

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 10Co/38/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2714205199
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Dudášová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2021:2714205199.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Andrea Dudášová a sudkýň: JUDr. Zlatica Javorová a JUDr. Daša Kontríková, v právnej veci žalobcov: 1/ C. R., nar. XX.XX.XXXX, R., 2/ Z. R., nar. XX.XX.XXXX, R., obaja zastúpení advokátkou: JUDr. Alena Arbetová, so sídlom Námestie sv. Martina 3A, Holíč, proti žalovanému: MAXA REALITY s.r.o., so sídlom Svätoplukova 99/37, Prievidza, IČO: 44 548 982, zastúpený advokátom: JUDr. Peter Petřík, so sídlom Ruttkaya Nedeckého 12, Banská Bystrica, o zaplatenie 2.900 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Skalica č.k. 7C/233/2014-222 zo dňa 19. novembra 2019, vo výrokoch I., III. a IV., takto

rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku vo veci samej, vo výrokoch o náhrade trov konania a o povinnosti zaplatiť súdny poplatok p o t v r d z u j e.

II. Žalobcovia 1/ a 2/ majú voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Rozsudkom č. k. 7C/233/2014-109 zo dňa 01.12.2016 súd prvej inštancie výrokom I. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 1/ a žalobkyni 2/ sumu 2.900 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,15% zo sumy 2.900 eur od 21.06.2014 až do zaplatenia a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku, výrokom II. vo zvyšku súd žalobu zamietol, výrokom III. rozhodol o trovách konania tak, že žalobca 1/ a 2/ majú voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Krajský súd v Trnave ako odvolací súd uznesením č. k. 10Co/149/2017-156 zo dňa 25.09.2018 v dôsledku podania odvolania žalovaného rozsudok súdu prvej inštancie č. k. 7C/233/2014-109 zo dňa 01.12.2016 v napadnutej vyhovujúcej časti veci samej a v časti trov prvoinštančného konania zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd vytkol súdu prvej inštancie nedostatočné odôvodnenie rozhodnutia najmä vzhľadom na úplnú absenciu právneho posúdenia odstúpenia od zmluvy. Súd prvej inštancie žiadnym spôsobom nezdôvodnil prečo nevykonal dôkaz navrhnutý žalovaným - výsluch svedkyne Mgr. R. D., pričom v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia odvolací súd konštatoval, že navrhnutá svedkyňa mohla objasniť okolnosti uzavretia zmluvy o rezervácii a individuálneho vyjednanja zmluvných podmienok. Preto odvolací súd uložil súdu prvej inštancie vypočúť svedkyňu Mgr. R. D., v nadväznosti na to posúdi platnosť jednotlivých právnych úkonov a ich účinky (od ktorých závisí titul nárokov žalobcov), vysporiada sa s argumentmi strán sporu a následne vo veci rozhodne.

3. Súd prvej inštancie opäť vo veci rozhodol rozsudkom č. k. 7/233/2014-222 zo dňa 19.11.2020 (ďalej aj „napadnutý rozsudok“). Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi v I. a žalobkyni v II. rade sumu 2.900 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,15% zo sumy 2.900 eur od 21.06.2014 až do zaplatenia a to všetko do troch

dní od právoplatnosti rozsudku, výrokom II. vo zvyšku súd žalobu zamietol, výrokom III. rozhodol o trovách konania tak, že žalobca I. a II. rade majú voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, výrokom IV. žalovanému uložil povinnosť zaplatiť titulom súdneho poplatku Slovenskej republiky, na účet Okresného súdu Skalica sumu 174 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

4. Napadnutý rozsudok súd prvej inštancie odôvodnil právne aplikáciou ust. § 52 ods. 1, 2, 3 a 4, § 53 ods. 1-3 a 5, § 54 ods. 4 písm. e) a k), § 49a, § 40a, § 34, § 37 ods. 1, § 41, § 43, § 145 ods. 1, § 451 ods. 1 a 2, § 774, § 775, § 776, § 777, § 517 ods. 1 a 2, Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy, § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1195 Z.z. v znení účinnom v čase vzniku omeškania, § 150 ods. 1 a 2, § 151 ods. 1 a 2, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku a § 2 ods. 2 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov.

5. Vecne argumentoval súd prvej inštancie tým, že „pri posudzovaní zmluvného vzťahu, ktorý mal vzniknúť na základe zmluvy o rezervácii nehnuteľností zo dňa 06.06.2014 vychádzal z povahy strán záväzkového vzťahu a tento posúdil podľa ustanovení § 774 až § 777 Občianskeho zákonníka napriek tomu, že vo formulárovej štandardne žalovaným použíwanej Zmluve o rezervácii nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti je uvedené, že bola uzatvorená podľa § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a ustanovení § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka. V článku 2 Zmluvy je uvedený záväzok sprostredkovateľa - žalobcu vyvíjať podľa pokynov záujemcu - žalobcu I. po dobu trvania zmluvy činnosť smerujúcu k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzavrieť s vlastníkom nehnuteľnosti sprostredkovanú zmluvu. Obsahom sa preto jedná o sprostredkovateľskú zmluvu. Súd predmetnú zmluvu posúdil ako zmluvu spotrebiteľskú, pretože žalovaný v nej v zmysle § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka vystupoval ako dodávateľ, čiže osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti a žalobca v I. rade ako spotrebiteľ, čiže fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekonala v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Súd sa v prvom rade zaoberal neplatnosťou zmluvy o rezervácii v súvislosti s namietanou relatívnou neplatnosťou zmluvy zo strany žalobkyne v II. rade, pričom vyhodnotil, že zmluva bola uzatvorená platne s poukazom na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo 73/2009, v zmysle ktorého zmluva nie je postihnutá tým, že by s jej uzavretím druhý manžel nesúhlasil, lebo na nej chýba podpis druhého manžela, v danom prípade žalobkyne v II. rade. Žalobkyňa v II. rade vedela o tom, že jej manžel išiel uzatvoriť so žalovaným zmluvu, podľa ktorej mali v budúcnosti nadobudnúť nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva, uvedenú skutočnosť v tom čase nenamietala, nevyslovila s konaním svojho manžela a teda s uzavretím tejto zmluvy nesúhlas, dokonca bola uzrozumená a dala aj súhlas s tým, že žalobca v I. rade išiel uhradiť žalovanému z ich spoločných prostriedkov rezervačnú zálohu za účelom kúpy predmetnej nehnuteľnosti, ktorú chceli kupovať spoločne. Po podpise zmluvy bola spolu so žalobcom v I. rade aj v realitnej kancelárii ohľadne ďalšieho postupu súvisiaceho s touto zmluvou a Zmluvu o rezervácii nepodpísala. Tieto skutočnosti vyplývajú z výpovede žalobcov v I. a II. rade. Z danej situácie vyplýva, že žalobkyňa v II. rade a tiež žalobca v I. rade takýmto svojim postupom spôsobili relatívnu neplatnosť právneho úkonu - Zmluvy (jej nepodpísaním žalobkyňu v II. rade aj keď k tomu mala možnosť) a preto sa v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka, neplatnosti tohto právneho úkonu nemôžu dovoliavať, nakoľko ju sami spôsobili. Preto predmetná zmluva nemôže byť neplatnou z dôvodu jej nepodpísania žalobkyňou v II. rade ako druhým z manželov.

