

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 11Co/6/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2120207884
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Duman
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2024:2120207884.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom zo sudcov – predsedu: JUDr. Peter Duman a členiek: Mgr. Lucia Mizerová a JUDr. Erika Tischlerová, v sporovej veci žalobcu: Poľovnícka organizácia - Svätý Dimitrij, Lošonec 273, Smolenice, IČO: 51 099 268, zast.: MICHALIČKA advokáti s.r.o., Halenárska 18, Trnava, IČO: 53 309 936, proti žalovanému: ST reality s.r.o., Hlavná 25, Trnava, IČO: 50 787 683, zast.: HALADA advokátska kancelária s.r.o., Kapitulská 21, Trnava, IČO: 36 669 661, o 5 000 € s prísl., o námietke zaujatosti a odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trnava z 11.05.2022, č. k. 30C/28/2020-155, takto

rozhodol:

- I. Sudkyňa Okresného súdu Trnava JUDr. Ing. Mária Košťálová nie je vylúčená z prejednávania a rozhodovania sporu žalobcu proti žalovanému o 5 000 € s prísl. vedeného na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 30C/28/2020.
- II. Napadnutý rozsudok sa potvrdzuje.
- III. Žalovanému sa priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu 100 % trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

– 19 – 11Co/6/2023
28NcC/8/2024

Krajský súd 11Co/6/2023-
v Trnave 28NcC/8/2024
IČS: 2120207884

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol (výrok I) a žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok II).

2. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil skutkový stav takto:

3. Žalovaný v máji 2019 inzeroval na svojej stránke predaj rodinného domu. Zájemci následne prejavili záujem o kúpu rodinného domu. Zájemci mali záujem uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve, avšak žalovaný trval na uzatvorení rezervačnej zmluvy. Žalovaný zaslal žalobcovi znenie rezervačnej zmluvy, ktorého prílohou bola zmluva o budúcej zmluve a kúpna zmluva záujemcom 9 mesiacov pred podpisom rezervačnej zmluvy. Zájemca A. A. 02.09.2019 e-mailom oznámil žalovanému, že nemá problém akceptovať proces tak, ako ho má žalovaný nastavený, čo sa týka podpisu rezervačnej zmluvy, chce sa však dohodnúť aspoň v hrubých črtách na cenotvorbe úprav pred podpisom rezervačnej zmluvy, inak by nevedel rokovať o cenách úprav a ostatných podmienkach pod hrozbou straty 5 000 €, po zaplatení ťahá za oveľa kratší koniec lana. Na druhej strane rozumie, že žalovaný chce mať už garantované, že

záujemca neodskočí a nevyjde jeho energia a čas zbytočne. Pre dom je rozhodnutý a ak sa dohodnú na cenách vykonania zmien v projekte, záväzne garantuje podpis zmlúv. Záujemci dňa 30.09.2019 objednali u projektanta zmenu projektovú dokumentáciu rodinného domu, projektová dokumentácia bola dodaná záujemcom 30.01.2020. Žalovaný následne zmenil platobné podmienky úhrady kúpnej ceny, záujemci so zmenou súhlasili. Záujemca e-mailom z 09.03.2020 a e-mailom z 15.03.2020 zaslal žalovanému zmluvy s vykonanými úpravami. Dňa 16.03.2020 žalovaný ako realitná kancelária, vlastníci nehnuteľností ako investori a záujemci ako rezervujúci uzatvorili rezervačnú zmluvu, ktorej prílohou o. i. bolo poučenie o právach spotrebiteľa, identifikácia rodinného domu a zmluva o budúcej zmluve. V čl. II. rezervačnej zmluvy označenom ako predmet zmluvy je uvedené: Na základe tejto zmluvy si rezervujúci rezervujú u realitnej kancelárie predmet rezervácie tak, ako je definovaný v čl. III tejto zmluvy a realitná kancelária sa zaväzuje rezervovať rezervujúcim predmet rezervácie tak, ako je definovaný v čl. III. tejto zmluvy, za účelom uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve najneskôr do uplynutia doby rezervácie, tak ako je definovaná v čl. IV. tejto zmluvy, za rezervačný poplatok tak, ako je definovaný v čl. V. tejto zmluvy a v súlade s podmienkami a spôsobom stanovenými v tejto zmluve. V zmysle rezervačnej zmluvy sa realitná kancelária zaväzuje rezervovať rezervujúcim predmet rezervácie na dobu 30 dní odo dňa uzavretia rezervačnej zmluvy (doba rezervácie). V čl. V. Rezervačný poplatok je v rezervačnej zmluve uvedený: Rezervačný poplatok predstavuje odplatu realitnej kancelárie za poskytnutie služieb podľa tejto zmluvy (odmena za poskytnutie opcie na kúpu predmetu rezervácie a ďalších služieb podľa čl. II. tejto zmluvy), ak v tejto zmluve nie je uvedené inak. V prípade uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bude úprava podmienok prevodu vlastníckeho práva k predmetu rezervácie z investorov na rezervujúcich, sú služby poskytnuté realitnou kanceláriou podľa tejto zmluvy bezodplatné. Zmluvné strany sa dohodli, že v takom prípade sa rezervačný poplatok nevracia, ale sa v plnej výške započítava na úhradu prvej splátky (preddavku) kúpnej ceny za predmet rezervácie... V prípade neuzavretia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve počas doby rezervácie z dôvodu na strane rezervujúcich sú služby poskytnuté realitnou kanceláriou podľa tejto zmluvy odplatné. Uhradený rezervačný poplatok zostáva v takom prípade realitnej kancelárii ako odmena realitnej kancelárie za poskytnutie služieb podľa tejto zmluvy... Dňa 17.03.2020 záujemci uhradili žalovanému sumu 5 000 €. Žalovaný inzeroval predaj rodinného domu na svojej webovej stránke počas doby rezervácie. Záujemci počas doby rezervácie nevyužili možnosť nehnuteľnosť kúpiť. Banka záujemcom zamietla žiadosť o poskytnutie hypotekárneho úveru, ktorý by pravdepodobne pred pandémiou COVID-19 dosiahli. Záujemcovia SMS správou dňa 08.05.2020 po uplynutí doby rezervácie oznámili žalovanému, že im bol úver zamietnutý a nemajú možnosť dostať úver v inej banke. Záujemca SMS správou dňa 19.05.2020 oznámil žalovanému, že skúsi vybaviť, že by dom kúpil ich známy a skúša ešte spoludžníka na hypotéku. Žalovaný SMS správou z 19.05.2020 oznámil záujemcovi, že volal s vlastníkom a na základe toho, čo záujemca povedal v piatok, že nevie ísť do kúpy, situáciu vyriešil po vlastnej linke a dom predal záujemcovi mimo žalovaného. Žalovaný zaslal záujemcom 25.05.2020 návrh na vysporiadanie rezervačného poplatku, v zmysle ktorého by žalovaný vrátil záujemcom časť uhradeného rezervačného poplatku vo výške 1 000 €. Záujemci postúpili pohľadávku na vrátenie rezervačného poplatku na žalobcu a postúpenie pohľadávky oznámili žalovanému. Žalobca sa domáha vrátenia rezervačného poplatku titulom bezdôvodného obohatenia ako plnenia na základe neplatného právneho úkonu.

4. Súd prvej inštancie právne posúdil zistený skutkový stav podľa § 35 ods. 2, § 37 ods. 1 a 2, § 39,, § 41, § 51, § 52 ods. 1 až 4, § 53 ods. 1, 2, 4 písm. d), e), k) a t), 5 a 12, § 54 ods. 1 a 2, § 118 ods. 1, § 451 ods. 1 a 2, § 457, § 491 ods. 1 a 2, § 774 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 2 písm. b) a f), § 4 ods. 7, § 11 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa a § 151 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) takto:

5. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná a je potrebné ju zamietnuť. Právne posúdil žalovaný nárok ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia titulom plnenia z neplatného právneho úkonu. Rezervačnú zmluvu posúdil ako spotrebiteľskú, keď žalovaný pri uzatváraní zmluvy vystupoval ako dodávateľ a záujemcovia ako spotrebiteľia. Právne vzťahy medzi žalovaným a záujemcami preto posúdil podľa všeobecných ustanovení OZ, ako aj podľa osobitnej úpravy ochrany spotrebiteľa v zmysle ust. OZ a zákona o ochrane spotrebiteľa. Súd prvej inštancie posúdil rezervačnú zmluvu ako inominátnu zmluvu v zmysle § 51 OZ, pretože predmetu plnenia tak, ako je uvedený v rezervačnej zmluve, nezodpovedá žiaden zmluvný typ uvedený v OZ. Po posúdení rezervačnej zmluvy dospel k záveru, že samotná zmluva neodporuje zákonu ani ho neobchádza, keď predmet zmluvy nie je totožný s predmetom sprostredkovateľskej zmluvy, ani žiadneho iného zmluvného typu podľa OZ. Žalovaný nebol v zmysle zmluvy povinný obstarat' príležitosť uzavrieť

