

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 11Co/91/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6119384984
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Zlocha
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2021:6119384984.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Zlochu a sudcov JUDr. Renáty Deákovovej a JUDr. Ing. Jána Gandžalu, PhD. ako členov senátu, v spore žalobcov: 1/ D.. P. X., nar. XX. marca XXXX, bytom B., Z. XXXX/X a 2/ V. X., nar. XX. mája XXXX, bytom B., Z. XXXX/X, obaja zastúpení JUDr. Stanislavom Rešutíkom, advokátom so sídlom AK Brezno, Gen. M.R. Štefánika 29/36, proti žalovanej: T. B., D.: XX XXX XXX, bytom G. B. - F., X. XXXX/XX, zast. JUDr. Marianom Holým, advokátom so sídlom AK Brezno, Boženy Němcovej 1/A, o zaplatenie 3.000,-Eur s prísl., o odvolaní žalobcov 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Brezno č.k. 5C/45/2019-96 zo dňa 26. júna 2020, takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdzuje.

II. Žalovaná má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, ktoré sú jej žalobcovia 1/ a 2/ povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o ich výške.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Brezno (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozsudkom č.k. 5C/45/2019-96 zo dňa 26. júna 2020 (ďalej len „napadnutý rozsudok“ alebo „napadnuté rozhodnutie“) žalobu žalobcov zamietol (prvá výroková veta). O nároku na náhradu trov konania rozhodol tak, že žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v rade 1) a 2) spoločne a nerozdielne v plnom rozsahu (druhá výroková veta).

1.1 Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že žalobcovia 1/, 2/ (ďalej aj „žalobcovia“) sa žalobou domáhali zaplatenia sumy 3.000,-Eur a náhrady trov konania; žalobu odôvodnili tým, že dňa 02.01.2019 uzavreli mimo prevádzkových priestorov poskytovateľa služby ako spotrebiteľia a žalovaná ako poskytovateľ služby Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti. Žalovaná ako poskytovateľ služby žalobcom neposkytla informáciu o práve spotrebiteľa odstúpiť od zmluvy podľa ustanovenia § 3 ods.1 písm. h) 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č.102/2014 Z.z.“), lehota na odstúpenie od zmluvy tak mala uplynúť po 12-tich mesiacoch a 14-tich dňoch odo dňa začatia lehoty na odstúpenie od zmluvy. Žalobcovia od predmetnej dohody písomne odstúpili. Žalobcovia zároveň v zmysle predmetnej dohody previedli prvú časť kúpnej ceny na účet žalovanej. Nakoľko k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo ale došlo k odstúpeniu od zmluvy žalobcami, v spojení s pochybením žalovanej spočívajúcim v nedodržaní ustanovení osobitného zákona, je žalovaná povinná vydať žalobcom sumu 3.000,-Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne z uvedenej sumy od 09.07.2019 do zaplatenia. Okresný súd Banská Bystrica ako upomínací súd vydal platobný rozkaz, proti ktorému

podala žalovaná odpor, v ktorom nárok žalobcov v celom rozsahu neuznala a tvrdila, že Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti uzatvorili žalobcovia ako budúci kupujúci s budúcimi predávajúcimi. Z obsahu predmetnej dohody je zrejmé, že ide o zmluvu o budúcej zmluve, v ktorej sú obsiahnuté všetky náležitosti budúcej kúpnej zmluvy. Žalovaná je pritom v zmluve uvedená ako tretia strana, a to sprostredkovateľ predaja; z dohody pre ňu vyplývajú k žalobcom len povinnosti týkajúce sa súčinnosti pri uzatváraní kúpnej zmluvy, prípadne sprostredkovaní financovania kúpy nehnuteľnosti. Žalobcom nevznikla žiadna povinnosť zaplatiť žalovanej akúkoľvek náhradu ako odmenu za jej služby. Žalovaná svoje služby vykonávala na základe Dohody o sprostredkovaní predaja rodinného domu zo dňa 24.09.2018, uzavretej s budúcimi predávajúcimi M. V. a X. Q., uvedenú dohodu je možné považovať za spotrebiteľskú, táto však nie je predmetom sporu. Naproti tomu Dohoda o rezervácii nehnuteľnosti spotrebiteľskou zmluvou nie je, je to zmluva o budúcej kúpnej zmluve, jej účastníkmi sú v prvom rade budúci predávajúci a budúci kupujúci. Podľa dohody mali budúci kupujúci zložiť prvú časť kúpnej ceny nehnuteľnosti vo výške 3.000,- Eur na účet žalovanej, čo bolo jedným z dôvodov, prečo bola žalovaná v dohode uvedená. Príjemcami uvedenej sumy boli budúci predávajúci, účet žalovanej bol len miestom plnenia. Žalovanej tak nemohla vzniknúť povinnosť vrátiť žalobcom prvú časť kúpnej ceny. Z uvedeného dôvodu žalovaná namietla svoju pasívnu vecnú legitímáciu v spore. Pokiaľ žalobcovi od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti odstúpili, toto odstúpenie považovali budúci predávajúci za neplatné; budúci predávajúci si uplatnili nárok na zaplatenie paušálnej náhrady výdavkov vo výške zaplatenej prvej časti kúpnej ceny, ktorú započítali proti nároku žalobcov na vrátenie prvej časti kúpnej ceny.