Ďalej sa súd zaoberal odstúpením žalobcov od Zmluvy o rezervácii. Zmluva bola uzatvorená dňa 06.06.2014 a žalobcovia urobili dňa 09.06.2014 právny úkon - odstúpenie od zmluvy (č.l. 68). V danom prípade možno od tejto zmluvy odstúpiť podľa článku 7.4.1 zmluvy v prípade, že nehnuteľnosti (ktoré sú predmetom zmluvy) nebude možné previesť na záujemcu pre prekážky na strane vlastníka ešte pred podpisom kúpnych zmlúv. Žalobcovia v odstúpení od zmluvy uviedli dôvod, že rezervačnú zmluvu podpisovali za situácie, keď im o nehnuteľnosti boli poskytnuté nepravdivé informácie (na inzertnom portáli). Uvedenie dôvodu - poskytnutie nepravdivých informácií však nie je dôvodom dohodnutým v zmluve, pre ktorý by bolo možné od zmluvy odstúpiť. Súd je preto názoru, že odstúpenie od Zmluvy nie je platné a k odstúpeniu od Zmluvy o rezervácii nehnuteľností platne nedošlo.

V ďalšom súd skúmal Zmluvu o rezervácii nehnuteľností zo dňa 06.06.2014 z hľadiska ustanovení vzťahujúcich sa na spotrebiteľské zmluvy. Podľa čl. 7.3.5 zmluvy ak nedôjde do uplynutia doby rezervácie k uzavretiu kúpnej zmluvy za účasti sprostredkovateľa (žalovaného) a k zaplateniu kúpnej ceny v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu na strane žalobcov, má sprostredkovateľ (žalovaný) nárok na zmluvnú pokutu vo výške rezervačnej zálohy a je oprávnený jednostranným zápočtom započítať si ju oproti zloženej rezervačnej zálohe. Toto ustanovenie pre daný zmluvný vzťah vytvára v danom prípade

právo žalovaného ponechať si sumu 2.900 eur (vyplatenú ako rezervačnú zálohu) titulom zmluvnej pokuty a to z dôvodu, že do 20.06.2014 nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy za účasti sprostredkovateľa (žalovaného) a k zaplateniu kúpnej ceny v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu na strane žalobcov. Pod pojem „akýkoľvek dôvod na strane žalobcov“ je možné subsumovať čokoľvek, akúkoľvek udalosť vrátane nečinnosti žalobcov. V danom prípade týmto ustanovením vznikla značná nerovnováha v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech žalobcov - spotrebiteľov. Žalobcovia ako spotrebiteľia boli povinní na základe tohto ustanovenia urobiť všetko preto, aby bola uzatvorená kúpna zmluva na predmetné nehnuteľnosti a zaplatiť kúpnu cenu v plnej výške a to do termínu doby rezervácie, t.j. do 21.06.2014. Žalovaný naopak nemal žiadnu povinnosť uhradiť zmluvnú pokutu žalobcom pre prípad, neuzatvorenia kúpnej zmluvy do 21.06.2014. Pritom je zrejmé, že žalovaný by nedokázal zabezpečiť uzatvorenie kúpnej zmluvy na predmetné nehnuteľnosti z dôvodu, že garáž dňa 06.06.2014 nebola zapísaná na liste vlastníctva a preto vtedy nemohla byť predmetom kúpnej zmluvy z dôvodu nemožnosti jej identifikácie v kúpnej zmluve (v zmysle zákona o katastri nehnuteľností) a na liste vlastníctva bola zapísaná až koncom augusta, resp. začiatkom septembra 2014, o čom vypovedala svedkyňa I.. Dané ustanovenie zmluvy o rezervácii nehnuteľností potom spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, keď žalobcovia môžu byť sankcionovaní vysokou sumou zmluvnej pokuty 2.900 eur a žalovaný voči nim nemá žiadnu takúto povinnosť. Žalovaný nepreukázal v konaní, že by táto zmluvná podmienka bola so žalobcami individuálne dojednaná, keďže bola súčasťou vopred vytlačeného a hromadne používaného vzoru zmluvy, do ktorého boli len rukou dopisované identifikačné údaje záujemcov a údaje o nehnuteľnosti, ktorej sa zmluva týka. Žalovaný v konaní nepreukázal, že by žalobcovia pri jednaní o obsahu zmluvy mohli ovplyvniť obsah článku 7.3 bod 7.3.5. Takáto neprijateľná podmienka upravená v tejto spotrebiteľskej zmluve je preto neplatná v zmysle § 53 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Taktiež uvedené ustanovenie Zmluvy je neplatné aj v zmysle § 53 ods. 4 písm. e) Občianskeho zákonníka, nakoľko žalovaný v jeho zmysle požaduje od žalobcov - spotrebiteľov, aby zaplatili neprímerane vysokú sumu ako sankciu 2.900 eur spojenú s nesplnením ich záväzku. Pričom žalovaný nemal v súvislosti s uvedenou uzatvorenou zmluvou žiadne náklady o čom svedčí výpoveď svedkyne Mgr. D., ktorá vo výpovedi uviedla, že za rezerváciu - podpis zmluvy jej nebola vyplatená od žalovaného žiadna odmena, tá by jej patrila až po zrealizovaní obchodu, dovtedy maklér robí na vlastné náklady. Ona žalovaného žiadala za tento prípad o odmenu, avšak žalovaný jej uviedol, že predaj neprebehol a preto nemá nárok na odmenu. Takéto ustanovenie zmluvy je z uvedeného dôvodu neprijateľnou zmluvnou podmienkou a aj z tohto právneho dôvodu je neplatné.

Súd je názoru, že Zmluva o rezervácii nehnuteľností zo dňa 06.06.2014 je neplatná aj z dôvodu ustanovenia § 49a O.Z. z dôvodu, že túto zmluvu uzatvoril žalobca v I. rade s vedomím žalobkyne v II. rade v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený - žalovaný, o tomto omyle musela vedieť. Jedná sa o relatívnu neplatnosť právneho úkonu, preto žalobcovia boli povinní sa tejto neplatnosti voči žalovanému dovolať. Žalobcovia sa neplatnosti zmluvy fakticky dovolali dňa 09.06.2014 listom (č.l. 68), v ktorom uvádzajú uvedenie do omylu pri podpisovaní zmluvy a tiež žalobou zo dňa 26.08.2014.