kúpnu zmluvu resp. zmluvu o budúcej zmluve s vlastníkom, ale táto možnosť bola daná už v čase uzavretia rezervačnej zmluvy a žalovaný spolu s vlastníkmi nehnuteľností ponúkli záujemcom možnosť túto zmluvu uzavrieť neskôr v dohodnutej lehote. Hoci sprostredkovateľská zmluva je svojim obsahom a účelom najbližšie k uzavretej inominátnej zmluve, nejde o zmluvu s totožným obsahom, a preto samotné uzatvorenie takejto zmluvy neodporuje obsahu ani účelu zákona. Ak by zmluva niektoré vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravovala, použili by sa na tieto vzťahy práve ustanovenia sprostredkovateľskej zmluvy. Na uvedenú inominátnu zmluvu však nie je automaticky možné použiť ustanovenia zákona o odmene pri sprostredkovateľskej zmluve, pretože rezervačná zmluva obsahuje úpravu práv a povinností zmluvných strán vo vzťahu k odmene za služby, ktorá je určitá a zrozumiteľná. Predmetom plnenia rezervačnej zmluvy je rezervácia nehnuteľnosti (záväzok neponúkať na predaj tretím osobám), ktorá je v rezervačnej zmluve označená aj ako opcia. Hoci pojem opcia nie je výslovne zákonom upravený, súd považoval toto označenie v právnej a ekonomickej praxi ako známe. Skonštatoval, že samotná skutočnosť, že neexistuje legálna definícia určitého pojmu nespôsobuje, že by išlo o plnenie nemožné alebo neexistujúce. V zmysle § 118 OZ môžu byť predmetom občiansko-právnych vzťahov o. i. aj právo a iná majetková hodnota, pokiaľ to ich povaha pripúšťa. Súd prvej inštancie pri posúdení predmetu rezervačnej zmluvy vychádzal z práva vlastníka a jeho zmluvného partnera na základe sprostredkovateľskej zmluvy (žalovaného) ponúkať resp. neponúkať na predaj nehnuteľnosti, ktoré môžu byť predmetom predaja. Zároveň povaha tohto práva pripúšťa, že takéto právo bude predmetom zmluvného vzťahu, keď uvedené právo nemá osobnostnú povahu a je viazané na vlastnícke práva k nehnuteľnosti. Žalovaný mohol disponovať s takýmto predmetom zmluvy, keďže je v zmluvnom vzťahu s vlastníkmi nehnuteľnosti, v zmysle ktorého je oprávnený takéto právo ponúknuť ďalej, a zároveň sami vlastníci nehnuteľností boli zmluvnou stranou rezervačnej zmluvy a s takýmto prevodom práva súhlasili. V praxi to znamená, že vlastníci nehnuteľnosti sa môže zmluvne zaviazat', že túto nehnuteľnosť po určenú dobu neprevedie (takýto záväzok je bežne obsahom zmlúv) a môže sa aj zmluvne dohodnúť, že jeho zmluvný partner je oprávnený takýto záväzok vlastníka preniesť na iného. Súd prvej inštancie preto dospel k záveru, že predmet rezervácie je spôsobilým predmetom občianskoprávnych vzťahov a žalovaný bol oprávnený s uvedeným právom disponovať. Zároveň nejde o plnenie nemožné, a preto rezervačná zmluva nie je z tohto dôvodu neplatná. Keďže plnenie, ktoré žalobca považuje za plnenie z neplatného právneho úkonu, je plnenie odplaty v zmysle rezervačnej zmluvy - rezervačného poplatku, súd posúdil aj charakter predmetného plnenia. S odkazom na § 35 OZ skonštatoval, že právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Podľa jazykového vyjadrenia rezervačná zmluva neobsahuje záväzok zmluvných strán uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve, resp. kúpnu zmluvu a rezervačný poplatok má charakter odplaty za dočasný prevod práva a nie sankcie za porušenie povinnosti záujemcov. Zároveň z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by vôľou zmluvných strán pri uzavretí rezervačnej zmluvy bolo dohodnúť povinnosť uzavrieť zmluvu a dohodnúť sankciu za porušenie takejto povinnosti. Rozsudok Krajského súdu v Trnave z 28.09.2021 č. k. 9Co/56/2020, na ktorý poukázal žalobca, vychádza z odlišného skutkového stavu, súdu ani stranám sporu nie je známy obsah zmluvy, ktorú posudzoval súd v predmetnom konaní a závery krajského súdu tak nie je možné automaticky použiť na prejednávajúcu vec. Samotný Krajský súd v Trnave v predmetnom rozhodnutí uviedol, že sa môže zdať, že účelom rezervačného poplatku je pôsobiť ako odplata za záväzok žalovanej za zdržanie sa nakladania s bytom. Takýto výklad vyplýva aj z jazykového znenia rezervačnej zmluvy. V uvedenom konaní však žalovaná tvrdila, že toto poskytnuté peňažné plnenie prináleží realitnej spoločnosti ako sprostredkovateľovi ako tzv. zmluvná pokuta za to, že po dohodnutú dobu sa nehnuteľnosť nemohla ponúkať na predaj tretím osobám. To v prejednávanej veci tvrdené ani preukázané nebolo. Žalovaný počas celého konania tvrdil, že plnenie rezervačného poplatku nemá v žiadnom prípade sankcionovať záujemcov, že záujemci vedeli od počiatku, že služby žalovaného sú odplatné a nie je povinnosťou žalovaného uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve, resp. kúpnu zmluvu. Takéto tvrdenia vyplývajú aj z jazykového výkladu rezervačnej zmluvy. Iný výklad nevyplýva ani z vykonaného dokazovania v prejednávanej veci. Súd prvej inštancie preto dospel k záveru, že vôľa zmluvných strán zodpovedala ich jazykovému vyjadreniu v rezervačnej zmluve. Žalovaný si bol vedomý toho, a s tým uzatváral rezervačnú zmluvu, že v prípade, ak nehnuteľnosť nekúpi, služby žalovaného budú odplatné. Výklad, v zmysle ktorého by rezervačný poplatok predstavoval akúkoľvek sankciu za porušenie povinnosti, by bol v rozpore s jazykovým prejavom vôle zmluvných strán v rezervačnej zmluve. Súd z jazykového vyjadrenia nemal pochybnosti o obsahu zmluvy, a preto nepoužil ani výklad zmluvy v prospech spotrebiteľa. Súd prvej inštancie nezistil, že by podmienky zmluvy, na základe ktorých vznikol žalovanému nárok na odplatu za predmet plnenia, boli neprijateľnými zmluvnými podmienkami a boli z tohto titulu neplatné. Skonštatoval, že žalobcom uvádzané neprijateľné zmluvné podmienky sa

v celom rozsahu týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny za toto plnenie, hoci zákon súdnu kontrolu neprijateľnosti zmluvných podmienok práve pri týchto zmluvných podmienkach vylučuje, ak je splnená aspoň jedna z dvoch podmienok: 1. ak sú tieto podmienky vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne, alebo 2. ak boli individuálne dojednané. V predmetnej veci boli splnené obe podmienky, predmet plnenia, ako aj odplata za služby boli vyjadrená určito, jasne a zrozumiteľne a zároveň ustanovenia zmluvy boli individuálne dojednané, keď záujemcovia mali k dispozícii návrh zmluvy s prílohami v dostatočnom časovom predstihu (9 mesiacov pred ich podpisom), prílohy zmluvy (znenie zmluvy o budúcej zmluve) pripomienkovali, o podmienkach zmluvy rokovali a žalovaný minimálne časť pripomienok akceptoval. Samotná skutočnosť, že záujemci nemali pripomienky k samotnému zneniu rezervačnej zmluvy, ale iba k zneniu jej príloh neznamená, že nemali možnosť znenie rezervačnej zmluvy pripomienkovať a rokovať o jej znení. Súd pri hodnotení neprijateľnosti zmluvných podmienok vzal do úvahy aj to, že jeden zo záujemcov má právnické vzdelanie a vykonáva právnu prax. Zároveň z dôvodu hospodárnosti konania neskúmal iné ustanovenia zmluvy, ktoré nesúvisia s predmetom konania, keď aj prípadná neprijateľnosť týchto vedľajších zmluvných podmienok, by nespôsobilá neplatnosť celej zmluvy. Prípadné posúdenie vedľajších zmluvných podmienok ako neprijateľných podmienok by nemalo vplyv na výsledok konania. Súd prvej inštancie preskúmal tiež splnenie povinnosti žalovaného neponúkať rodinný dom na predaj tretím osobám z pohľadu vzniku nároku na odmenu v prípade, ak by nedošlo k splneniu povinnosti žalovaného v zmysle rezervačnej zmluvy. Hoci žalovaný inzeroval na svojej stránke predaj rodinného domu počas celej doby rezervácie, súd prvej inštancie dospel k záveru, že táto skutočnosť sama o sebe neznamená porušenie povinnosti žalovaného z rezervačnej zmluvy. Z dokazovania v konaní nevplynulo, že by žalovaný počas doby rezervácie dohadoval predaj resp. uzatváral zmluvy smerujúce k predaju rodinného domu, naopak, z nepopretého skutkového tvrdenia žalovaného vyplýva, že rodinný dom „držal“ pre záujemcov aj po skončení doby rezervácie, a to až do doručenia správy, že záujemcovia nemajú potrebné financie na kúpu nehnuteľnosti. Zo skutočnosti, že vlastníci rodinného domu tento predali tretej osobe vo veľmi krátkej dobe po doručení správy, že záujemci nemajú potrebné financie na kúpu rodinného domu, ako aj zo všeobecne známych skutočností o realitnom trhu na Slovensku v predmetnom období (dopyt prevyšuje ponuku) súdu vyplýva, že vlastníci rodinného domu a žalovaný ako ich zmluvný partner skutočne „držali“ rodinný dom pre záujemcov, hoci mali možnosť ho predat' počas doby rezervácie alebo po nej až do doručenia správy o zamietnutí žiadosti o úver. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že záujemci mali záujem o kúpu rodinného domu, avšak bola im zamietnutá žiadosť o poskytnutie hypotekárneho úveru, pravdepodobne z dôvodu zmien podmienok v dôsledku pandémie Covid-19. Súd prvej inštancie takýto dôvod neuzavretia zmluvy o budúcej zmluve posúdil ako dôvod na strane záujemcov, v dôsledku čoho vznikol žalovanému nárok na odplatu v zmysle rezervačnej zmluvy. Jedine záujemci mohli ovplyvniť získanie financií na kúpu a reálne zváženie svojich možností pred uzavretím rezervačnej zmluvy. Ide o ich zmluvný vzťah s bankou, za ktorý nemôže niesť zodpovednosť ich iný zmluvný partner. Vo vzťahu k údajnému porušeniu § 4 ods. 2 písm. a) (zákaz použitia nekalých obchodných praktík a neprijateľných zmluvných podmienok) a § 11 ods. 1 (informačná povinnosť) zákona o ochrane spotrebiteľa súd prvej inštancie uviedol, že ani prípadné porušenie uvedených ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa nespôsobuje automaticky neplatnosť celej zmluvy. Nekalé zmluvné podmienky sú neplatné, ale keďže tieto sa nemôžu týkať hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, samé o sebe nemôžu spôsobiť neplatnosť celej zmluvy. Porušenie informačnej povinnosti žalovaného v konaní nezistil. Predmetom zmluvy nebolo poskytnutie hypotekárneho úveru, žalovaný preto nemal ako posúdiť riziká poskytnutia úveru v konkrétnom vzťahu záujemcov s nimi vybranou bankou a nebol ani povinný ich o takomto riziku informovať. Ani informovanie o rizikách pandémie a núdzového stavu nijako nevplyva z povinností ustanovených v § 11 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa. Bez významu vo vzťahu k predmetu konania súd prvej inštancie vyhodnotil tvrdenie žalobcu, že záujemcovia mali záujem uzatvoriť priamo zmluvu o budúcej zmluve, keď rezervačnú zmluvu uzatvorili dobrovoľne, po jej dôslednom pripomienkovaní a ani počas doby rezervácie a po jej uplynutí až do predaja nehnuteľnosti tretej osobe neboli pripravení zmluvu o budúcej zmluve uzavrieť z dôvodu, že nemali zabezpečené financovanie kúpnej ceny. Rovnako nemá vplyv na výsledok konania tvrdenie žalobcu, podľa ktorého žalovaný nemá oprávnenie na podnikanie v oblasti predaja opcii. Hoci podľa súdu prvej inštancie túto činnosť možno zahrnúť pod realitnú činnosť, na ktorú žalovaný oprávnenie má, v zmysle § 3 Obchodného zákonníka aj prípadná absencia oprávnenia na podnikanie nemá za následok neplatnosť uzavretej zmluvy. K tvrdeniu žalobcu, že záujemcovia nemali možnosť odstúpiť od rezervačnej zmluvy, čo je v rozpore s ustanoveniami na ochranu spotrebiteľa, súd prvej inštancie skonštatoval, že záujemcovia počas celej doby rezervácie neprejavili vôľu zmluvu ukončiť, naopak využili celú dobu rezervácie a aj po skončení doby rezervácie deklarovali záujem o kúpu nehnuteľnosti. Tvrdenie, že žalovaný mal možnosť odstúpiť od zmluvy bez akejkoľvek sankcie je tiež bez

právneho významu, keďže žalovaný od zmluvy počas doby rezervácie neodstúpil a ani neprejavil vôľu od zmluvy odstúpiť. Vzhľadom na vyššie uvedené, súd prvej inštancie posúdil žalobu ako nedôvodnú, keď nezistil neplatnosť zmluvy ani neplatnosť ustanovení zmluvy, na základe ktorých záujemcovia zaplatili odplatu za poskytnutie služby a nezistil ani iný právny dôvod, pre ktorý by na základe skutkových tvrdení strán malo dôjsť k zaplateniu žalovanej sumy žalobcovi ako právnenému nástupcovi záujemcov. O náhrade trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že procesne plne úspešnému žalovanému priznal plnú náhradu trov konania, keď v konaní nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP.