1.2 Súd prvej inštancie aplikoval ustanovenia § 50, § 50a ods.1, § 588, § 724, § 774, § 544 ods.1, ods.2, § 578, § 580 Občianskeho zákonníka, oboznámil sa so žalobou, odporom proti platobnému rozkazu, vyjadreniami strán sporu, dokazovanie vykonal v neprítomnosti strán sporu, zistil stanoviská právnych zástupcov strán sporu, oboznámil sa s listinnými dôkazmi predloženými stranami sporu; Dohodou o rezervácii nehnuteľnosti, odstúpením od zmluvy, výpisom z účtu - doklad o úhrade, resp. Dohodou o sprostredkovaní predaja rodinného domu a vyjadrením k odstúpeniu.

1.3 Okresný súd mal za preukázané, že dňa 08.12.2018 M. V. a X. Q. ako budúci predávajúci a žalovaná ako sprostredkovateľka a dňa 02.01.2019 žalobcovia ako budúci kupujúci podpísali Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti a úprave práv a povinností spojených s budúcim prevodom vlastníctva k nehnuteľnosti podľa ustanovenia § 50a a § 51 Občianskeho zákonníka. V dohode boli presne špecifikované nehnuteľnosti, ktorých vlastníckmi boli budúci predávajúci; budúci predávajúci a žalobcovia sa zaviazali uzavrieť kúpnu zmluvu najneskôr do 30.04.2019. Dohoda ustanovovala dohodnutú kúpnu cenu (95.000,-Eur); budúci kupujúci sa zaviazali uhradiť prvú časť kúpnej ceny vo výške 3.000,-Eur budúcim predávajúcim do peňažnej úschovy sprostredkovateľovi (žalovanej) na v dohode uvedený účet. Budúci predávajúci poverili žalovanú, aby prevzala od žalobcov do úschovy prvú časť kúpnej ceny a strany poverili žalovanú, aby zloženú sumu vydala tomu účastníkovi dohody, ktorému naň za podmienok uvedených v dohode vznikne nárok. Žalovaná sa podľa dohody zaviazala vykonať činnosť - zabezpečiť zaplatenie poplatkov, získanie aktuálneho výpisu z listu vlastníctva, návrh finálnej kúpnej zmluvy a návrh na vklad a poskytnúť nevyhnutnú súčinnosť na prevod vlastníctva; za tieto činnosti nie je v dohode uvedená žiadna odmena pre žalovanú. Dohoda obsahovala okolnosti a dôsledky, ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy prípadne ak dôjde k odstúpeniu od kúpnej zmluvy. V čl. III., bod 3.3 bolo dohodnuté, že písomné odstúpenie od dohody je potrebné ostatným dvom stranám odoslať najneskôr do uplynutia lehoty určenej na podpis kúpnej zmluvy; podľa bodu 3.5 ak by nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy ani k platnému odstúpeniu od dohody, vznikla by žalovanej povinnosť vrátiť zloženú zálohu žalobcom do troch dní od uplynutia lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy. Strany dohody sa zároveň dohodli na paušálnej náhrade výdavkov vo výške prvej časti kúpnej ceny, na ktorú vznikne nárok tým dvom stranám dohody, ktoré nespôsobili zmarenie podpisu kúpnej zmluvy a rozdelí sa medzi nich rovným dielom. Žalobcovia v dohode súhlasili, že nárok na vrátenie zálohy možno započítať s nárokom na paušálnu náhradu výdavkov. Okresný súd tiež zistil, že žalobcovia dňa 04.07.2019 spísali odstúpenie od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti z dôvodu, že nehnuteľnosť je podmočená, zatečená, záhrada je oplotená ale nie je celá majetkovoprávne vysporiadaná a stredom záhrady ide hlavný rozvod plynu. Požiadali sprostredkovateľku o vrátenie čiastky 3.000,-Eur. Za preukázané tiež okresný súd považoval, že dňa 04.01.2019 z účtu žalobcov bola odpísaná suma 3.000,-Eur v prospech účtu uvedeného v dohode o rezervácii nehnuteľnosti. Podľa dohody s sprostredkovaním predaja rodinného domu medzi žalovanou ako sprostredkovateľkou a M. V. a X. Q. ako záujemcami zo dňa 24.09.2018 boli záujemcovia vlastníckmi presne špecifikovaného rodinného domu s pozemkami a žalovaná sa zaviazala vyvíjať činnosť smerujúcu k možnosti uzavrieť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti s treťou osobou. Z vyjadrenia