Z dôkazov predložených žalobcami vyplývalo, že nehnuteľnosť, o ktorej kúpu mali záujem, mala podľa špecifik uvedených na internetovej stránke žalovaného (č.l. 11) mať garáž, pričom dom mal byť napojený na verejný vodovod. To vyplýva priamo z inzerátu kde je nehnuteľnosť opísaná „rodinný dom s garážou ... do domu je zavedený verejný vodovod ...“. Tieto vlastnosti však uvedená nehnuteľnosť nemala, o čom informovala maklérka žalobcov až o pár dní neskôr po podpise - uzavretí zmluvy o rezervácii a po uhradení rezervačnej zálohy. Táto skutočnosť vyplýva z výpovede žalobcov, ktorí uviedli že pred podpisom rezervačnej zmluvy pracovníčka žalovaného - maklérka R. D. ich neupozorňovala na rozdiely medzi údajmi uvedenými v inzeráte a skutočnosťou. Po podpise zmluvy v pondelok na ďalší týždeň išli znovu za maklérkou, chceli sa informovať na obhliadku nehnuteľnosti, vtedy im maklérka D. uviedla, že im zabudla povedať, že garáž nie je zapísaná na liste vlastníctva a že pracujú na zápise tejto garáže na list vlastníctva, tiež uviedla, že rodinný dom nie je napojený na verejný vodovod. Žalovaný v konaní dôkazmi nepreukázal, že by žalobcovia boli informovaní o odlišnostiach uvedených v inzeráte a skutočným stavom nehnuteľností. Svedkyňa D. uviedla, že si nepamätá, či u uvedeného rodinného domu bol zavedený verejný vodovod. Ona si len pamätá, že voda z vodovodu tiekla. Ona sa majiteľa určite pýtala, či je v dome voda, električka a kanalizácia. Nepamätá si, či tam bola aj kanalizácia. V tomto dome bola aj garáž, nepamätá si však, či táto garáž bola aj na liste vlastníctva. Pokiaľ garáž nie je uvedená na liste vlastníctva, nehnuteľnosti sa môžu predávať aj bez listu vlastníctva „tak ako ležia“. Toto sa nepovažovalo za chybu.

Svedkyňa D. I., vtedajšia vlastníčka domu, ktorá žalobcom ukazovala nehnuteľnosť, pri výsluchu potvrdila, že vtom čase nemal dom garáž zapísanú na liste vlastníctva, táto bola zapísaná až v septembri 2016 (takže uvedená garáž nemohla byť v danom čase predmet uzatvorenia kúpnej zmluvy, nakoľko by ju nebolo možné zapísať ako vlastníctvo kupujúcich) a taktiež svedkyňa uviedla, že verejný vodovod bol mimo domu a bolo možné sa naň pripojiť až po úpravách a realizovaní prípojky mimo uvedenú nehnuteľnosť - na druhú stranu cesty pred domom. Svedkyňa D. I. síce pri výsluchu tvrdila, že žalobcov pri ohliadke ešte pred podpísaním zmluvy oboznámila s tým, že garáž nie je zatiaľ zapísaná na LV a že do domu nie je vedený verejný vodovod, pričom žalobcovia uvedené nenamietali, jej tvrdenie v tomto smere súd považoval za účelové vzhľadom na odlišné údaje uvedené v inzeráte (č.l. 11).

Dva dôležité údaje uvedené v inzeráte, na základe ktorých sa žalobcovia pri uzatvorení zmluvy o rezervácii rozhodovali pre uzatvorenie zmluvy o rezervácii tak neboli naplnené.

Jednalo sa o pre žalobcov dôležité údaje, a to nezapísanie garáže na liste vlastníctva, z čoho vyplýva, že do doby trvania rezervačnej zmluvy (20.06.2014), nebolo možné podpísať kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti (nakoľko garáž bola zapísaná na list vlastníctva až v septembri 2014) a tiež existencia ďalších nákladov pre žalobcov nad kúpnu cenu nehnuteľnosti v súvislosti so zavedením prípojky na verejný vodovod do domu ktorý chceli kúpiť. Žalovaný konajúci prostredníctvom Mgr. R. D. si musel byť pritom vedomý toho, že do zmluvy o rezervácii neboli uvedené správne údaje o garáži a verejnom vodovode. Pokiaľ by žalovaný oboznámil žalobcov s týmito skutočnosťami, tieto skutočnosti by uviedol do zmluvy o rezervácii do poznámky v časti predmet zmluvy, kde bolo vyhradené miesto na uvedenie takýchto skutočností prípadne v opise nehnuteľností. Z toho vyplýva, že žalovaný musel vedieť o omyle žalobcov ohľadne týchto údajov pri podpise predmetnej rezervačnej zmluvy. Na základe uvedeného je Zmluva o rezervácii nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti zo dňa 06.06.2014 neplatná aj v zmysle ustanovenia § 49a Občianskeho zákonníka.

Čo sa týka čl. 7.2.4 zmluvy, na ktorý žalovaný odkazoval a v ktorom žalobca v I. rade vyhlásil a svojim podpisom na zmluve potvrdil, že sa oboznámil s právnym, technickým a faktickým stavom rezervovaných nehnuteľností, pričom mu je predmet kúpy známy, pozná jeho stav z ohliadky a v tomto si ho rezervuje, súd dospel k záveru, že zmluva je zmluvou formulárovou, vopred pripravenou pre spotrebiteľa, v ktorej spotrebiteľ nemal možnosť ovplyvniť obsah tohto ustanovenia s tým, že žalovaný v spore nepreukázal, že by bola so žalobcami vykonaná riadna ohliadka predmetnej nehnuteľnosti za účasti žalovaného tak, ako to má zrejme na mysli uvedené ustanovenie zmluvy.

Keďže na základe uvedených dôvodov je neplatné ustanovenie článku 7.3 bod 7.3.5 Zmluva o rezervácii nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti zo dňa 06.06.2014, resp. neplatná je aj celá Zmluva o rezervácii nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti zo dňa 6.6.2014, žalovaný je povinný v zmysle ustanovenia § 451 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, vydať bezdôvodné obohatenie v sume 2.900 eur žalobcom, nakoľko bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením z neplatného právneho úkonu. Plnenie 2.900 eur bolo poskytnuté zo strany žalobcov v I. a II. rade ako manželov s tým, že mali v čase podpisu zmluvy záujem obidvaja odkúpiť nehnuteľnosť ktorá bola predmetom sprostredkovania, ako manželia do BSM, preto obidvaja žalobcovia majú právo na vrátenie uvedenej sumy.

Súd priznal žalobcom v I. a v II. rade aj úrok z omeškania avšak nie vo výške žiadanej v žalobe 0,02% denne zo sumy 2.900 eur od 21.06.2014 do zaplatenia, pretože výška takto uplatňovaného úroku z omeškania bola v rozpore s ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. a tento úrok bol dohodnutý v zmluve, ktorá je neplatná, takže tento záväzok pre žalobcov z neplatnej zmluvy nevyplyva. Preto súd priznal žalobcom v I. a v II. rade úrok z omeškania vo výške 5,15% ročne zo sumy 2.900 eur od 21.06.2014 do zaplatenia v súlade s ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., pretože mal súd preukázané, že plnenie bolo splatné, keďže v zmysle zmluvy mala byť doba rezervácie zmluvy do 20.06.2014. Preto súd vo zvyšku úrok z omeškania ako nedôvodný zamietol.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. a žalobcom v I. a II. rade vzhľadom na ich úspech vo veci priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania pred súdom prvej inštancie a pred súdom druhej inštancie rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia súdny úradník samostatným uznesením.