6. Žalobca v konaní uplatnil námietku zaujatosti v súlade s § 52 ods. 1 CSP voči sudkyňi JUDr. Ing. Márii Košťálovej pre jej pomer k právnenému zástupcovi žalovaného - advokátskej kancelárii HALADA advokátska kancelária s.r.o. Žalobca sa dozvedel o dôvodoch vylúčenia sudkyne dňa 10.07.2022 v rámci spracovania odvolania voči rozsudku, pričom na stránke Ministerstva spravodlivosti SR sa oboznámil s verejne prístupnými dokumentmi životopis a motivačný list, z ktorých vyplývajú dôvody vylúčenia sudkyne. Dôvodom vylúčenia sudkyne z predmetnej veci je skutočnosť, že sudkyňa vykonávala celú prax advokátskeho koncipienta v advokátskej kancelárii VRANOVIČ/HALADA s.r.o., ktorá je právny predchodcom súčasného zástupcu žalovaného. Sudkyňa bola v období od augusta 2008 do októbra 2011 zamestnankyňou advokátskej kancelárie VRANOVIČ/HALADA s.r.o. Zároveň z aktuálnej webovej stránky zástupcu žalovaného vyplýva, že jej súčasný a jediný partner JUDr. Andrej Halada sa stal v roku 2008 partnerom v advokátskej kancelárii VRANOVIČ/HALADA s.r.o. Sudkyňa bola ako advokátska koncipientka viac ako 3 roky pracovne podriadená advokátovi JUDr. Andrejovi Haladovi. Z dĺžky trvania pracovného vzťahu a vtedajšieho vzájomného pracovného zaradenia medzi sudkyňou a JUDr. Haladom je možné racionálne predpokladať existenciu aj súčasného vzťahu sudkyne k JUDr. Haladovi, ktorý je pravdepodobne determinovaný rešpektom, úctou a možno aj osobným priateľstvom. Práve v kooperácii s JUDr. Haladom a v jeho podriadenosti bolo kreované právne myslenie sudkyne. Skutočnosť, že si sudkyňa od skúsenejšieho a staršieho kolegu, dlhodobo osvojovala argumentáciu, výklad právnych textov, či spôsoby zabezpečovania pozícií klientov, vytvára u sudkyňi objektívne mimoriadne nepriaznivý predpoklad na nestranné rozhodovanie v predmetnej veci. Nie je možné vylúčiť, že priamo sudkyňa sa nepodieľala na tvorbe právneho konceptu rezervačnej zmluvy a zabezpečení záujmov realitných kancelárii v obdobných prípadoch ako je tento. Medzi sudkyňou a JUDr. Haladom bol vzťah v značne dlhom trvaní, a to 3 roky a 3 mesiace počas výkonu advokátskej koncipientúry, a navyše ďalšie obdobie ich spolupráce s neznámou dĺžkou trvania po ukončení advokátskych skúšok sudkyne. Bol to vzťah s vysokou intenzitou, pretože spolu pôsobili v malej kancelárii a pravdepodobne boli v každodennom úzkom kontakte. Vzťah bol založený na subordinácii, v ktorom sudkyňa bola mladšou podriadenou a JUDr. Halada bol starším a nadriadeným. Účelom vzťahu bolo okrem finančného zárobku, formovanie právneho myslenia a nadobudnutie praktických právnických zručností pre ďalší výkon advokácie. Vzťah mal jednoznačne pozitívny charakter, pretože sudkyňa sama uviedla v motivačnom liste, že spolupráca pokračovala aj po ukončení zamestnania. Vyhodnocujúc vyššie uvedené parametre vzťahu sudkyne a zástupcu žalovaného je možné dedukovať, že pomer sudkyne k zástupcovi strany sporu zakladá odôvodnené pochybnosti o nezaujatosti sudkyne. Možno pripustiť, že sudkyňa sa subjektívne snaží zostať v predmetnej veci nezaujatou, avšak na druhú stranu existujú objektívne a logické tvrdenia o existencii dôvodov, ktoré môžu brániť sudkyňi zachovať si dostatočný nadhľad a rozhodovanie bez predsudkov. Už len to, že sudkyňa a JUDr. Halada dlhodobo úspešne spolupracovali môže vytvárať predsudok o správnosti a relevantnosti tvrdení poskytnutých JUDr. Haladom aj v predmetnom prípade. Mimoriadne podstatným je kritérium, na základe ktorého je podľa zákona potrebné hodnotiť vylúčenie sudkyne, ktoré sa hodnotí podľa teórie zdania. Teda nie je nevyhnutné len to aby sudkyňa bola skutočne nestranná, ale je nevyhnutné aby sa taká aj javila. Preto akonáhle existuje relevantná obava, že by sudkyňa nemusela rozhodovať nestranne, je nevyhnutné sudkyňu z rozhodovania vylúčiť, a to aj v prípade kedy by bola osobnostne schopná a ochotná skutočne nestranný výkon sudcovskej moci zabezpečiť. Podľa žalobcu jednoznačne existujú odôvodnené pochybnosti o nezaujatosti sudkyne JUDr. Ing. Márii Košťálovej pri rozhodovaní v tejto veci, a preto žalobca navrhol vylúčiť sudkyňu z prejednávania a rozhodovania vecí vedenej na Okresnom súde Trnava pod. sp. zn. 30C/28/2020.

7. Včasným odvolaním sa žalobca domáhal zrušenia napadnutého rozsudku a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie. Namietol, že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, na základe vykonaných dôkazov dospel

k nesprávnym skutkovým zisteniam a napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Pokiaľ ide o skutočnosti, ktoré preukazujú, že rozhodoval vylúčený sudca, žalobca odkázal na svoju argumentáciu v rámci námietky zaujatosti. Žalobca namieta, že postup a obsah úkonov je nezákonný. Živnostenské oprávnenie žalovanému neumožňuje predávať údajné opcie. Je oprávnený vykonávať realitnú činnosť formou sprostredkovania predaja alebo sprostredkovanie kúpy pre záujemcu. Účelom rezervačnej zmluvy bolo obísť zákon a odňať záujemcovi právo na vrátenie zálohy v prípade neuzavretia sprostredkúvanej zmluvy. Súd prvej inštancie sa nevysporiadal s námietkou, prečo sa nejedná o obchádzanie zákona. Nesprávne právne posúdil, že žalovaný uzatvoril nepomenovaný kontrakt, ktorým vo vzťahu k spotrebiteľovi obmedzil žalobcovi práva spotrebiteľa, ktoré mu vyplývajú zo spotrebiteľskej zmluvy. Žalovaný ako dodávateľ nemá právo sa odkloniť od ustanovení zákona v neprospech spotrebiteľa, a to platí aj pre výber medzi inominátnym kontraktom a sprostredkovateľskou zmluvou. Žalovaný odňal záujemcom právo odstúpiť od rezervačnej zmluvy počas poskytovania údajnej služby. Je nezákonné odňať spotrebiteľovi právo odstúpiť od zmluvy skôr ako sa poskytne služba a poskytnutie služby nemohlo nastať skôr ako uplynutím rezervačnej doby. Účelom odňatia práva odstúpiť od rezervačnej zmluvy bol úmysel žalovaného uviesť spotrebiteľa do situácie, kedy nemôže ukončiť právny vzťah po podpise dokumentácie napriek tomu, že údajná služba nebola poskytnutá. Cieľom bolo zachovať istotu zisku 5 000 €, aj keď sa sprostredkovaná zmluva neuzavrie. Súd prvej inštancie mal takúto zmluvnú podmienku určiť ako dôvod neplatnosti zmluvy. Je nepochopiteľné konštatovanie súdu, že odňatie práva odstúpiť od zmluvy nemá vplyv na platnosť kontraktu, pričom sa jedná o podstatnú zmluvnú podmienku. Ak by spotrebiteľia boli riadne poučení a ak by bolo ich právo riadne deklarované v zmluve, domáhali by sa ich práva odstúpiť od zmluvy ihneď ako by mali informáciu o neschválení hypotekárneho úveru. Súd prvej inštancie konal v rozpore s princípmi spotrebiteľskej ochrany. Súd prvej inštancie sa vôbec nevysporiadal s námietkou, že sa jedná o konanie v rozpore s dobrými mravmi. Absurdným následkom možnosti takejto úpravy, ktorú súd prvej inštancie legitimizuje, je možnosť dodávateľa inkasovať napr. aj 10 × 5 000 € za jednu nehnuteľnosť, hoci by žiadny prevod dodávateľ nedotiahol do úspešného prevodu. Napadnutý rozsudok je nezrozumiteľný a nepreskúmateľný, pretože súd prvej inštancie dostatočne nevysvetlil, prečo nemožno rozsudok Krajského súdu v Trnave z 28.09.2021, sp. zn. 9Co/56/2020 aplikovať na predmetnú vec. Súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil aj námietky žalobcu týkajúce sa existencie neprijateľných podmienok, ktoré mal súd prvej inštancie určiť za neplatné. Rezervačná zmluva umožňuje nevrátiť zaplatenú časť kúpnej ceny za rodinný dom pre prípad, že nepríde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na kúpu rodinného domu, preto je neprijateľnou podmienkou podľa § 53 ods. 4 písm. e) OZ. Rezervačná zmluva negarantuje záujemcom kompenzáciu v prípade porušenia zmluvy žalovaným, naopak však žalovanému ods. 5 čl. V. rezervačnej zmluvy garantuje zaplatenie 5 000 € na úkor záujemcov. Takéto ustanovenie rezervačnej zmluvy spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, preto je neprijateľnou podmienkou podľa § 53 ods. 1 OZ. Nerovnováha spočíva v tom, že ak žalovaný poruší rezervačnú zmluvu svojvoľným neuzatvorením kúpnej zmluvy alebo predajom rodinného domu tretej osobe, rezervačná zmluva sa bez ďalšieho zruší a záujemcom nepatrí žiadna kompenzácia za vynaložené náklady, ani žiadna pokuta voči žalovanému. Na druhej strane, ak neuzatvoria kúpnu zmluvu záujemcovia, žalovanému vzniká formálne právo na úhradu sankcie 5 000 € na úkor spotrebiteľa (záujemcov). Teda pri rovnakom porušení rezervačnej zmluvy, postihujú sankčné následky výlučne spotrebiteľa, nikdy nepostihujú dodávateľa. Rezervačná zmluva negarantuje záujemcom kúpu rodinného domu, pretože dodávateľom rezervačná zmluva (ods. 6 čl. V.) umožňuje bez akejkoľvek právnej konzekvencie platnosť rezervačnej zmluvy zrušiť, pričom spotrebiteľ túto možnosť nemá. Spotrebiteľ však podľa OZ musí mať právny nárok na zrušenie zmluvy v rovnakom alebo výhodnejšom režime, ak patrí taký nárok dodávateľovi. Rezervačná zmluva obsahuje ustanovenia neprímerane sankcionujúce spotrebiteľa za nesplnenie svojho záväzku tým, že požadujú zaplatenie neprímerane vysokej sumy ako sankcie spojené s nesplnením záväzku spotrebiteľa, kedy suma 5 000 € predstavuje hrubý nepomer vo vzťahu k potencionalnej škode dodávateľa. Uvedené ustanovenie je neprijateľnou podmienkou podľa § 53 ods. 4 písm. k) OZ. Rezervačná zmluva obsahuje ustanovenie, ktoré neprijateľne podmieňuje možnosť úhrady prvej časti kúpnej ceny výlučne pod podmienkou kúpy údajnej opcie od dodávateľa. Dodávateľ požaduje od spotrebiteľa poplatok za neexistujúce plnenie (opcii), ktorej poskytnutie vôbec nesleduje záujmy spotrebiteľa a samostatne je také plnenie bez trhového významu. Také ustanovenie je neprijateľnou podmienkou podľa § 53 ods. 4 písm. t) OZ. V závere žalobca poukázal na rozhodovaciu činnosť súdov, ktoré v obdobných veciach rozhodli inak ako súd prvej inštancie (napr. rozsudok Krajského súdu v Žiline z 26.09.2019, sp. zn. 9Co/124/2019, rozsudok Krajského súdu v Nitre z 27.05.2019, sp. zn. 6Co/34/2019, rozsudok Krajského súdu v Trnave