budúcich predávajúcich k odstúpeniu od rezervačnej zmluvy súd prvej inštancie zistil, že odstúpenie považovali za neplatné; nesúhlasili s dôvodmi odstúpenia od zmluvy. Vo vyjadrení k odstúpeniu tiež uviedli, že napriek ochote budúcich predávajúcich k uzavretiu kúpnej zmluvy aj v neskoršom ako dohodnutom termíne k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodov na strane žalobcov keď uviedli ako hlavný dôvod nedostatok finančných prostriedkov. Žalovaná a budúci predávajúci podľa čl. III., bod 3.4 a bod 3.6 dohody uplatnili paušálnu náhradu výdavkov a tento nárok započítali s nárokom žalobcov na vrátenie zloženej sumy 3.000,-Eur, čím ich vzájomné nároky zanikli.

1.4 Vzhľadom na takto zistený skutkový stav okresný súd Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti posúdil ako kombinovanú zmluvu; ako hlavná zmluva je v tejto dohode uvedená zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzavretá medzi budúcimi predávajúcimi a budúcimi kupujúcimi; v tejto časti nemožno hovoriť o spotrebiteľskej zmluve, ide o zmluvu uzatvorenú medzi fyzickými osobami. Podľa záverov súdu prvej inštancie zmluva obsahuje všetky podstatné náležitosti zmluvy o budúcej zmluve, a to predmet kúpny a kúpnu cenu a obsahuje aj záväzok, že strany zmluvy o budúcej zmluve najneskôr do 30.04.2019 uzatvoria kúpnu zmluvu.

1.5 Naproti tomu súd prvej inštancie časť Dohody o rezervácii nehnuteľnosti (čl. II.) považoval za nepomenovanú zmluvu s prvkami príkaznej zmluvy; túto zmluvu by bolo možné považovať za sprostredkovateľskú (keďže v nej vystupuje aj žalovaná) ide však o vedľajšiu zmluvu naviazanú na hlavnú zmluvu a bez nej by samostatne neexistovala. Aj pre ňu platili tie isté podmienky ako pre hlavnú zmluvu, uzavretá bola na dobu určitú a žalovanej z tejto zmluvy nevznikol žiadny nárok na odmenu za jej služby.

1.6 Okresný súd sa zaoberal tvrdenou neplatnosťou Dohody o rezervácii nehnuteľnosti, niektorých jej článkov, resp. neplatnosťou dohody ako celku a vyhodnotil, že dohoda neplatnosťou netrpí. Ustanovenie bodu 3.4 súd prvej inštancie posúdil ako písomné dojednanie zmluvnej pokuty v prípade porušenia povinností vyplývajúcich z dohody s alternatívne uvedenými dôvodmi, kedy na ňu vznikne nárok; je v ňom určená výška a zároveň z neho vyplýva, že nárok vzniká tým dvom stranám, ktoré nespôsobili zmarenie podpisu kúpnej zmluvy. Bod 3.6 upravuje započítanie v prípade, ak by to boli budúci kupujúci, kto spôsobí porušenie povinností vyplývajúcich z dohody. Súd prvej inštancie nepovažoval celú dohodu za absolútne neplatnú ako tvrdili žalobcovia vyjadrujúci právny názor, podľa ktorého neplatnosť bodu 3.4 a 3.6 spôsobuje neplatnosť celej dohody. Okresný súd dôvody absolútnej neplatnosti dohody (tieseň, nápadne nevhodné podmienky, rozpor a obchádzanie zákona, rozpor s dobrými mravmi) nezistil.