O povinnosti žalovaného na zaplatenie súdneho poplatku súd rozhodol podľa § 2 ods. 2 Zák. č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov, podľa ktorého, ak je poplatník od poplatku oslobodený a súd jeho návrhu vyhovel, zaplatí podľa výsledku konania poplatok alebo jeho pomernú časť odporca, ak nie je tiež od poplatku oslobodený. Žalobcovia boli v tomto konaní oslobodení od poplatkovej povinnosti, keďže sa jedná o konania vo veciach spotrebiteľských. Keďže súd žalobe vyhovel v rozsahu celkovo 2.900 eur, žalovaný ako neúspešný účastník konania je povinný zaplatiť súdny poplatok za

žalobu. Výška súdneho poplatku sa odvíja od priznanej sumy a podľa položky 1a/ Sadzobníka súdnych poplatkov je potom súdny poplatok 6% z priznanej sumy, t.j. z 2.900 eur. Súdny poplatok je preto 174 eur“.

6. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalovaný a to vo výrokoch I., III. a IV. rozhodnutia z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. d), f) a h) C.s.p. Rozhodnutie považuje za nepreskúmateľné, nezákonné a tendenčné. Tvrdenia uvedené v odstúpení žalobcov od zmluvy o rezervácii sú nedôvodné a to s poukazom na výpoveď svedkyne D. I., ešte pred podpisom zmluvy sa žalobcovia oboznámili so stavom kedy v čase podpisu zmluvy vedeli, že nehnuteľnosť nie je napojená na verejný vodovod a garáž nie je na liste vlastníctva a svojim podpisom zmluvu potvrdili, s podmienkami súhlasili a dobrovoľne zložili zálohu. Túto skutočnosť potvrdila aj svedkyňa Mgr. R. D. s tým, že žalobca 1/ nechcel nehnuteľnosť obhliadnuť, pretože už tam s manželkou bol a p. I. im všetko ukázala. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že dôvodom pre ktorý zmluvu neuzatvorili nebol stav nehnuteľnosti, ale strata záujmu nehnuteľnosť zakúpiť, tzn. ich nečinnosť. Žalobcovia len predstierali dôvod na odstúpenie od zmluvy, nevykonali žiadne kroky smerujúce k uzavretiu zmluvy, napríklad ani nepožiadali predávajúcu, resp. žalovaného, aby sa vzhľadom na stav s garážou posunula lehota na uzavretie zmluvy. Ku márnemu uplynutiu lehoty nedošlo z dôvodu, že sa nestihla zmluva uzatvoriť z dôvodu prekážky na strane predávajúcej, ale čisto z dôvodu ich nezájmu. Rezervačná záloha sa skladá práve z toho dôvodu, aby bolo postavenie vyvážené postaveniu záujemcov o kúpu. Je nutné uviesť, že spoločnosť mala s vecou výdavky či už vyrobenie reklamného banera, ktorý upútal samotných žalobcov na predaj predmetnej nehnuteľnosti, vypracovanie zmluvy s predávajúcou, obhliadku nehnuteľnosti s predávajúcou, vytvorenie a spravovanie servera, inzercia a pod., ktoré sú kryté z prostriedkov vyplatenia ako rezervačné provízie. Tvrdenie, že žalovaný nemal v súvislosti s uvedenou uzatvorenou zmluvou žiadne náklady o čom má svedčiť výpoveď svedkyne Mgr. D. neobstojí, nakoľko z výpovedí samotných žalobcov vyplýva úplný opak. Konanie žalobcov vykazuje všetky znaky konania, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, pretože žalobcovia konali v rozpore so zmluvou a to v snahe vyhnúť sa dôsledkom zodpovednosti z uzatvorenej zmluvy sa neštítali zavádzať tvrdeniami, že dôvodom prečo neuzatvorili samotnú kúpnu zmluvu mala byť absencia napojenia domu na vodovod a neevidovanie garáže na liste vlastníctva. Ako nepreskúmateľný považujú záver súdu o tom, že žalovaný nemal žiadnu povinnosť uhradiť zmluvnú pokutu žalobcom pre prípad neuzavretia zmluvy do 21.06.2014, a pri tom je zrejmé, že žalovaný by nedokázal zabezpečiť uzatvorenie kúpnej zmluvy na predmetnej nehnuteľnosti z dôvodu, že garáž dňa 06.06.2014 nebola zapísaná na liste vlastníctva a preto vtedy nemohla byť predmetom kúpnej zmluvy z dôvodu nemožnosti identifikácie v kúpnej zmluve, nakoľko garáž nebola vyznačená ako predmet sprostredkovateľskej zmluvy a jednak si povinnosť splnili, resp. nie je preukázané, že by akúkoľvek povinnosť porušili. Je teda zrejmé, prečo by mali byť sankcionovaní za neuzavretie zmluvy, ktorú uzatvára predávajúca a nie ich spoločnosť. Žalobcovia postupovali úmyselne v rozpore so zmluvou, ktorú platne podpísali, kúpili inú nehnuteľnosť a konanie žalobcov nemožno označiť inak ako nemorálne a šikanózne. Rovnako ako preskúmateľný považujú záver súdu o nepreukázaní toho, že zmluvná podmienka nebola individuálne dojednaná. Poukazuje na to, že suma zálohy 2.900 eur bola vyplnená rukou. Navyše z výpovede žalobcu 1/ vyplýva, že výška zálohy bola oznámená maklérom vopred, pričom je zrejmé, že ak by s ňou nesúhlasil, neprišiel by do kancelárie a nespísal tam zmluvu. Žalovaný má za to, že výška zálohy a na ňu nadväzujúce ustanovenia boli dojednané individuálne kedy žalobcovia mohli ovplyvniť podstatné náležitosti zmluvy. Samotný žalobca nepreukázal ani minimálny stupeň obozretnosti keď uviedol, že zmluvu ani nečítal. Výšku zmluvnej pokuty rozhodol žalobca 1/ spolu so žalobkyňou 2/, pretože jej výška zodpovedala sume peňazí ktorú majú doma v hotovosti. Preto záver o neprijateľnej zmluvnej podmienky považujú za nedôvodný. Rovnako za nepodložený a nepreskúmateľný je záver súdu o relatívnej neplatnosti zmluvy z dôvodu, že nehnuteľnosť nemala byť napojená na vodovod a tento záver príkro odporuje, resp. nezohľadňuje výpoveď svedkyne I. a D., z ktorých svedeckých výpovedí vyplýva, že žalobcovia nemohli byť v omyle ohľadom týchto náležitostí, lebo pred podpisom zmluvy a zložením zálohy o týchto skutočnostiach vedeli. Takisto faktické dovolanie sa neplatnosti tak ako uvádza prvoinštančný súd podaním zo dňa 09.06.2014, nebolo adresované ich spoločnosti. Záver súdu o účelovosti výpovede svedkyne I. je nepreskúmateľný, je v rozpore s výpoveďami žalobcov, žalobca 1/ sa vyjadril, že k obhliadke domu sa ani nedostali, čomu odporuje výpoveď žalobkyne 2/ z ktorej vyplýva, že boli dnu, bolo im ukázané členenie domu na jednotlivé izby a jednak výpoveď svedkyne Veselej. Namietajú nesprávnosť záveru súdu o neplatnosti zmluvy v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka, svedkyňa I. nemala žiaden dôvod vypovedať v prospech spoločnosti, nakoľko jej výpoveď nemala vo vzťahu k jej osobe žiadny význam ani prospech. Napadajú tiež tvrdenia o tom, že zmluva je formulárová, žalobcovia nemohli ovplyvniť jej obsah. Už minimálne z kolónky