z 26.11.2019, sp. zn. 31Cob/95/2018, rozsudok Krajského súdu v Trnave z 28.09.2021, sp. zn. 9Co/56/2020 a rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 20.05.2010, sp. zn. 33Cdo/5391/2008).

8. Vo vyjadrení k odvolaniu žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok v celom rozsahu potvrdil a zaviazal žalobcu na náhradu trov odvolacieho konania. Čo sa týka žalobcom uplatnenej námietky zaujatosti voči sudkyňi JUDr. Ing. Márii Košťálovej, táto je podľa žalovaného v celom rozsahu nedôvodná. V danom prípade žalobca zakladá svoju námietku rýdzo na objektívnom hľadisku, a teda nie na samotnom správaní sa a prejavoch sudkyne (z ktorých by vyplývali pochybnosti o jej nestrannosti), ale na skutočnostiach, ktoré podľa žalobcu zakladajú objektívnu pochybnosť o nezaujatosti sudkyne, a to s ohľadom na jej minulé profesionálne pôsobenie ako advokátky.file_0.jpg

file_1.wmf

Aj v prípade hodnotenia objektívneho hľadiska nestrannosti sudcu môžu byť dôvodom na spochybnenie nestrannosti len skutočnosti, ktoré majú taký závažný charakter a intenzitu, že je zjavné, že sudca aj napriek svojej snahe o zachovanie nestrannosti nebude môcť rozhodovať nestranné (napr. I. ÚS 332/08). Žalobca hodnotí otázku možnej zaujatosti sudkyne nesprávne, keď za dôvod pre vylúčenie sudkyne považuje len to, že v minulosti (pred viacerými rokmi) mala určité profesionálne kolegiálne vzťahy s právnym zástupcom žalovaného, resp. že s nim ako advokátka určitý čas spolupracovala. Takéto tvrdenie je v priamom rozpore s doterajšou judikatúrou Ústavného súdu SR ako aj názormi všeobecne uznávaných právnych doktrín (napr. uznesenie Ústavného súdu SR z 29.09.2015, sp. zn. III. 268/05, uznesenie Ústavného súdu SR z 08.02.2012, sp. zn. I. ÚS 48/2012). Ústavný súd SR v súlade so svojou doterajšou rozhodovacou činnosťou naďalej zastáva názor, že kolegiálne vzťahy, ak nie sú ďalšie okolnosti signalizujúce možnú nestrannosť sudcu, a to takej intenzity, aby boli dôvodom na jeho vylúčenie z prerokovania veci z tohto dôvodu, v zásade nie sú dôvodom na spochybnenie jeho nestrannosti (m. m. IV. ÚS 124/2010). Žalobca vo svojej námietke neuvádza (a už vôbec nepreukazuje) žiadne také skutočnosti, ktoré by mali medzi sudkyňou a právnym zástupcom žalovaného zakladať akýkoľvek nadštandardný vzťah, ktorého charakter a intenzita by mohli vzbudzovať objektívnu pochybnosť o nezaujatosti sudkyne. V tomto smere žalobca neuvádza žiadne okolnosti, ktoré by mali existenciu bližšieho vzťahu (nad rámec bežného kolegiálneho vzťahu) nasvedčovať a zo strany žalobcu tak ide len o ničím nepodloženú špekuláciu. Žalovaný zdôraznil, že medzi sudkyňou a právnym zástupcom žalovaného (resp. jeho konateľom) nie je žiadny bližší vzťah. Akékoľvek minulé vzťahy boli rýdzo profesionálneho, kolegiálneho charakteru, nikdy sa mimopracovne nestretávali a neudržiavali bližšie väzby nad rámec štandardných kolegiálnych väzieb súvisiacich s výkonom povolania. Konateľ právneho zástupcu žalovaného navyše so sudkyňou už dlhodobo (niekoľko rokov) nie je v absolútne žiadnom vzťahu, nestretáva sa s ňou a neudržiava s ňou ani akékoľvek iné formy komunikácie. Predmetná rezervačná zmluva bola vyhotovená dávno po tom, ako sudkyňa v rámci výkonu advokátskej praxe spolupracovala s právnym zástupcom žalovaného (dokonca po tom ako začala pôsobiť na Okresnom súde Trnava). Sudkyňa sa teda na príprave konceptu rezervačnej zmluvy žiadnym spôsobom nepodieľala. Podľa žalovaného existuje dôvodná pochybnosť o tom, či žalobca uplatnil námietku zaujatosti včas. Predmetné dokumenty (životopis a motivačný list) o konajúcej sudkyňi sú na internete verejne dostupné od samého začiatku tohto súdneho konania. Žalobca sa s nimi mohol oboznámiť v rámci konania kedykoľvek po tom, ako zistil, ktorá sudkyňa vec prejedná a rozhodne. V tomto kontexte sa potom javí ako nehodnoverné tvrdenie žalobcu, že o skutočnostiach uvedených v námietke zaujatosti sa dozvedel až 10.07.2022, t. j. v čase, keď už sudkyňa vydala rozsudok. Za situácie, kedy sú príslušné skutočnosti, ktoré žalobca považuje (hoci nesprávne) za dôvody na jej vylúčenie zverejnené a verejne dostupné od samého začiatku konania, je treba počítať lehotu na podanie námietky zaujatosti od okamihu, kedy sa žalobca dozvedel o tom, že vec bude prejednávať konkrétna sudkyňa (čo bolo podstatne skôr ako 10.07.2022). Existuje tak dôvodné podozrenie, že žalobca podal námietku oneskorene, v dôsledku čoho na túto námietku nemožno vôbec prihliadať. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcu v odvolaní, že napadnutý rozsudok vydala vylúčená sudkyňa, toto tvrdenie je nesprávne. Sudkyňa v danom prípade nebola vylúčená, a teda nič nebránilo tomu, aby rozsudok vydala. Súd prvej inštancie v bode 7 napadnutého rozsudku vyčerpávajúco a presvedčivo vysvetlil rozdiely medzi rezervačnou a sprostredkovateľskou zmluvou. To, že súd prvej inštancie vyhodnotil rezervačnú zmluvu čo do obsahu ako zmluvu inominátnu a nie ako (zastretú) sprostredkovateľskú zmluvu má oporu aj v doterajšej rozhodovacej praxi súdov (napr. rozsudok Krajského súdu v Žiline z 28.02.2022, sp. zn. 10CoCsp/51/2021, rozsudok Krajského súdu v Trnave z 23.06.2020, sp. zn. 14Co/168/2019, rozsudok Krajského súdu v Nitre z 25.07.2019, sp. zn. 25Co/91/2018). Dokonca aj v rozsudkoch Krajského