1.7 Pokiaľ žalobcovia mali od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti odstúpiť, k tomuto došlo až po zániku dohody uplynutím času; odstúpenie od dohody po uplynutí času nemohlo byť platné. Žalobcovia ani nepopreli tvrdenia žalovanej a budúcich predávajúcich, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodov na strane žalobcov. Nepopreli, že boli so stavom nehnuteľností oboznámení pri ohliadkach; tvrdenie o tom, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov budúcich kupujúcich nebolo zo strany žalobcov popreté. Okresný súd tak vyhodnotil, že z dôvodu, že žalobcovia zapríčinili neuzavretie kúpnej zmluvy vznikol druhým zmluvným stranám nárok na zmluvnú pokutu; jej výška bola presne určiteľná na sumu 3.000,-Eur a každej zo strán, ktorú túto situáciu nezapríčinila, patrila jedna polovica z tejto sumy (1.500,-Eur). Budúci predávajúci a žalovaná uskutočnili započítací prejav listom zo dňa 17.07.2019, čím nárok žalobcov na vrátenie zálohy podľa bodu 3.6 dohody a ustanovenia § 580 Občianskeho zákonníka zanikol.

1.8 Okresný súd sa zaoberal aj pasívnou vecnou legitimáciou žalovanej a ustálil, že iba časť sumy (zaplatenej ako prvá časť kúpnej ceny) by bolo možné žiadať od nej. Prvá časť kúpnej ceny bola zložená u žalovanej do úschovy, prvá časť kúpnej ceny bola určená budúcim predávajúcim. Vzhľadom k tomu, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodov na strane budúcich kupujúcich, dojednaná zmluvná pokuta sa týkala všetkých účastníkov dohody; aj žalovanej. Súd prvej inštancie považoval dojednanie o zmluvnej pokute za spravodlivé pre prípad zmarenia uzavretia kúpnej zmluvy.

1.9 Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie aplikoval ustanovenia § 255 a § 262 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) a žalovanej ako úspešnej strane sporu priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne s tým, že o výške nároku bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobcovia (ďalej aj „odvolatelia“), v ktorom navrhli, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie alebo aby postupom podľa § 388 C.s.p. sám rozhodol a zmenil rozsudok okresného súdu tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a žalobkyni prizná náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie a odvolacieho konania. Uplatnili odvolacie dôvody uvedené v § 365 ods.1 písm. f) a písm. h) C.s.p., tvrdili tak, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

2.1 V konkrétnostiach namietli nesprávne právne posúdenie súdom prvej inštancie, keď tento Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti neposúdil ako spotrebiteľskú zmluvu podľa ustanovenia § 52 ods.1 Občianskeho zákonníka; jej účastníkmi boli v nej označení budúci predávajúci, žalobcovia ako budúci kupujúci a žalovaná označená ako sprostredkovateľ. V tomto smere poukázali na závery vyplývajúce z rozsudku Krajského súdu v Žiline sp.zn. 10Co/389/2016 a tvrdili, že rovnaký skutkový a právny stav je daný aj v prejednávanej veci. Namietali tiež, že Okresný súd v Banskej Bystrici, ktorý vo veci vydal platobný rozkaz, vyhodnotil spor ako spotrebiteľský. Z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia súd prvej inštancie neaplikoval na vec osobitný zákon č.102/2014 Z.z. upravujúci práva spotrebiteľov a povinnosti predávajúcich pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzatvorenej na diaľku alebo zmluvy uzatvorenej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho. Zotrvali na žalobnom tvrdení, že žalovaná si nesplnila povinnosť poskytnúť informácie o práve spotrebiteľa a lehote na odstúpenie od zmluvy a trvali na konštatovaní, že od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti odstúpili platne a včas. Žalovaná nepoprela tvrdenia žalobcov ohľadne povinností vyplývajúcich pre ňu z osobitného zákona a sama uviedla, že k podpisu zmluvy došlo v mieste bydliska žalobcov a nepoprela ani pripísanie sumy 3.000,-Eur na jej účet.

2.2 Odvolateľom nebolo zrejmé, na základe akých vykonaných dôkazov dospel súd prvej inštancie k záveru, že ku dňu 30.04.2019 nedošlo k podpisu kúpnej zmluvy práve zavinením žalobcov 1/ a 2/, čím mala dohoda zaniknúť uplynutím času a bez ohľadu na to, ako by bola táto dohoda posúdená, došlo k jej zániku a od zaniknutej dohody nie je možné platne odstúpiť. Odvolateľom v tomto smere nebolo zrejmé, prečo súd prvej inštancie neaplikoval ustanovenie § 251 ods.2 Občianskeho zákonníka ale zaoberal sa neplatným odstúpením od zmluvy. Záver súdu, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodov na strane žalobcov, nie je preukázaný ani preskúmateľný, žalovaná túto skutočnosť nijakým spôsobom nepreukázala.