označenej na spodnej strane ako ostatné dojednania, ktorá boli i použité na konkrétne dojednanie resp. možnosti „vpísať“ údaje v článku 3., 4., 5. a 6. je zrejmé, že tento záver je nesprávny. Osobitne zdôrazňuje, že kolónka „Rezervačná záloha“ bola vyslovene vpísaná rukou, čomu korešponduje i tvrdenie žalobcu 1/. Odvolateľ má za to, že sa bezdôvodne neobohatí, nie je právny dôvod na vyplatenie žalovanej sumy žalobcom. Navrhuje preto, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že návrh žalobcov zamietá v celom rozsahu a žalovaný má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

7. K odvolaniu žalovaného sa vyjadrili žalobcovia 1/ a 2/. S rozsudkom sa žalobcovia sa plne stotožňujú, považujú ho za vecne a právne správny, s odvolaním nesúhlasia. Odvolanie považujú za tendenčné, absolútne nedôvodné. Z odvolania nie je zrejmé z akých dôvodov žalovaný považuje rozhodnutie za nesprávne, pretože ani jeden dôvod nevyvetlil. Žalovaný poukazuje na údajne nesprávne právne posúdenie, v celom odvolaní sa nevyjadruje v čom by toto posúdenie malo byť nesprávne. Ak v odvolaní chýba vysvetlenie v čom vidí odvolateľ nesprávnosť napadnutého rozhodnutia, ide zjavne o zmätočné podanie. Žalovaný nesprávne vyhodnocuje aj základné pojmy. Podľa názoru žalobcov práve nutnosť ručného zapísania údajov do zmluvy poukazuje na jej formulárovú úpravu, ktorá bola pripravená vopred a nie je individuálna. Nepredtlačenie údajov o nehnuteľnosti neznamena, že liberalizuje zjavné porušenia práv spotrebiteľa. Údaje o nehnuteľnosti samé o sebe nespôsobujú nerovnováhu v právach, tá je spôsobená ďalšími dojednania týkajúcimi sa práv a povinností spotrebiteľa. Zarážajúcim na podanie žalovaného je absencia dôvodov na základe ktorých by malo vzniknúť právo ponechať sumu 2.900 eur. Od žalovaného opakovane žiadali preukázanie listín, ktorými ich vyzval na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy, či odmietnutie z ich strany. Tieto skutočnosti žalovaný nepreukázal. Žalobca nepreukázal ani to, že na portáli bola nehnuteľnosť skutočne rezervovaná, teda žalovaný si nesplnil absolútne žiadnu povinnosť vyplývajúcu mu zo zmluvy. Náklady žalovaný nepreukázal, dokonca ich nedokázal konkretizovať, pričom odvolacie konanie má určité špecifiká medzi ktoré patrí aj nemožnosť predkladať nové tvrdenia. Žalovaného na predloženie údajných nákladov niekoľkokrát vyzývali. Žalovaný nekonal ani podľa ním pripravenej zmluvy. Žalovaný neuviedol ani jeden právny dôvod na ponechanie si rezervačnej zálohy vo výške 2.900 eur a to ani titulom zmluvnej pokuty, neurobil to ani v odvolaní. Žalobcovia poukázali svoje vyjadrenie zo dňa 04.04.2019.

8. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku), oprávneným subjektom - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 Civilného sporového poriadku), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 365 Civilného sporového poriadku) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. d), f), h) Civilného sporového poriadku), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 Civilného sporového poriadku) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku), s prihliadnutím ex officio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 Civilného sporového poriadku), súc pritom viazaný skutkovým stavom, ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 Civilného sporového poriadku), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 Civilného sporového poriadku a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke odvolacieho súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 Civilného sporového poriadku) a dospel k záveru, že boli splnené podmienky pre potvrdenie rozsudku súdu prvej inštancie v napadnutých častiach (§ 387 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

9. Predmetom konania na súde prvej inštancie bolo rozhodovanie o požiadavke žalobcov 1/ a 2/ na uloženie povinnosti žalovanému zaplatiť im sumu 2.900 eur s 0,02% úrokom z omeškania denne od 21.06.2014 do zaplatenia. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom výrokom I. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ sumu 2.900 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,15% zo sumy 2.900 eur od 21.06.2014 až do zaplatenia a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku, výrokom II. vo zvyšku žalobu zamietol, výrokom III. rozhodol o trovách konania tak, že žalobca 1/ a 2/ rade majú voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, výrokom IV. žalovanému uložil povinnosť zaplatiť titulom súdneho poplatku Slovenskej republiky, na účet Okresného súdu Skalica sumu 174 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vzhľadom na to, že proti rozsudku súdu prvej inštancie v zamietajúcom výroku žalobcovia 1/ a 2/ odvolanie nepodali rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II. nadobudol právoplatnosť (§ 367 ods. 2 veta prvá Civilného sporového poriadku). Predmetom odvolacieho prieskumu tak zostal vyhovujúci výrok o veci samej - I., náhrada trov konania - III. a výrok o povinnosti žalovaného zaplatiť súdny poplatok - IV. rozsudku súdu prvej inštancie. Vzhľadom na rozsah

a dôvody odvolania žalovaného je predmetom odvolacieho konania posúdiť, či postupom súdu prvej inštancie došlo k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces, či konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, či súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k správnym skutkovým zisteniam a či správne právne posúdil uplatnený nárok.

10. Podľa § 387 Civilného sporového poriadku odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne (ods. 1). 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 (ods. 2).

