahu dôvodný.

17. Žalovaný v reakcii na vyjadrenie žalobkyne zotrval na svojom právnom stanovisku vyjadrenom v odpore proti platobnému rozkazu. Rezervačná zmluva neobsahuje žiadnu zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, preto nie je dôvodné riešiť jej platnosť či neplatnosť. Bežnou praxou pri predaji nehnuteľností je uzavrieť iba rezervačnú a následne kúpnu zmluvu, čo by sa udialo aj v danom prípade, ak by žalobkyňa od kúpy bytu neupustila. Práve podpisom rezervačnej zmluvy, ktorej platnosť spochybnená nie je, sa žalobkyňa pre prípad neuzavretia kúpnej zmluvy v dojednanej lehote (do 30.6.2023) zaviazala nechať započítať ňou uhradený rezervačný poplatok na zmluvnú pokutu (v čl. V ods. 6 rezervačnej zmluvy). Keďže poplatok nebol uhradený žalovanému, tento nie je aktívne legitimovaný na jeho prípadné vrátenie žalobkyne.

18. Súd vykonal vo veci dokazovanie listinnými dôkazmi (svoj výsluch strany nenavrholi) - Zmluva o rezervácii nehnuteľnosti z 18.4.2023, výpisy z LV č. XXXX (čiastočný), 2803 a 2993 pre k.ú. R., B. R., B. G., návrh kúpnej zmluvy (z 29.6.2023) na nehnuteľnosti zapísané v uvedených LV, výpis o transakcii z účtu žalobkyne dňa 26.4.2023, predžalobná výzva z 26.6.2023, vyjadrenie žalovaného k nej z 24.7.2023, a zistil tento skutkový stav:

19. Dňa 18.4.2023 došlo medzi žalobkyňou ako záujemcom, žalovaným ako predávajúcim a spoločnosťou DeveloX Reality Bratislava s.r.o. (IČO 53 820 622) ako sprostredkovateľom k uzavretiu zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti (rezervačná zmluva), ktorej predmetom bol o.i. záväzok strán konania uzavrieť kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam zapísaným na W. Č.. XXXX (Č.), XXXX Z. XXXX C. Y.Ú.. R., B. R., B. G. - išlo o byt, podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu a o pozemky.

20. Aj keď je pod názvom „Zmluva o rezervácii nehnuteľností“ uvedené „uzatvorená v zmysle ustanovenia §§ 50, 50a a § 51a z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník,“ súčasťou tejto zmluvy nebola (aj) zmluva o budúcej zmluve medzi stranami konania tak, ako to tvrdí žalobkyňa. V čl. II. rezervačnej zmluvy sa iba uvádza, že „Záujemca sa zaväzuje ... uzatvoriť v rezervačnej lehote s Predávajúcim riadnu Kúpnu zmluvu na Predmet rezervácie“ (ktorým sú nehnuteľnosti uvedené v predchádzajúcom odseku), a v čl. VI. rezervačnej zmluvy sa upravuje postup strán konania a sprostredkovateľa vedúci k uzavretiu „riadnej Kúpnej zmluvy“ (ods. 1, obe vety). Rezervačná zmluva však neobsahuje žiadne ustanovenia, z ktorých by bolo možné vyvodiť, že medzi stranami konania bola uzavretá aj zmluva o budúcej kúpnej zmluve; a keďže táto vôbec nevznikla, je nepodstatné riešiť jej náležitosti či platnosť.

21. Podľa čl. III. ods. 3 rezervačnej zmluvy mala kúpna cena nehnuteľností predstavovať 197.000 €, s tým, že jej prvú časť vo výške 5.910 € mal záujemca (žalobkyňa) uhradiť na účet sprostredkovateľa do troch dní od podpisu zmluvy.

22. V čl. V. ods. 2 rezervačnej zmluvy za záujemca (žalobkyňa) zaviazal uhradiť rezervačný poplatok vo výške 5.910 € bezhotovostným prevodom na bankový účet sprostredkovateľa najneskôr do troch pracovných dní od uzavretia (tejto) zmluvy. Zmluva bola uzavretá 18.4.2023, ktorý deň pripadol na utorok. Lehota na zaplatenie rezervačného poplatku tak mala uplynúť 21.4.2023, čo bol piatok.

23. Podľa čl. V. ods. 3 rezervačnej zmluvy mal byť rezervačný poplatok v prípade uzavretia kúpnej zmluvy „plne“ započítaný do kúpnej ceny.