súdu v Trnave z 26.11.2019, sp. zn. 31Cob/95/2018 a z 28.09.2021, sp. zn. 9Co/56/2020, na ktoré v odvolaní poukázal sám žalobca, krajský súd výslovne konštatuje, že rezervačné zmluvy sú zmluvami nepomenovanými, uzatvorenými podľa § 51 OZ, pretože ich obsah nezodpovedá žiadnemu typu zmluvy, ktorá by bola výslovne upravená v osobitnej časti záväzkového práva. Preto žalobcova úvaha, že rezervačná zmluva mala byť z hľadiska jej obsahu súdom hodnotená ako sprostredkovateľská zmluva, je nesprávna. Súd prvej inštancie vysvetlil, prečo jej uzatvorením nedošlo ani k obchádzaniu ustanovení o sprostredkovateľskej zmluve. Predmetné závery sú plne v súlade aj s doterajšou rozhodovacou súdnou praxou, kedy súdy vo viacerých prípadoch taktiež vyhodnotili rezervačné zmluvy čo do obsahu ako zmluvy inomínátne, t. j. zmluvy, ktorých obsah nemožno podradiť pod žiadnu z typických zmlúv výslovne upravených v zákone (vrátane sprostredkovateľskej zmluvy). Žalobca opakovane zavádza, ak rezervačný poplatok označuje za „zálohu“. Žalobca účelovo ignoruje explicitnú dohodu zmluvných strán o tom, že rezervácia nehnuteľností špecifikovaných v rezervačnej zmluve je odplatnou službou a že rezervačný poplatok predstavuje odmenu žalovaného za poskytnutú službu rezervácie. Žalobcova argumentácia smeruje voči čl. VI bod 3 rezervačnej zmluvy, v zmysle ktorého rezervujúci berú na vedomie, že po úplnom poskytnutí služby strácajú právo na odstúpenie od zmluvy. Toto ust. vychádza z § 7 ods. 6 písm. a) zákona č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho (ďalej len „zákon č. 102/2014 Z. z.“). Rezervujúci nemali právo na bezdôvodné odstúpenie od rezervačnej zmluvy, keďže toto právo by im ako spotrebiteľom patrilo len v prípade, ak by bola rezervačná zmluva uzatvorená na diaľku alebo mimo prevádzkových priestorov žalovaného, pričom aj v takom prípade toto právo by mohli využiť len do 14 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy. V danom prípade však rezervačná zmluva bola uzatvorená priamo v prevádzkarni žalovaného. Keďže vopred nebolo zrejmé, kde a akým spôsobom sa rezervačná zmluva uzatvorí, rezervačná zmluva obsahovala aj poučenia pre prípad, ak by k jej uzatvoreniu došlo mimo prevádzkových priestorov. Aj v samotnej rezervačnej zmluve sa však v čl. VII bod 7 uvádza, že právo rezervujúcich na odstúpenie od zmluvy v zmysle § 7 zákona č. 102/2014 Z. z. patri rezervujúcim len v prípade, ak bola zmluva uzatvorená na diaľku alebo mimo prevádzkových priestorov žalovaného, pričom zmluva výslovne zdôrazňovala, že toto právo nie je zmluvou rozšírené nad rámec zákonnej úpravy. Žalobca teda namieťa, že rezervujúcim malo byť odňaté právo (na odstúpenie podľa § 7 zákona č. 102/2014 Z. z.), ktoré im nikdy nepatrilo. Rezervačná zmluva bola individuálne dojednaná počas dlhého obdobia (návrh bol rezervujúcim doručený 9 mesiacov pred jej uzatvorením a rezervujúci zmluvu, resp. jej prílohy, opakovane pripomienkovali), pričom k jej uzatvoreniu došlo štandardne priamo v prevádzkarni žalovaného. Neexistuje preto dôvod, pre ktorý by rezervujúcim malo patriť právo na bezdôvodné odstúpenie od rezervačnej zmluvy v zmysle zákona č. 102/2014 Z. z. Naopak, zákon č. 102/2014 Z. z. sa na rezervačnú zmluvu vôbec nevzťahoval. Navyše, žalobca účelovo tvrdí, že ak by rezervujúcim nebolo odňaté (neexistujúce) právo na odstúpenie od rezervačnej zmluvy, od zmluvy by odstúpili hneď po tom, ako sa dozvedeli, že im banka neposkytne potrebný úver a žiadali by vrátenie rezervačného poplatku. Žalobca však opomína fakt, že to, že rezervujúci nezabezpečia financie na kúpu rezervovanej nehnuteľnosti, sa rezervujúci dozvedeli až dávno po uplynutí doby rezervácie. Až dňa 08.05.2020 (t. j. viac ako tri týždne po uplynutí doby rezervácie) rezervujúci žalovanému oznámili, že sa im definitívne nepodarilo zabezpečiť financie na kúpu nehnuteľnosti a nehnuteľnosť preto nekúpia. Ak by aj žalobcom právo na odstúpenie od rezervačnej zmluvy podľa § 7 zákona č. 102/2014 Z. z. patrilo, toto právo by mohli využiť len do 14 dní odo dňa uzatvorenia rezervačnej zmluvy. Rezervujúci pritom počas celej doby rezervácie a ešte aj tri týždne potom tvrdili, že o rezervovanú nehnuteľnosť majú záujem a financie na jej kúpu zabezpečia. Rezervujúcim právo na odstúpenie od rezervačnej zmluvy v danom prípade nepatrilo a rezervujúci zároveň ani nemali záujem od rezervačnej zmluvy (z akéhokoľvek dôvodu) odstúpiť. Naopak, rezervujúci po celý čas tvrdili, že záujem o kúpu rezervovanej nehnuteľnosti majú a že financie na úhradu kúpnej ceny zabezpečia. Počas celej doby rezervácie rezervujúci neoznámili, že financie nezabezpečia alebo že by chceli rezervačnú zmluvu zrušiť. Dokonca aj po márnom uplynutí doby rezervácie ďalej tvrdili, že nehnuteľnosť kúpiť chcú a financie na kúpu zabezpečia. To žalovaný aj vlastníci nehnuteľnosti akceptovali a po uplynutí doby rezervácie ešte tri týždne predmetnú nehnuteľnosť „držali“ pre rezervujúcich, a to až do okamihu, kedy bolo žalovanému zo strany rezervujúcich oznámené, že nekúpia, pretože nemajú prostriedky na úhradu kúpnej ceny. Pokiaľ teda žalobca tvrdí, že im v danom prípade malo byť odňaté právo na odstúpenie, ktoré by inak využili, toto tvrdenie je účelové a klamlivé. Súd prvej inštancie sa správne zamerlal len na posúdenie otázok, od ktorých posúdenia závisela otázka výsledku sporu. Bolo by bez právneho významu, ak by skonštatoval neplatnosť určitého vedľajšieho dojednania zmluvy, ktorá by nemala vplyv na platnosť zmluvy ako celku (keďže žaloba odvodzuje svoj domnelý nárok práve z neplatnosti zmluvy ako celku). Žalobca ani v samotnej žalobe, ani jeho neskorších

vyjadreniach nikdy netvrdil, že by uzatvorenie rezervačnej zmluvy malo byť neplatné z dôvodu rozporu rezervačnej zmluvy s dobrými mravmi. Súd prvej inštancie sa zaoberal rozsudkom Krajského súdu v Trnava z 28.09.2021, sp. zn. 9Co/56/2020 podrobne v bode 9 odôvodnenia napadnutého rozsudku, kde dostatočne jasne vysvetlil, že v danom prípade existujú relevantné skutkové a právne rozdiely, ktoré odôvodňujú zamietnutie žaloby. Rezervačná zmluva, ktorú posudzoval krajský súd, bola z obsahového hľadiska formulovaná odlišne od rezervačnej zmluvy posudzovanej v danom prípade. Rozdiely boli dané napr. tým, že z rezervačnej zmluvy posudzovanej krajským súdom sa nedalo jasne zistiť, akú povahu a funkciu mal vlastne rezervačný poplatok (zmluva obsahovala viaceré protichodné, resp. rozporné ustanovenia). V danom prípade je situácia úplne iná. Rezervačná zmluva je čo do účelu a funkcie rezervačného poplatku úplne jasná a zrozumiteľná. Rezervačný poplatok je odplatom žalovaného za poskytnutie služieb podľa zmluvy (najmä služby rezervácie nehnuteľnosti počas doby rezervácie). Toto jasne vyplýva ako z čl. V bod 3 a 5, tak z bodu 1 a 5 poučenia, ktoré tvorí prílohu č. 1 rezervačnej zmluvy. Iné použitie zaplateného rezervačného poplatku prichádza do úvahy len za presne vymedzených špecifických situácií upravených v čl. V bod 4 a 6 rezervačnej zmluvy. V konaní ani nikdy neexistoval žiadny rozpor medzi tvrdeniami žalovaného a textom rezervačnej zmluvy. To, že rezervačná zmluva je odplatom zmluvou, rezervujúci dobre vedel, čo vyplýva aj z e-mailovej komunikácie predchádzajúcej uzatvoreniu rezervačnej zmluvy, v ktorej sám rezervujúci (A. B. A.) žalovanému písal, že si je vedomý, že ak po podpise rezervačnej zmluvy príslušnú nehnuteľnosť rezervujúci nekúpi, o rezervačný poplatok príde. Súd prvej inštancie správne poukázal na skutkové a právne rozdiely oproti prípadu, ktorý bol predmetom rozsudku Krajského súdu v Trnave sp. zn. 9Co/56/2020. Sud prvej inštancie sa dostatočne vysporiadal aj s otázkou existencie neprijateľných zmluvných podmienok v rezervačnej zmluve, pritom podľa žalovaného dospel k správne záveru o tom, že rezervačná zmluva neobsahovala žiadnu takú neprijateľnú zmluvnú podmienku, ktorá by rezervačnú zmluvu ako celok robila neplatnou, resp. ktorá by mala za následok povinnosť žalovaného vrátiť rezervujúcim rezervačný poplatok. Žalobca za neprijateľnú zmluvnú podmienku považuje platbu za rezerváciu, t. j. hlavný predmet plnenia podľa rezervačnej zmluvy, na ktorom sa zmluvné strany určito, jasne a zrozumiteľne dohodli a o ktorom bol rezervujúci ešte aj osobitne poučený v písomnom poučení, ktoré tvorilo prílohu čl. 1 rezervačnej zmluvy. V zmysle § 53 ods. 1 OZ však takéto ustanovenia nikdy nemôžu byť hodnotené ako neprijateľné zmluvné podmienky. Nešlo o tzv. formulárovú zmluvu bez možnosti jej individuálnej úpravy, ale naopak, rezervujúci mali možnosť zmluvu pripomenkovať a dosiahnuť aj jej reálnu úpravu spôsobom, ktorý požadovali. V zmysle § 53 ods. 1 OZ pritom platí, že nejde o neprijateľné zmluvné podmienky, ak ide o podmienky, ktoré bol individuálne dojednané. Argument žalobcu o bezvýznamnosti rezervačnej zmluvy sa javí ako nanajvýš účelový. Bez jej uzatvorenia by totiž rezervujúci nikdy nemali ani len hypotetickú možnosť nehnuteľnosť kúpiť (nemali by čas na to, aby sa pokúsili získať potrebné financie na jej kúpu). Žalobca sa v závere svojho odvolania snaží argumentovať rozhodnutiami súdov, ktoré vychádzali z celkom iných skutkových okolností a ktoré sa týkali tiež celkom iných právnych otázok (napr. otázok platnosti dojednaní o zmluvných pokutách, platnosti záväzkov na uzatvorenie riadnych budúcich zmlúv a pod.). Predmetné rozhodnutia tak nemajú na správnosť záverov sudu prvej inštancie žiadny vplyv. Žalovaný poukázal na príklady aktuálnej rozhodovacej praxe krajských súdov, ktoré, naopak, správnosť záverov súdu prvej inštancie potvrdzujúfile_2.jpg

file_3.wmf

(napr. rozsudok Krajského súdu v Žiline z 01.06.2021, sp. zn. 11Co/14/2021, rozsudok Krajského súdu v Žiline z 28.02.2022, sp. zn. 10CoCsp/51/2021, rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 30.11.2021, sp. zn. 5Co/159/2020, rozsudok Krajského súdu v Trnave z 23.06.2020, sp. zn. 11Co/168/2019).

9. Krajský súd v Trnave, ako súd nadriadený (§ 54 ods. 1 CSP) a súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP), viazaný rozsahom odvolania (§ 379 CSP) a odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP), preskúmal námietku zaujatosti, napadnutý rozsudok, ako aj predchádzajúce konanie pred súdom prvej inštancie aj z hľadiska väd týkajúcich sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 CSP) bez nariadenia pojednávania, pretože neboli splnené podmienky § 385 ods. 1 CSP, a dospel k záveru, že námietka zaujatosti a odvolanie žalobcu nie sú dôvodné.

10. Na úvod sa Krajský súd v Trnave (ďalej len „odvolací súd“) zaoberal námietkou zaujatosti, ktorú žalobca vzniesol voči konajúcej sudkyňi súdu prvej inštancie spolu s podaním odvolania a na ktorú odkázal aj v odvolaní voči napadnutému rozsudku, pretože podľa žalobcu v konaní rozhodoval vylúčený sudca. Dôvod vylúčenia konajúcej sudkyne súdu prvej inštancie vidí v podstate v tom, že v období od

2008 do 2011 bola pracovne podriadená konateľovi advokátskej kancelárie, ktorá žalovaného zastupuje v prejednávanej veci, a mohla sa priamo podieľať na tvorbe konceptu spornej rezervačnej zmluvy a že sama sudkyňa sa v motivačnom liste z 05.06.2017 vyjadrila, že s touto advokátskou kanceláriou spolupracuje aj po absolvovaní advokátskych skúšok. Z týchto skutočností potom žalobca vyvodzuje, že pomer sudkyne k zástupcovi strany sporu zakladá odôvodnené pochybnosti o jej nezaujatosti.