11. Ustanovením § 387 ods. 2 Civilného sporového poriadku je odvolaciemu súdu daná možnosť vypracovania tzv. skráteného odôvodnenia rozhodnutia. Možnosť vypracovania takéhoto odôvodnenia je podmienená tým, že odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožní s dôvodmi napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie a to po skutkovej ako aj právnej stránke; ak sa odvolací súd čo i len čiastočne nestotožní s týmito závermi, neprichádza do úvahy vypracovanie skráteného odôvodnenia. Môže síce doplniť dôvody uvedené v rozhodnutí súdu prvej inštancie, toto doplnenie však nemôže byť v rozpore so závermi súdu prvej inštancie, môže ho iba dopĺňať v tom zmysle, že závery odvolacieho súdu iba podporia odôvodnenie súdu prvej inštancie. Odvolací súd je zároveň povinný vysporiadať sa v odôvodnení rozhodnutia s podstatnými tvrdeniami v odvolaní, pričom za podstatný argument je potrebné považovať taký argument, ktorý má vecnú súvislosť s prejednávanou vecou a zároveň je takej povahy, že v prípade jeho preukázania môže priniesť priaznivejšie rozhodnutie pre odvolateľa.

12. Pretože odvolací súd preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobcami tvrdeného nároku, ktorý vo vyčerpávajúcom rozsahu vykonal dokazovanie potrebné na posúdenie uplatneného nároku, výsledky dokazovania jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach dôkladne a správne vyhodnotil, pričom i podľa odvolacieho súdu dospel k správnym skutkovým zisteniam, a pretože v celom rozsahu zdieľa i jeho právny záver vo veci, keď vec i správne právne posúdil, s poukazom na ustanovenie § 387 ods. 2 Civilného sporového poriadku odvolací súd odkazuje na správne a presvedčivé odôvodnenie písomného vyhotovenia preskúmaného rozsudku. Argumentáciu súdu prvej inštancie v preskúmanom rozsudku považuje odvolací súd za vecne správnu, objektívnu, presvedčivú a premisy zvolené v preskúmanom rozsudku, rovnako ako aj závery, ku ktorým súd prvej inštancie dospel, sú racionálne a aj spravodlivé. Odvolací súd nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od týchto záverov súdu prvej inštancie odchýliť, a preto nemôže dať za pravdu odvolateľovi. Na zdôraznenie správnosti záverov súdu prvej inštancie sa potom žiada dodať už len nasledovné:

13. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie dáva jasne a zrozumiteľne odpovede na právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s uplatneným nárokom žalobcov. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, zistený po náležite vykonanom dokazovaní a dôsledne sa vysporiadal aj so všetkými pre vec rozhodujúcimi argumentmi strán. Prítom sa odvolal na konkrétne právne predpisy, ktoré správne aplikoval na prejednávaný spor. Zo zisteného skutkového stavu teda vyvodil správny právny záver o preukázaní opodstatnenosti žalobcami uplatneného nároku. Naproti tomu v priebehu odvolacieho konania žalovaný nepredstrel relevantný argument majúci súvis s prejednávanou vecou, ktorý by bol takej povahy, že by mohol pre neho privodiť priaznivejšie rozhodnutie.

14. Žalovaný v odvolaní dôvodil tým, že napadnutý rozsudok je nepreskúmateľný, nezákonný a tendenčný, teda podľa obsahu ide o odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku, pričom v odvolaní nebol uvedený, avšak z obsahu uplatnenie jednoznačne vyplýva.

15. Odvolací dôvod podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku je naplnený vtedy, ak nesprávny procesný postup súdu, znemožňujúci strane realizáciu jej práv, dosiahne určitú intenzitu, ktorá odôvodní záver o tom, že celé konanie sa nejaví ako spravodlivé, pričom konkrétne pochybenie súdu musí byť hodnotené v kontexte celého konania.

16. V zmysle ustanovenia § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku rozsudok musí obsahovať odôvodnenie, pretože povinnosť súdu riadne odôvodniť rozhodnutie je odrazom práva strany na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktoré sa vysporiada i so špecifickými

námietkami strán. Odôvodnenie písomného vyhotovenia rozhodnutia súdu musí obsahovať výklad opodstatnenosti, pravdivosti, zákonnosti a spravodlivosti výroku rozhodnutia. Súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal; niet v ňom miesto pre dohady a domnienky. V odôvodnení rozhodnutia súd teda uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil, ktoré dôkazy v konaní vykonal a ako ich vyhodnotil, zistený skutkový stav a právne posúdenie veci, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Zákonom požadované riadne a presvedčivé odôvodnenie písomnej formy rozhodnutia súdu je nielen formálnou požiadavkou, ktorou sa má zamedziť vydaniu obsahovo nezdôvodnených, nepresvedčivých alebo neurčitých a nezrozumiteľných rozhodnutí, ale má byť v prvom rade prameňom poznania úvah súdu, tak v otázke zisťovania skutkového stavu veci, ako aj v právnom posúdení veci. Inak povedané, účelom odôvodnenia rozhodnutia je predovšetkým preukázať jeho správnosť a odôvodnenie súčasne musí byť i prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydávaní rozhodnutí, t.j. musí byť preskúmateľné.

17. Preskúmaním veci odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie týkajúce sa žalovaným v odvolaní namietaných skutočností je správne skutkovo a právne zdôvodnené a zodpovedá všetkým požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská strán k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijaté právne závery primerane vysvetlil. Z odôvodnenia jeho rozhodnutia nevyplýva jednostrannosť, ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Samotný fakt, že sa žalovaný s dôvodmi uvedenými v rozhodnutí súdu prvej inštancie nestotožňuje ešte neznamena, že závery v ňom obsiahnuté nie sú správne. Súd prvej inštancie totiž zrozumiteľným spôsobom uviedol dôvody, pre ktoré žalobe vyhovel. Riadne je súdom prvej inštancie zdôvodnený namietaný záver o tom, že zmluvná podmienka nebola individuálne dojednaná (bod 46. rozsudku) ako aj záver o relatívnej neplatnosti zmluvy (bod 47. a 48. rozsudku).