24. Podľa čl. V. ods. 5 rezervačnej zmluvy pokiaľ záujemca (žalobkyňa) neuhradí rezervačný poplatok spôsobom a v lehote podľa ods. 2 tejto zmluvy, táto zmluva sa ruší a zaniká od počiatku.

25. Žalobkyňa zaplatila rezervačný poplatok 26.4.2023, t.j. 5 dní po uplynutí dojednanej lehoty (ods. 22; platba preukázaná výpisom o transakcii).

26. Výzvou z 26.6.2023 žalobkyňa oznámila žalovanému, že kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti neuzavrie, a požiadala o vrátenie rezervačného poplatku. Žalovaný v odpovedi z 24.7.2023 jej nárok neuznal a plniť odmietol.

27. Žalovaný ohľadne vykonaného dokazovania uviedol, že podľa jeho názoru plnenie žalobkyne po zániku zmluvného vzťahu preukazuje vôľu žalobkyne v tomto vzťahu zotrvať, čo žalobkyňa odmietla. Obe strany poukázali na obsah svojich písomných podaní.

28. Podľa § 451 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať (ods. 1). Bezodôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov (ods. 2).

29. Podstatnou pre rozhodnutie vo veci bola vôľa samotných strán konania vyjadrená v rezervačnej zmluve. V čl. V. ods. 5 tejto zmluvy strany celkom jednoznačne uviedli, že pokiaľ záujemca (žalobkyňa) neuhradí rezervačný poplatok spôsobom a v lehote podľa ods. 2 tejto zmluvy, táto zmluva sa ruší a zaniká od počiatku (ods. 24), pričom lehota na úhradu rezervačného poplatku žalobkyne uplynula 21.4.2023 (ods. 22); v tento deň zároveň rezervačná zmluva zanikla - tak, ako sa na tom strany v zmluve dohodli.

30. Plnenie, ktoré žalobkyňa poukázala na účet sprostredkovateľa 26.4.2023, bolo teda plnením z právneho dôvodu, ktorý (medzičasom) odpadol, preto je potrebné kvalifikovať ho ako bezdôvodné obohatenie.

31. Pokiaľ ide o subjekt, ktorému má byť uložená povinnosť vydať žalobkyne plnenie z bezdôvodného obohatenia, v konaní bolo sporné, či ním má byť žalovaný alebo realitná spoločnosť - sprostredkovateľ podľa rezervačnej zmluvy.

32. Z obsahu rezervačnej zmluvy, ako aj samotného zmyslu kúpnej zmluvy ako právneho inštitútu všeobecne je nepochybné, že v prípade uzavretia kúpnej zmluvy má nárok na kúpnu cenu veci predávajúci. V danom prípade kúpna cena nehnuteľností „vrátane provízie“ (pre sprostredkovateľa) mala predstavovať 197.000 €, s tým, že jej prvú časť vo výške 5.910 € (t.j. vo výške rezervačného poplatku) mal záujemca uhradiť na účet sprostredkovateľa do troch dní od podpisu zmluvy (čl. III. ods. 3), pričom rezervačný poplatok mal byť v prípade uzavretia kúpnej zmluvy plne započítaný do kúpnej ceny (čl. V. ods. 3). Pre prípad uzavretia kúpnej zmluvy sa teda strany vopred dohodli na tom, že rezervačný poplatok bude časťou kúpnej ceny. Keďže kúpna cena patrí predávajúcemu, sprostredkovateľa je potrebné považovať len za platobné miesto, prostredníctvom ktorého žalobkyňa plnila žalovanému - v tom čase navyše už bez právneho dôvodu, po zániku zmluvného vzťahu. Povinnosť vrátiť jej poskytnuté plnenie má preto práve žalovaný (porovnaj napr. rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 9Co/56/2020). Na uvedené nemôže mať vplyv skutočnosť, že uhradením rezervačného poplatku na účet sprostredkovateľa žalobkyňou malo zrejme zároveň dôjsť k vysporiadaniu záväzkov medzi sprostredkovateľom a predávajúcim (nárok sprostredkovateľa na províziu voči predávajúcemu).

33. Súd na záver len pre úplnosť dodáva, že nakoľko kúpna zmluva napokon nevznikla, nemožno poskytnuté plnenie kvalifikovať ani ako preddavok, ani ako zmluvnú pokutu.

34. O nároku plne úspešnej žalobkyne na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 262 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

a/ neboli splnené procesné podmienky,

b/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e/ súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f/ súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g/ zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h/ rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na súdny výkon rozhodnutia, resp. na vykonanie exekúcie.