11. Rozhodnutie o vylúčení sudcu predstavuje výnimku z významnej ústavnej zásady, že nikto nesmie byť odňatý svojmu zákonnému sudcovi (čl. 48 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky). Vzhľadom na to možno vylúčiť sudcu z prejednávania a rozhodovania pridelenej veci len celkom výnimočne a zo skutočne závažných dôvodov, ktoré mu – napriek jeho vnútornému úsiliu – zjavne bránia rozhodnúť v súlade so zákonom objektívne, nezaujato a spravodlivo. Integrovanou súčasťou na spravodlivý proces (čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd) je garancia toho, aby vo veci rozhodoval nezávislý a nestranný sudca. Nestranný súd poskytuje stranám rovnaké príležitosti na uplatnenie všetkých práv, ktoré im zaručuje právny poriadok, pokiaľ súd má právomoc o takomto práve rozhodnúť (II. ÚS 71/97, III. ÚS 188/2011). Obsahom základného práva na prerokovanie veci pred nestranným súdom nie je povinnosť súdu vyhovieť návrhu oprávnených osôb (t. j. samotného sudcu, resp. strany konania) a vylúčiť nimi označeného sudcu z ďalšieho prejednávania a rozhodovania veci pre zaujatosť. Obsahom základného práva na prejednanie veci nestranným súdom je len povinnosť súdu prerokovať každý návrh oprávnenej osoby na vylúčenie sudcu z ďalšieho prejednávania a rozhodnutia veci pre zaujatosť a rozhodnúť o ňom (napr. I. ÚS 27/98, II. ÚS 121/03).

12. Súdna prax už viackrát judikovala, že nestrannosť sudcov v konaní sa prejavuje v dvoch aspektoch. Ide o subjektívne kritérium, založené na osobnom presvedčení jednotlivého sudcu v danej veci, a o kritérium objektívne, spočívajúce v uistení sa, či sudca poskytuje dostatočné záruky na vylúčenie akejkoľvek oprávnenej pochybnosti v tomto smere. Z hľadiska subjektívneho sa osobná nestrannosť sudcu predpokladá, až kým sa nepreukáže opak (rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva – ďalej len „ESLP“ – z 01.10.1982 vo veci Piersack v. Belgicko). Podľa názoru ESLP sa subjektívna stránka nestrannosti sudcu týka jeho osobných prejavov vo vzťahu ku konkrétnemu prípadu a k účastníkom konania, prípadne ich zástupcom. Objektívna nestrannosť sa neposudzuje podľa subjektívneho hľadiska sudcu, ale podľa vonkajších objektívnych skutočností. V danom prípade platí tzv. teória zdania, podľa ktorej nestačí, že sudca je subjektívne nestranný, ale musí sa ako taký aj objektívne javiť v očiach strán. Spravodlivosť nielenže má byť vykonávaná, ale sa musí aj javiť, že má byť vykonávaná (rozsudky ESLP zo 17.01.1970 vo veci Delcourt v. Belgicko a z 26.02.1993 vo veci Padovani v. Taliansko). Sudca sa má objektívne javiť v očiach strán, že je nestranný, a zároveň musí byť vylúčená akákoľvek vonkajšia oprávnená pochybnosť o jeho nestrannosti. Judikatúra ESLP vyžaduje, aby sa obava z nedostatku nestrannosti zakladala na objektívnych, konkrétnych a dostatočne závažných skutočnostiach. Objektívnu nestrannosť nemožno chápať tak, že čokoľvek, čo môže vrhnúť čo aj len tieň pochybnosti na nestrannosť sudcu, ho automaticky vylučuje ako sudcu nestranného. Existencia oprávnených pochybností závisí od posúdenia konkrétnych okolností prípadu. Tzv. objektívna nestrannosť sa teda posudzuje nie podľa subjektívneho postoja sudcu, ale podľa objektívnych symptómov. Sudca môže byť subjektívne absolútne nestranný, ale i napriek tomu môže byť jeho nestrannosť vystavená oprávneným pochybnostiam vzhľadom na jeho status, rôzne funkcie, ktoré postupne vo veci vykonával, alebo vzhľadom na jeho pomer k veci, k stranám konania, ich právnym zástupcom, svedkom a pod. Z tohto hľadiska preto nezáleží ani na tom, že sudca sa k návrhu na jeho vylúčenie vyjadril v zmysle, že sa vnútorne necíti byť zaujatý. Rozhodujúce nie je jeho stanovisko, ale existencia objektívnych skutočností, ktoré vzbudzujú pochybnosť o jeho nestrannosti v očiach strán a verejnosti (III. ÚS 158/08).

13. Dôvody vylúčenia, ktoré žalobca v prejednávanej veci uplatňuje, sa netýkajú subjektívneho hľadiska otázky nezaujatosti sudcu, ale jej objektívnej stránky. Aby bolo možné konštatovať, že vo veci rozhodoval vylúčený sudca, musí obava žalobcu zo zaujatosti konajúcej sudkyne v zmysle vyššie cit. súdnej praxe vychádzať z dostatočne závažných skutočností, ktoré sa týkajú vonkajších inštitucionálnych, organizačných a procesných prejavov sudcu a jeho vzťahu k prejednávanej veci a k stranám konania.

14. Odvolací súd však zastáva názor, že argumenty žalobcu týkajúce sa pochybnosti o nestrannosti sudkyne sú síce podstatné, ale nie zásadné pre rozhodnutie. Skutočnosť, že konajúca sudkyňa v roku 2011 vykonávala prax advokátskej koncipientky v advokátskej kancelárii konateľa právneho zástupcu žalovaného, ako aj to, že sa sudkyňa v roku 2017 vyjadrila, že v tom čase ešte s touto

advokátskou kanceláriou spolupracovala, nezakladá objektívnu pochybnosť o nezaujatosti tejto sudkyne k prejednávanej veci ani k stranám konania. Spoločenské vzťahy v najširšom slova zmysle sú vzťahmi vzájomného pôsobenia, kontaktu a interakcie medzi členmi spoločnosti. Týka sa to predovšetkým nevyhnutných vzťahov osôb patriacich do určitej skupiny, a teda v danom prípade osôb vykonávajúcich právnické povolanie. Zákonná sudkyňa a konateľ právneho zástupcu žalovaného boli súčasťou vzťahu, od ktorého uplynulo už dlhšie obdobie a ktorého intenzita a závažnosť nie je spôsobilá založiť odôvodnenú pochybnosť o nezaujatosti zákonnej sudkyne, za okolností prejednávaneho prípadu. Na podporu tohto záveru odvolací súd odkazuje aj na judikatúru ústavného súdu, ktorý nepovažuje skutočnosť, že sudca v minulosti vykonával advokátsku prax s právnym zástupcom strany (a predal mu aj spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, v ktorej sídlila ich advokátska kancelária) za dostatočne závažnú na to, aby vzbudzovala pochybnosti o nezaujatosti zákonného sudcu (uznesenie z 29.09.2005, III. ÚS 268/05). Ani bývalý kolegiálny vzťah nie je dôvodom na spochybnenie nestrannosti sudcu (m. m. IV. ÚS 124/2010).

15. Neobstojí ani argument žalobcu, že v danej veci je predpoklad existencie aj súčasného vzťahu sudkyne ku konateľovi právneho zástupcu žalovaného, ktorý je podľa žalobcu pravdepodobne determinovaný rešpektom, úctou a možno aj osobným priateľstvom. Vzťahom priateľským sa vo všeobecnosti chápe hlboký (až emocionálny) vzťah založený na dôvere, úprimnosti, družnosti, prívetivosti, vzájomnej pomoci, tolerancii, porozumení, ale aj účasti na spoločnom duševnom i duchovnom živote a pod. Je preto dôležité odlišovať priateľstvo od iných medziľudských vzťahov. Žalobca však na podporu svojho argumentu nepredkladá žiadne konkrétne tvrdenia a opiera ho iba o skutočnosť, že medzi sudkyňou a právnym zástupcom žalovaného v minulosti existovala spolupráca v advokátskej praxi. Vzťah ku spoločnej profesijnej činnosti ani príslušnosť k nej samé osebe neprehrádzajú existenciu vzťahu, ktorý by svojou intenzitou bolo možné bez ďalšieho označiť za vzťah priateľský (pozri v tomto zmysle aj uznesenie Najvyššieho súdu SR zo 16.04.2014, sp. zn. 8Nc/12/2014). Navyše, priateľský vzťah medzi konajúcou sudkyňou a právnym zástupcom žalovaného nevyplýva ani z vyjadrenia sudkyne, ktorá spomínala len spoluprácu na profesijnej úrovni v minulosti, a ani z vyjadrenia právneho zástupcu žalovaného, ktorý uviedol, že so sudkyňou nie je niekoľko rokov v žiadnom vzťahu, nestretáva sa s ňou a neudržiava s ňou ani akékoľvek iné formy komunikácie. Z rovnakého dôvodu nemožno uznať ani argument, že sudkyňa sa mohla v minulosti podieľať na tvorbe právneho konceptu rezervačnej zmluvy, ktorá je predmetom tohto konania. Aj v tomto prípade ide len o domnienku, ktorá vychádza z existencie predchádzajúceho profesionálneho vzťahu a ktorú nepodporuje ani vyjadrenie sudkyne, ani vyjadrenie právneho zástupcu žalovaného, ktorý poprel, že by sa sudkyňa akokoľvek podieľala na tvorbe konceptu spornej rezervačnej zmluvy. Domnienky takéhoto charakteru nie sú dostatočným dôvodom na to, aby vzbudili odôvodnené pochybnosti o nestrannosti konajúceho sudcu.

16. Vyššie uvedené úvahy potom viedli odvolací súd k záveru, že námietka zaujatosti nie je opodstatnená, v dôsledku čoho odvolací súd rozhodol, že sudkyňa Okresného súdu Trnava JUDr. Ing. Mária Košťálová nie je vylúčená z prejednávania a rozhodovania sporu žalobcu proti žalovanému o 5 000 € s prísl. vedeného na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 30C/28/2020 (výrok I).

17. Čo sa týka odvolania žalobcu proti napadnutému rozsudku, odvolací súd preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, pokiaľ ide o skutočnosti rozhodné pre posúdenie uplatneného nároku (bod 3 vyššie). Odvolací súd konštatuje správnosť dôvodov napadnutého rozsudku a v celom rozsahu sa s ním stotožňuje (§ 387 ods. 2 CSP). Súd prvej inštancie sa v odôvodnení napadnutého rozsudku vysporiadal s podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie v rozsahu, v akom sú relevantné pre rozhodnutie, a pokiaľ ide o podstatné tvrdenia žalobcu uvedené v odvolaní (§ 387 ods. 3 CSP), odvolací súd k nim dopĺňa tieto úvahy:

18. Hneď na úvod možno uviesť, že neúspech námietky zaujatosti z vecných dôvodov zároveň znamená, že prvý odvolací dôvod uplatňovaný žalobcom podľa § 365 ods. 1 písm. c) CSP nie je opodstatnený. Odvolací súd tu odkazuje na to, čo uviedol vyššie.