18. Ďalšie odvolacie námietky sa týkali argumentov o tom, že žalobcovia len predstierali dôvod na odstúpenie od zmluvy, stratili záujem o rezervované nehnuteľnosti, konanie žalobcov je v rozpore s dobrými mravmi, je nemorálne a šikanózne, žalobcovia úmyselne konali v rozpore s uzavretou zmluvou. Uvedené argumenty žalovaný však bližšie nekonkretizoval, zostali v podstate len vo všeobecnej, konštatačnej rovine, žalovaným uvádzané právne závery nezodpovedajú vykonanému dokazovaniu pred súdom prvej inštancie. Vyššie uvedené argumenty sú len subjektívnymi tvrdeniami žalovaného bez relevantného podkladu. V tejto súvislosti odvolací súd upozorňuje, že účelom rezervačnej zmluvy je iba krátkodobé rezervovanie nehnuteľností pre kupujúceho za účelom prípravy podkladov, dokumentov a zmlúv, záväznosť takejto zmluvy spočíva najmä v tom, aby vlastník svoju nehnuteľnosť dočasne nepredal žiadnej tretej osobe (teda aby bola rezervovaná v prospech potencionálneho kupujúceho) a tiež v tom, aby si predávajúci a kupujúci spolu s realitnou kanceláriou poskytli vzájomnú súčinnosť najmä pri príprave zmluvy o budúcej zmluve. Z vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie vyplýva, že k uzavretiu predmetnej Zmluvy o rezervácii nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľností medzi žalobcom 1/ a žalovaným došlo 06.06.2014 a už tretí deň po jej uzavretí žalobcovia listom zo dňa 09.06.2014 žiadajú žalovaného o vrátenie rezervačného poplatku, následne nedošlo medzi stranami k žiadnym aktivitám smerujúcim k realitnému obchodu, žalovaný listom zo dňa 20.06.2014 navrhol situáciu riešiť tým spôsobom, že ak žalobcovia nemajú záujem o kúpu inej nehnuteľnosti, prejavil ochotu vrátiť zo zloženej zálohy sumu 2.400 eur. Z uvedeného vyplýva, že žiadosť žalobcov o vrátenie rezervačného poplatku zoberal na vedomie. Preto pokiaľ v odvolaní žalovaný poukazuje na nečinnosť žalobcov, žalovaný neuvádza žiadne skutočnosti v zmysle ktorých k činnosti boli žalobcovia povinní, pričom sám žalovaný ich počas trvania predmetnej zmluvy k činnosti nevyzýval. Tiež argument žalovaného týkajúci sa dôvodov prečo žalobcovia neuzavreli kúpnu zmluvu vyznieva nelogicky, pretože žalobcovia neboli vyzývaní k uzavretiu kúpnej zmluvy, neboli známe podmienky predaja. Dôvody pre ktoré odvolateľ považuje konanie žalobcov za úmyselné, šikanózne a nemorálne v odvolaní nie sú bližšie konkretizované.

19. Odvolateľ nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie o neplatnosti zmluvnej podmienky v bode 7.3.5. Súd prvej inštancie uviedol, že týmto ustanovením predmetnej zmluvy vznikla značná nerovnováha v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, zmluvná podmienka nebola individuálne dojednaná a tiež ide o neplatnosť v zmysle § 53 ods. 4 písm. e) Občianskeho zákonníka.

20. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie správne posúdil, že Zmluva o rezervácii nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľností medzi žalobcom 1/ a žalovaným zo dňa 06.06.2014 je zmluvou spotrebiteľskou. K tomuto záveru došiel odvolací súd pri svojom ostatnom rozhodovaní (pozri bod 6. uznesenia tun. súdu č.k. 10Co/149/2017 zo dňa 25.09.2018). Odvolateľ v odvolaní namietal, že zmluvná podmienka bola individuálne dojednaná, pretože suma 2.900 eur bola vyplnená rukou. Podľa názoru odvolacieho súdu však odvolateľ sa zaoberá ustanovením zmluvy, ktoré sa týka výšky rezervačnej zálohy (čl. 5 predmetnej zmluvy), pričom súd prvej inštancie posudzoval z hľadiska ustanovení spotrebiteľských zmlúv čl. 7.3.5. zmluvy. V závere odvolania žalovaný poukazuje na možnosť vpísania údajov článkov 3. 4. 5. a 6. zmluvy. Z uvedeného potom vyplýva, že uvedenou odvolacou námietkou odvolateľ posudzuje iné ustanovenia zmluvy ako súd prvej inštancie. Odvolateľ v podanom odvolaní sa ani nezaobrá konkrétnymi dôvodmi pre ktoré zmluvná podmienka čl. 7.3.5. bola súdom prvej inštancie považovaná za neprijateľnú zmluvnú podmienku a preto neplatnú. Odvolacia námietka je preto nenáležitá.

21. Ďalej odvolateľ spochybňoval ako nepodložený a nepreskúmateľný záver o relatívnej neplatnosti zmluvy z dôvodu, že nehnuteľnosť mala byť napojená na vodovod. Pokiaľ ide o námietky nepreskúmateľnosti záverov súdu prvej inštancie, odvolací súd odkazuje na bod 17. odôvodnenia. Z hľadiska nepodloženosti záverov súdu prvej inštancie odvolateľ poukazuje na výpoveď svedkov Matulovej a Veselej, poukazuje na tvrdenie žalobcov a výpovede svedkov. V tejto časti odvolania ide o odvolací dôvod podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f) Civilného sporového poriadku podľa ktorého možno napadnúť výsledok činnosti súdu pri hodnotení dôkazov, na ktorého nesprávnosť je možné usudzovať len zo spôsobu, ako k nemu súd dospel. Ak nie je možné súdu prvej inštancie v tomto smere vytknúť žiadne pochybenie, nie je možné ani polemizovať s jeho skutkovými závermi.

22. Podľa § 191 Civilného sporového poriadku dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo (ods. 1). Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak (ods. 2).

23. Hodnotenie dôkazov v zmysle ustanovenia § 191 Civilného sporového poriadku je činnosť súdu, pri ktorej hodnotí vykonané procesné dôkazy z hľadiska ich pravdivosti a relevantnosti pre rozhodnutie. Pri hodnotení dôkazov súd v zásade nie je právny predpis obmedzovaný v tom, ako má z hľadiska pravdivosti ten-ktorý dôkaz hodnotiť. Uplatňuje sa teda zásada voľného hodnotenia dôkazov. Hodnotiacia úvaha súdu pritom ale nie je svojvoľná, súd musí vychádzať zo všetkého, čo vyšlo v konaní najavo. Tieto skutočnosti musí súd rešpektovať a musí správne určiť ich vzájomný vzťah. Pritom súd nie je viazaný žiadnym poradím významu a dôkaznej sily jednotlivých dôkazov.

24. Za skutkové zistenia, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní, sa rozumie taký výsledok hodnotenia dôkazov súdom, ktorý nezodpovedá postupu vyplývajúcejmu z ustanovenia § 191 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, vrátane toho, čo uviedli strany. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie v prípade, ak by zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán nevyplývali, alebo inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že pri hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov strán alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti je logický rozpor, alebo ak hodnotenie dôkazov odporuje hore uvedenému zákonnému ustanoveniu. Ak nie je možné súdu v tomto smere vytknúť žiadne pochybenie, nie je možné ani polemizovať s jeho skutkovými závermi.

25. Odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie vykonané dokazovanie vyhodnotil v zmysle zásad upravených v citovanom ustanovení § 191 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Správne súd prvej inštancie vyhodnotil výpovede vypočutých svedkov. V tejto súvislosti však bolo rozhodujúce, že inzerát

žalovaného zverejnený na jeho internetovej stránke na predaj rodinného domu, o ktorého rezerváciu mali žalobcovia záujem, obsahoval údaje, ktoré sa ukázali ako nesprávne, čo bolo následne rozhodujúce pre záver súdu o relatívnej neplatnosti predmetnej zmluvy podľa § 49a Občianskeho zákonníka. V tomto smere potom ani odvolacia námietka o nesprávnom vyhodnotení svedeckých výpovedí nebola relevantnou. Obrana žalovaného v tomto smere je nedôvodná. Odvolacia námietka žalovaného o nesprávnom zistení skutkového stavu súdom prvej inštancie je tak nenáležitá.