2.3 Žalobcovia namietli aj nesprávnu interpretáciu Dohody o rezervácii nehnuteľnosti, keď súd prvej inštancie ustálil, že z dohody vyplýva, že žalovanej zo zmluvy nevznikol žiadny nárok na odmenu za jej služby, zamieňal pojmy paušálna náhrada nákladov a zmluvná pokuta, rezervačnú zálohu posúdil raz ako prvú časť kúpnej ceny a inde ako paušálnu náhradu výdavkov, prípadne ako zmluvnú pokutu.

2.4 Pokiaľ súd prvej inštancie konštatoval, že neuzavretie kúpnej zmluvy zapríčinili žalobcovia z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov, toto tvrdenie považovali za nepravdivé. Naopak tvrdili, že vynaložili všetko úsilie, aby došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, so sprostredkovateľkou komunikovali a až následne zaslali odstúpenie od zmluvy. Neporušili žiadne ustanovenie Dohody o rezervácii nehnuteľnosti, včas a riadne uhradili prvú časť kúpnej ceny, či v dohode nazývanú aj odmenu žalovanej za sprostredkovanie uzavretia kúpnej zmluvy. Poukázali na rozpor medzi jednotlivými ustanoveniami dohody, ktorá v bode 1.4 a 1.6 definuje, že prvá časť kúpnej ceny je uhradená do peňažnej úschovy sprostredkovateľovi a na jeho účet; pričom sprostredkovateľ mal zloženú zálohu vydať budúcim predávajúcim ako tomu účastníkovi dohody, ktorému naň za podmienok uvedených v dohode vznikne právny nárok; naproti tomu bod 3.4 upravuje právo sprostredkovateľa v tzv. nároku na úhradu paušálnej náhrady výdavkov, ktorej výška sa rovná prvej časti kúpnej ceny. Rezervačný poplatok považovali žalobcovia za odmenu sprostredkovateľky, resp. za tzv. paušálnu náhradu výdavkov a za nesprávne považovali tvrdenia žalovanej, že ak ide o preddavok na kúpnu cenu, jej príjemcami sú budúci kupujúci. Účet žalovanej nemožno považovať len za miesto plnenia s prihliadnutím na bod 3.4 dohody.

2.5 Odvolatelia tvrdili, že súd prvej inštancie sa vôbec nezaoberal otázkou postavenia žalovanej ako sprostredkovateľa napriek konkrétnej úprave práv a povinností sprostredkovateľa v čl. II. dohody o rezervácii nehnuteľnosti; v danom prípade nejde o zmluvu o budúcej zmluve v jej čistej podobe, nakoľko sa na tejto zmluve zúčastňuje aj žalovaná ako sprostredkovateľ. Namietali tiež, že predmet dohody nie je

zrejmý, teda či si jej účastníci vymedzili predmet dohody za účelom poskytnutia peňažných prostriedkov na zabezpečenie budúceho predaja alebo ide o plnenie pre sprostredkovateľa na rezerváciu prednostnej kúpy; v tomto smere namietli neurčitosť právneho úkonu (Dohody o rezervácii nehnuteľnosti).

2.6 Napokon odvolatelia namietli nesprávne právne posúdenie čl. III. dohody súdom prvej inštancie, keď tento konštatoval, že žalovanej zo zmluvy nevznikol žiadny nárok na odmenu za jej služby; zamieňal pojmy paušálna náhrada nákladov a zmluvná pokuta. Svoju odvoláciu argumentáciu žalobcovia odôvodňovali len nesprávnym právnym posúdením veci.

3. Žalovaná v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcov navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil a žalobcov zaviazal nahradiť žalovanej trovy odvolacieho konania.

3.1 Vo vzťahu k odvolacím dôvodom mala zato, že v odvolaní nie je jediný argument, ktorý by poukazoval na nesprávne skutkové zistenia súdu prvej inštancie; svoju odvoláciu argumentáciu žalobcovia odôvodňovali len nesprávnym právnym posúdením veci.