19. V ďalšej časti odvolania sa žalobca zameriava na právne posúdenie spornej rezervačnej zmluvy a vyčíta súdu prvej inštancie, že si osvojil argumentáciu žalovaného o jej „štandardnosti“. Žalobca ďalej v odvolaní spresňuje, že nenamietal, že postup uzavretia zmluvy bol neštandardný, ale to, že postup a obsah úkonov je nezákonný. Z odvolania možno vyvodiť, že túto nezákonnosť vidí v tom, že žalovaný

nemá živnostenské oprávnenie predávať údajné opcie, že jediným účelom rezervačnej zmluvy je obísť zákon a odňať záujemcovi právo vrátiť zálohu v prípade neuzavretia sprostredkúvanej zmluvy.

20. Predovšetkým treba uviesť, že napadnutý rozsudok vyhovuje požiadavkám § 220 ods. 2 CSP, pretože je dostatočne jasný a zrozumiteľný a je z neho spoznatelné, ako súd prvej inštancie zistil skutkový stav, ktoré dôkazy vykonal, aké skutkové závery z nich vyvodil a ako tieto právne posúdil. Ak si súd osvojí právnu argumentáciu niektorej zo strán, prípadne ju aj prevezme do odôvodnenia svojho rozhodnutia, nie je to samé o sebe dôvodom na vyslovenie nesprávnosti postupu alebo rozhodnutia súdu. Pokiaľ sa súd stotožňuje s argumentáciou strany, nie je jeho úlohou vyhľadávať ďalšie argumenty, ktoré podporia príslušný záver. Práve naopak, najmä v civilnom sporovom konaní, ktoré má kontradiktórny charakter, sa očakáva, že strany vyvinú aktivitu, ktorou presvedčia súd o tom, že majú pravdu. Je potom logické, že argumentácia súdu bude zodpovedať argumentom tej strany, ktorá súd o svojej pravde presvedčila. Požiadavka, aby sa rozhodnutie zakladalo na iných argumentoch, než aké uplatňovala strana, nemôže byť legitímna už aj len preto, že v určitej skutkovej a procesnej situácii objektívne ani nemusí existovať iný argument, než ten, ktorý strana predniesla.

21. Na účely vyhodnotenia odvolacích námietok žalobcu sa žiada pripomenúť aj skutkové zistenie súdu prvej inštancie týkajúce sa obsahu spornej rezervačnej zmluvy, ktoré súd prvej inštancie zhrnul v bode 4 o. i. takto:

„V čl. II. rezervačnej zmluvy označenom ako predmet zmluvy je uvedené: Na základe tejto zmluvy si rezervujúci rezervujú u realitnej kancelárie predmet rezervácie tak, ako je definovaný v čl. III tejto zmluvy a realitná kancelária sa zaväzuje rezervovať rezervujúcim predmet rezervácie tak, ako je definovaný v čl. III. tejto zmluvy, za účelom uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve najneskôr do uplynutia doby rezervácie, tak ako je definovaná v čl. IV. tejto zmluvy, za rezervačný poplatok tak, ako je definovaný v čl. V. tejto zmluvy a v súlade s podmienkami a spôsobom stanovenými v tejto zmluve. V zmysle rezervačnej zmluvy sa realitná kancelária zaväzuje rezervovať rezervujúcim predmet rezervácie na dobu 30 dní odo dňa uzavretia rezervačnej zmluvy (doba rezervácie). V čl. V. Rezervačný poplatok je v rezervačnej zmluve uvedený: Rezervačný poplatok predstavuje odplatu realitnej kancelárie za poskytnutie služieb podľa tejto zmluvy (odmena za poskytnutie opcie na kúpu predmetu rezervácie a ďalších služieb podľa čl. II. tejto zmluvy), ak v tejto zmluve nie je uvedené inak. V prípade uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bude úprava podmienok prevodu vlastníckeho práva k predmetu rezervácie z investorov na rezervujúcich, sú služby poskytnuté realitnou kanceláriou podľa tejto zmluvy bezodplatné. Zmluvné strany sa dohodli, že v takom prípade sa rezervačný poplatok nevracia, ale sa v plnej výške započítava na úhradu prvej splátky (preddavku) kúpnej ceny za predmet rezervácie... V prípade neuzavretia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve počas doby rezervácie z dôvodu na strane rezervujúcich sú služby poskytnuté realitnou kanceláriou podľa tejto zmluvy odplatné. Uhradený rezervačný poplatok zostáva v takom prípade realitnej kancelárii ako odmena realitnej kancelárie za poskytnutie služieb podľa tejto zmluvy...“.

22. K otázke posúdenia predmetu rezervačnej zmluvy ako údajnej opcie sa potom súd prvej inštancie vyjadril v bodoch 8 a 15 napadnutého rozsudku, kde o. i. konštatoval, že predmetom plnenia rezervačnej zmluvy je rezervácia nehnuteľnosti (záväzok neponúkať na predaj tretím osobám), ktorá je v rezervačnej zmluve označená aj ako opcia a že na výsledok konania nemá vplyv tvrdenie žalobcu, podľa ktorého žalovaný nemá oprávnenie na podnikanie v oblasti predaja opcií, pretože hoci je súd toho názoru, že túto činnosť možno zahrnúť pod realitnú činnosť, na ktorú žalovaný oprávnenie má, v zmysle § 3 Obchodného zákonníka aj prípadná absencia oprávnenia na podnikanie nemá za následok neplatnosť uzavretej zmluvy.

23. Obdobne to platí aj pre námietku žalobcu, že sporná rezervačná zmluva obchádza zákon. Aj s týmto argumentom sa súd prvej inštancie zaoberal a vysporiadal sa s ňou v bode 7 napadnutého rozsudku, kde analyzoval predmet plnenia spornej rezervačnej zmluvy a posúdil ju ako zmluvu nepomenovanú (§ 51 OZ) a kde o. i. konštatoval, že samotná zmluva neodporuje zákonu ani ho neobchádza, keďže predmet zmluvy nie je totožný s predmetom sprostredkovateľskej zmluvy tak, ako to uvádza žalobca, ani žiadneho iného zmluvného typu podľa OZ, že žalovaný nebol v zmysle zmluvy povinný obstarat' príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu, resp. zmluvu o budúcej zmluve s vlastníkom, ale táto možnosť bola daná už v čase uzavretia rezervačnej zmluvy a žalovaný spolu s vlastníkmi nehnuteľností ponúkli záujemcom možnosť túto zmluvu uzavrieť neskôr v dohodnutej lehote. Súd prvej inštancie tiež uviedol, že rezervačná zmluva

obsahuje určitú a zrozumiteľnú úpravu práv a povinností zmluvných strán týkajúcich sa odmeny za služby, v dôsledku čoho nemožno na rezervačnú zmluvu nemožno automaticky použiť ustanovenia zákona o odmene pri sprostredkovateľskej zmluve. Charakter tejto odplaty posudzoval aj v bode 9 napadnutého rozsudku dokonca aj z ďalších hľadísk a nedospel k tomu, že by malo ísť o províziu sprostredkovateľa alebo o zálohu.

24. Ďalej nie je pravda, že súd prvej inštancie neposkytol zrozumiteľné dôvody, prečo nie je použiteľný rozsudok Krajského súdu Trnava sp. zn. 9Co/56/2020. Súd prvej inštancie sa tomuto rozsudku dostatočne zrozumiteľne venoval, čo je zrejme z bodu 9 napadnutého rozsudku, kde o. i. uviedol:

„Súd v tejto súvislosti uvádza, že uvedené rozhodnutie Krajského súdu v Trnave vychádza z odlišného skutkového stavu, súdu ani stranám sporu nie je známy obsah zmluvy, ktorú posudzoval súd v predmetnom konaní a závery Krajského súdu tak nie je možné automaticky použiť na prejednávajúcu vec, hoci sa v konaní vynárajú obdobné právne otázky. Samotný Krajský súd v Trnave v predmetnom rozhodnutí uvádza, že sa môže zdať, že účelom rezervačného poplatku je pôsobiť ako odplata za záväzok žalovanej za zdržanie sa nakladania s bytom. Takýto výklad vyplýva aj z jazykového znenia rezervačnej zmluvy. V uvedenom konaní však žalovaná tvrdila, že toto poskytnuté peňažné plnenie prináleží realitnej spoločnosti ako sprostredkovateľovi ako tzv. zmluvná pokuta za to, že po dohodnutú dobu sa nehnuteľnosť nemohla ponúkať na predaj tretím osobám. To v prejednávanej veci tvrdené ani preukázané nebolo. Žalovaný počas celého konania tvrdil, že plnenie rezervačného poplatku nemá v žiadnom prípade sankcionovať záujemcov, že záujemci vedeli od počiatku, že služby žalovaného sú odplatné a nie je povinnosťou žalovaného uzavrieť ZBZ resp. kúpnu zmluvu. Takéto tvrdenia vyplývajú aj z jazykového výkladu rezervačnej zmluvy. Iný výklad nevyplýva ani z vykonaného dokazovania v prejednávanej veci, keď súd dospel k záveru, že vôľa zmluvných strán zodpovedala ich jazykovému vyjadreniu v rezervačnej zmluve. Vyplýva to o.i. aj z e-mailovej správy záujemcu, v ktorej uvádza, že si je vedomý, že po podpise zmluvy už nebude možné tak ako pred tým rokovať o podmienkach zmluvy „pod hrozbou straty 5 tisíc eur“ a rozumie, že žalovaný chce mať garantované, že jeho energia a čas nevyjde zbytočne. Žalovaný si bol teda vedomý toho, a s tým uzatváral rezervačnú zmluvu, že v prípade, ak nehnuteľnosť nekúpi, služby žalovaného budú odplatné. Súd k uvedenému uvádza, že ani výklad podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, nemôže byť v rozpore s jazykovým prejavom. Výklad, v zmysle ktorého by rezervačný poplatok predstavoval akúkoľvek sankciu za porušenie povinnosti, by bol v rozpore s jazykovým prejavom vôle zmluvných strán v rezervačnej zmluve. Hoci rezervačná zmluva predstavuje spotrebiteľskú zmluvu, pri ktorej platí, že v pochybnostiach o obsahu zmluvy platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší, súd však z jazykového vyjadrenia nemal pochybnosti o obsahu zmluvy, a preto nepoužil ani výklad zmluvy v prospech spotrebiteľa. Aj v tejto súvislosti súd dodáva, že takýto výklad nemôže byť v priamom rozpore s jazykovým vyjadrením ustanovení zmluvy, keď ide o výklad, ktorý sa použije len v prípade pochybností o obsahu zmluvy. Súd v tejto súvislosti podporne poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Bratislave, č.k. 5Co/159/2020 zo dňa 30. 11. 2021, ktorým Krajský súd v Bratislave potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie, ktorý zamietol žalobu o vydanie bezdôvodného obohatenia titulom vrátenia zaplateného rezervačného poplatku.“

25. Pokiaľ ide o žalobcovu výhradu, že súd prvej inštancie sa vôbec nevysporiadal s námietkou, že ide o konanie v rozpore s dobrými mravmi, súd prvej inštancie takúto povinnosť ani nemal, pretože žalobca takúto námietku ani nevzniesol.

26. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku je tak zrejme, že súd prvej inštancie sa dostatočne podrobne venoval žalobcom nastoleným argumentom, takže nemožno hovoriť o tom, že by znemožnil žalobcovi vecne argumentovať proti jeho úvahám. Vzhľadom na vyššie uvedené závery potom nie je namieste ani konštatovať, že by napadnutý rozsudok súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil žalobcovi, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, takže odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP nie je daný.

27. Odvolací súd nezistil ani, že by konanie malo inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci [§ 365 ods. 1 písm. d) CSP], alebo že by súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, hoci žalobca tieto odvolacie dôvody formálne uviedol, ale už bližšie nekonkretizoval. Odvolací súd je však viazaný odvolacími dôvodmi (§ 380 CSP) a keďže na ich doplnenie sa odvolateľ nevyzýva (§ 373 ods. 1 in fine CSP), odvolaniu žalobcu nemožno vyhovieť ani v tejto časti.

28. V ďalšej časti odvolania žalobca v podstate argumentuje, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

29. Čo sa týka právneho posúdenia spornej rezervačnej zmluvy vrátane povahy odplaty v podobe rezervačného poplatku, okrem námietky konania v rozpore s dobrými mravmi (ktorej sa venuje bod 34 tohto rozsudku) žalobca v odvolaní nepredstrel nové úvahy, ktorými by spochybnil správnosť záverov súdu prvej inštancie, v dôsledku čoho ani odvolací súd nemá priestor na to, aby ich posudzoval inak. Odvolací súd odkazuje na odôvodnenie napadnutého rozsudku, ktoré sa zaoberá všetkými podstatnými hľadiskami pre posúdenie spornej zmluvy a nepovažuje za potrebné odôvodnenie napadnutého rozsudku znovu opakovať.

30. Pokiaľ ide o výhrady žalobcu, ktorými sa domáha ochrany záujemcov vzhľadom na ich postavenie ako spotrebiteľov, konkrétne o jeho názor, že sporná rezervačná zmluva obsahuje zmluvné podmienky, ktoré by sa mali posúdiť ako neprijateľné (§ 53 ods. 1 OZ), a teda neplatné (§ 53 ods. 5 OZ), nemožno s ním súhlasiť.

31. Odvolací súd je v zásade viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP). Výnimkou je zopakovanie a doplnenie dokazovania, čo však v tomto prípade neprichádza do úvahy. Doplnenie dokazovania je možné len vtedy, ak súd prvej inštancie dôkaz nevykonal. Zopakovanie dokazovania je zase namieste vtedy, ak odvolací súd pri preskúvaní rozhodnutia súdu prvej inštancie dôjde k záveru, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Rozsah prieskumnej právomoci odvolacieho súdu v civilnom sporovom konaní však v podstatnej miere závisí od odvolacích dôvodov, pretože tými nie je odvolací súd viazaný len pri skúmaní procesných podmienok (§ 380 ods. 1 a 2 CSP), teda celkom výnimočne. Princíp neúplnej apelácie sa tak prejavuje v pravidle, že odvolací súd je viazaný odvolacími dôvodmi a skutkovými zisteniami súdu prvej inštancie. Pokiaľ skutkové zistenia súdu prvej inštancie odvolateľ nenapáda, odvolací súd v zásade nemá možnosť sa od nich odkláňať tým, že zopakuje dokazovanie.

32. V prejednáwanej veci žalobca v odvolaní nepredniesol žiadne výhrady voči skutkovým zisteniam súdu prvej inštancie, ktoré sú podstatné pre posúdenie otázky neprijateľnosti zmluvných podmienok v zmysle cit. § 53 ods. 1 a 5 OZ. Konkrétne ide o závery v bode 11 napadnutého rozsudku, že žalobcom uvádzané neprijateľné zmluvné podmienky sa v celom rozsahu týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny za toto plnenie, ktoré boli vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne, a že ustanovenia zmluvy boli individuálne dojednané, keď záujemci mali k dispozícii návrh zmluvy s prílohami v dostatočnom časovom predstihu (9 mesiacov pred ich podpisom), prílohy zmluvy (znenie ZBZ) pripomienkovali, o podmienkach zmluvy rokovali a žalovaný minimálne časť pripomienok akceptoval, že samotná skutočnosť, že záujemci nemali pripomienky k samotnému zneniu rezervačnej zmluvy, ale iba k zneniu jej príloh neznamená, že nemali možnosť znenie rezervačnej zmluvy pripomienkovať a rokovať o jej znení (žalobca, v mene ktorého koná jeden zo záujemcov, toto v konaní ani netvrdil) a že uvedené závery ešte zvyrazňuje skutočnosť, že jeden zo záujemcov má právnické vzdelanie a vykonáva právnu prax.

33. Z ustanovenia § 53 ods. 1 OZ je zjavné, že zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané, nie sú neprijateľnými podmienkami. Všetky žalobcom uvádzané zmluvné podmienky, ktoré považuje za neprijateľné, pritom tvoria túto výnimku, pretože buď sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny (služba rezervácie a odplata za ňu), alebo boli individuálne dojednané (zmluva neumožňujúca odstúpenie od zmluvy, umožňujúca nevrátiť zaplatenú časť kúpnej ceny za rodinný dom pre prípad, že nepríde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na kúpu rodinného domu, negarantujúca záujemcom kompenzáciu v prípade porušenia zmluvy žalovaným, avšak garantujúca žalovanému zaplatenie 5 000 €, negarantujúca kúpu rodinného domu, avšak umožňujúca dodávateľom zrušiť zmluvu, obsahujúca ustanovenia neprímerane sankcionujúce spotrebiteľa za nesplnenie svojho záväzku tým, že požadujú zaplatenie neprímerane vysokej sumy ako sankcie spojené s nesplnením záväzku spotrebiteľa, obsahujúca povinnosť spotrebiteľa zaplatiť poplatok za neexistujúce plnenie – opcii).

34. Napokon nemôže uspieť ani námietka, vznesená inak až v odvolacom konaní, že v prejednáwanej veci ide o konanie v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca tu nespresňuje, aké konkrétne konanie (akej

osoby a s akým obsahom) by malo porušovať dobré mravy. Uvádza len, že absurdným následkom možnosti úpravy, ktorú súd prvej inštancie legitimizuje, je možnosť dodávateľa inkasovať napr. aj 10 × 5 000 € za jednu nehnuteľnosť, hoci by žiadny prevod dodávateľ nedotiahol do úspešného prevodu. Pokiaľ však mal žalobca úpravou na mysli úpravu rezervačného poplatku v spornej rezervačnej zmluve, skutkový stav zistený súdom prvej inštancie, ktorým je odvolací súd viazaný, nenasvedčuje existencii skutočností, ktoré by opodstatňovali záver o tom, že by v tomto zmysle išlo o právny úkon v rozpore s dobrými mravmi. Predovšetkým v prejednávanej veci to nebol dodávateľ (žalovaný), kto „nedotiahol prevod do úspešného prevodu“, ale záujemcovia. Okrem toho však ak rezervačný poplatok predstavoval odmenu za službu rezervácie nehnuteľnosti v prospech záujemcov (a takto na neho treba nazerať, pretože žalobca v odvolaní nepredniesol iné skutkové, ani právne úvahy, takže po skutkovej a právnej stránke odvolaniu nebolo možné vyhovieť – pozri vyššie), tak ani opakované vyberanie rezervačného poplatku za opakované služby rezervácie tej istej nehnuteľnosti pre rôznych záujemcov, ktorí zaviniť neuzavretie následnej kúpnej zmluvy, nemôže byť v rozpore s dobrými mravmi.

35. Pokiaľ ide o rozhodovaciu činnosť v obdobných veciach, na ktorú žalobca odkazuje v odvolaní, žalobca nevysvetľuje, v čom sú ich skutkové a právne závery relevantné pre prejednanú vec. Treba však zdôrazniť, že rozhodnutia iných krajských súdov a českého najvyššieho súdu nie sú pre odvolací súd precedenčne ani kasačne záväzné, takže nemá povinnosť sa k nim vyjadrovať. Pre poriadok však odvolací súd dopĺňa, že označené rozhodnutia nie sú v prejednávanej veci použiteľné. Rozsudok Krajského súdu Žilina z 26.09.2019, sp. zn. 9Co/124/2019 sa týkal odlišného skutkového stavu, pretože sporná zmluva obsahovala povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu, čo v tunajšej veci tak nebolo. Rozsudok Krajského súdu Nitra z 27.05.2019, sp. zn. 6Co/34/2019 sa takisto zaoberal iným skutkovým stavom, pretože v tamjšej veci bolo predmetom zmluvy sprostredkovanie kúpy nehnuteľnosti, nie poskytnutie služby rezervácie, a k naplneniu predmetu zmluvy nedošlo z dôvodov na strane sprostredkovateľa. Rozsudok Krajského súdu v Trnave z 26.11.2019, sp. zn. 31Cob/95/2018 sa zase venoval rezervačnej zmluve, ktorá nebola dohodnutá ako odplatný typ zmluvy. K rozsudku Krajského súdu v Trnave z 28.09.2021, sp. zn. 9Co/56/2020 sa už vyjadril súd prvej inštancie, ktorý správne opísal rozdiely v skutkovom stave a tvrdeniach strán konania. Nakoniec je nepoužiteľný aj rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 20.05.2010, sp. zn. 33 Cdo 5391/2008, pretože ten sa týkal zmluvy, z ktorej vyplývalo, že zložená suma bola žalovanej poskytnutá nie ako protiplnenie voči záväzku žalovanej umožniť žalobkyni uzavrieť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ale jej bola zverená za účelom jej započítania na kúpnu cenu za predmetné nehnuteľnosti, teda za účelom výplaty tretím osobám.

36. Na základe vyššie uvedených úvah dospel odvolací súd k záveru, že nie je naplnený ani odvolací dôvod spočívajúci v nesprávnom právnom posúdení veci [§ 365 ods. 1 písm. h) CSP].

37. Keďže odvolacie dôvody uplatnené žalobcom neboli opodstatnené, odvolací súd napadnutý rozsudok podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil (výrok II).

38. Pretože týmto rozhodnutím sa konanie končí, musel odvolací súd rozhodnúť aj o nároku strán na náhradu trov odvolacieho konania (§ 262 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 CSP). V danom prípade žalobca so svojím odvolaním neuspel, takže odvolací súd podľa § 255 ods. 1 CSP priznal úspešnému žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu všetkých trov odvolacieho konania (výrok III).

39. Senát odvolacieho súdu prijal toto rozhodnutie jednomyseľne.

Poučenie:

– 2 – 11Co/6/2023
28NcC/8/2024

Krajský súd 11Co/6/2023-
v Trnave 28NcC/8/2024
IČS: 2120207884

Proti výrokom II a III tohto rozsudku je prípustné dovolanie za podmienok § 419 a § 420 CSP. Dovolanie možno podať v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozsudku na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. V dovolaní treba popri všeobecných náležitostiach podania (označenie súdu, ktorému

je určené, spisovej značky a označenie veci, ktorej sa týka, označenie a podpis dovolateľa) uviesť, 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). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom, ktorý musí dovolanie a iné podania dovolateľa spísať, ibaže ide o prípady § 429 ods. 2 CSP.
Proti výroku I tohto rozsudku dovolanie nie je prípustné.