26. Žalovaný namietal, že dovolanie sa neplatnosti zo dňa 09.06.2014 nebolo adresované ich spoločnosti teda žalovanému. Zároveň uvádzal, že žalovaný mal s vecou výdavky (ktorú skutočnosť síce všeobecne tvrdil pred súdom prvej inštancie) a v odvolaní potom bližšie uvádzal, že išlo o vyrobenie reklamného banera, ktorý upútal samotných žalobcov na predaj predmetnej nehnuteľnosti, vypracovanie zmluvy s predávajúcou, obhliadku nehnuteľnosti s predávajúcou, vytvorenie a spravovanie servera, inzercia a pod. Odvolací súd zistil, že predmetné skutkové tvrdenia žalovaného neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, a preto tento prostriedok procesného útoku už nie je možné v odvolacom konaní použiť. Z ustanovenia § 366 Civilného sporového poriadku vyplýva, že použitie prostriedkov procesného útoku alebo procesnej obrany je v odvolacom konaní obmedzené. Pokiaľ strany sporu mali v priebehu konania pred súdom prvej inštancie niekoľko príležitostí tento prostriedok procesného útoku použiť a boli poučené o sudcovskej koncentrácii konania, čo je aj prípad danej veci, je odvolacia argumentácia v podobe nových skutočností prípustná len za stanovených podmienok. Odvolací súd v danej veci nezistil žiaden dôvod (žalovaný ho ani v odvolaní netvrdil), pre ktorý by mal novotu v podobe nového skutkového tvrdenia v odvolacom konaní pripustiť a v nadväznosti na toto tvrdenie pripustiť vykonanie s tým súvisiacich dôkazov. Vzhľadom na uvedené a dodržiujúc princíp koncentrácie civilného sporového konania odvolací súd na tieto skutkové tvrdenia žalovaného neprihliadol. Aj v prípade, že by odvolací súd pripustil úvahu, že bolo povinnosťou súdu prvej inštancie ex offio skúmať, či dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu listom žalobcov zo dňa 09.06.2014 bolo adresované žalovanému, vzhľadom na právne závery vedúce k uloženiu povinnosti žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia predovšetkým vzhľadom na neexistenciu právneho dôvodu pre ktorý by bolo v súlade so zákonom, aby si žalovaný rezervačný poplatok ponechal ako zmluvnú pokutu, je potreba zaoberať sa touto námietkou nadbytočná a teda nehospodárna.

27. Odvolateľ je názoru, že sa bezdôvodne neobohatil a nie je daný dôvod na vyplatenie žalovanej sumy žalobcom.

28. K odvolaciemu dôvodu podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. h) Civilného sporového poriadku o nesprávnom právnom posúdení veci odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav, dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

29. Výsledky dôkaznej verifikácie všetkých právne relevantných dôkazných prostriedkov, ktoré boli potrebné k zisteniu skutkového stavu a vyplývajú z obsahu spisu, viedli k naplneniu podmienok pre aplikáciu ustanovenia § 451 Občianskeho zákonníka, keďže poskytovali bezpečne zistený skutkový stav, ktorý bolo možné podriaďiť pod uvedené hmotnoprávne pravidlo. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom sumu 2.900 eur s príslušenstvom, podľa zásad o vydaní bezdôvodného obohatenia. Polemika o nesprávnosti súdom prvej inštancie vyslovených právnych záverov pre nezohľadnenie právnej argumentácie strany sporu, sama o sebe nie je presvedčivou bázou pre konštatovanie vecnej nesprávnosti rozsudku súdu prvej inštancie. Odvolací súd nezistil žiaden právny dôvod pre ktorý by si mal žalovaný rezervačný poplatok ponechať. Pokiaľ ide o obranu žalovaného, že s poukazom na čl. 7.3.5. zmluvy ide o nárok žalovaného na zmluvnú pokutu vo výške rezervačnej zálohy, tento čl. zmluvy bol správne súdom prvej inštancie vyhodnotený ako neplatný pre neprijateľnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve. Iné právne dôvody pre zamietnutie žaloby odvolateľ neuvádzal. Súd prvej inštancie preto vec vo vyhovujúcom výroku rozsudku súdu prvej inštancie správne právne posúdil.

30. V odvolaní je uplatnený aj odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d) Civilného sporového poriadku. Za inú vadu konania v zmysle tohto ustanovenia sa považuje procesná vada, ktorá nie je

subsumovateľná pod ostatné odvolacie dôvody, pokiaľ mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (napr. nesprávne realizovanie poučovacej povinnosti súdu, vykonanie nezákonne získaného dôkazu, porušenie povinnosti viazanosti súdu iným rozhodnutím), pričom jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, nie zmätočnosť súdneho rozhodnutia. Odvolateľ bližšie nezdôvodnil v čom spočíva opodstatnenosť tohto odvolacieho dôvodu.

31. Odvolací súd v prejednávanej veci dospel k záveru, že odvolacie dôvody uvádzané žalovaným nie sú naplnené.

32. Ďalšie odvolacie argumenty žalovaného odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať. I podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov, súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia ÚS SR II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a podobne). Na ďalšiu irelevantnú argumentáciu odvolateľa nespôsobilú už privodiť úspech odvolaniu, preto odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

33. Vo vzťahu k výroku o nároku na náhradu trov konania a k výroku o uložení povinnosti žalovanému na zaplatenie súdneho poplatku žalovaný v odvolaní neuviedol žiadne zdôvodnenie. Nakoľko odvolací súd považuje preskúmaný rozsudok súdu prvej inštancie za vecne správny, keď žalovaný žiadnym relevantným spôsobom správnosť výroku o nároku na náhradu trov konania v rozsudku súdu prvej inštancie vychádzajúceho z tzv. zásady úspechu a rovnako nespochybnil ani správnosť výroku o povinnosti na zaplatenie súdneho poplatku uloženej podľa § 2 ods. 2 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov a z princípu hospodárnosti konania nespochybnil (v prípade ktorého ani odvolací súd nezistil žiadne zjavné dôvody ich nesprávnosti), nie je jeho odvolacia námietka opodstatnená.

34. Odvolací súd preto rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých výrokoch podľa ustanovenia § 387 ods. 1 Civilného sporového poriadku z dôvodu vecnej správnosti potvrdil.

35. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa ustanovení § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 v spojení s ustanovením § 396 ods. 1 Civilného sporového poriadku, pričom v odvolacom konaní úspešným žalobcom 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie osobitným uznesením po právoplatnom skončení veci.

36. Senát odvolacieho súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

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

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

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

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

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

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

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

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

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