3.2 Pokiaľ žalobcovia poukazovali na závery uvedené v rozsudku Krajského súdu v Žiline sp.zn. 10Co/389/2016, zmluvný vzťah posudzovaný v uvedenom rozhodnutí bol kvalitatívne odlišný oproti Dohody o rezervácii nehnuteľnosti, ktorá bola posudzovaná v prejednávanej veci. Žalovaná mala zato, že s argumentáciou žalobcov vo vzťahu k tvrdenému spotrebiteľskému vzťahu sa okresný súd v napadnutom rozhodnutí dostatočne vysporiadal. Nebol dôvod pre aplikáciu ustanovenia § 451 ods.2 Občianskeho zákonníka; povinnosť vrátiť zloženú zálohu definuje aj Dohoda o rezervácii nehnuteľnosti vo svojich zmluvných ustanoveniach.

3.3 Súd prvej inštancie sa rovnako vysporiadal aj s dôvodmi, pre ktoré nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy; v priebehu celého konania žalobcovia nepopreli tvrdenie žalovanej o tom, že k neuzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo z dôvodov na strane žalobcov. Nepopreli ani tvrdenie, že s fyzickým a právnym stavom nehnuteľností boli oboznámení už pred podpisom Dohody o rezervácii nehnuteľností, toto tvrdenie žalovanej bolo obsiahnuté v odpore proti platobnému rozkazu. Ak žalobcovia nepopreli tvrdenia žalovanej uvádzané v rámci procesnej obrany, súd ich správne považoval za nesporné. Určenie zodpovednosti za neuzatvorenie kúpnej zmluvy malo zásadný vplyv na právne posúdenie veci.

3.4 Vo vzťahu k odmene žalovanej žalobcovia nebrali do úvahy dve skutočnosti; ide v prvom rade o vzťah budúcich predávajúcich a žalovanej ako sprostredkovateľa a žalobcov ako budúcich kupujúcich sa ustanovenie 3.6 dohody vôbec netýka; vo vzťahu k žalobcom nedochádza k zvýšeniu kúpnej ceny o odmenu sprostredkovateľa, ktorú platia budúci predávajúci. Odmena (sprostredkovateľa) je splatná až potom ako by došlo k uzavretiu samotnej kúpnej zmluvy, nejde o odmenu za uzatvorenie Dohody o rezervácii nehnuteľnosti. Za uzavretie Dohody o rezervácii nehnuteľnosti a ani za služby, ku ktorým sa žalovaná ako sprostredkovateľ zaviazala, jej vo vzťahu k žalobcom nepatrí žiadna odmena; všetky tieto služby sú zahrnuté v odmene hradenej budúcimi predávajúcimi. Budúci predávajúci mali napokon so žalovanou ako sprostredkovateľkou uzatvorenú Dohodu o sprostredkovaní predaja rodinného domu; z tejto dohody vyplýva žalovanej nárok na odmenu za sprostredkovanie predaja nehnuteľností.

3.5 Nie je to súd, ale žalobcovia, ktorí nerozlišujú medzi termínmi „prvá časť kúpnej ceny“, „záloha“, „odmena sprostredkovateľa“ a „paušálna náhrada výdavkov“. Ak by došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, prvá časť kúpnej ceny ako záloha už bola zaplatená a kupujúci by mali povinnosť zaplatiť len rozdiel v kúpnej cene vo výške 92.000,-Eur. Naproti tomu paušálnu náhradu výdavkov je povinná zaplatiť ďalším účastníkom Dohody o rezervácii tá zmluvná strana, ktorá zapríčiní neuzatvorenie kúpnej zmluvy; paušálna náhrada výdavkov sa rovná prvej časti kúpnej ceny podľa čl. I., ods.1.4 dohody. Ak by neuzatvorenie kúpnej zmluvy zapríčinili budúci predávajúci, mali by žalobcovia proti nim okrem nároku na vrátenie zaplatenej prvej časti kúpnej ceny nárok aj na vyplatenie paušálnej náhrady výdavkov vo výške 50% zálohy (prvej časti kúpnej ceny); ak by neuzatvorenie kúpnej zmluvy zapríčinil sprostredkovateľ, vznikla by mu povinnosť predávok vrátiť a nahradiť budúcim predávajúcim aj budúcim kupujúcim paušálnu náhradu výdavkov, každému v rozsahu 50% zo zaplatenej prvej časti kúpnej ceny. Ide o ustanovenie zmluvy, ktoré je spravodlivé, ktoré nezvýhodňuje žiadnu zmluvnú stranu. Odmena žalovanej ako sprostredkovateľa tak nemá nič spoločné so žalobcami ako budúcimi kupujúcimi; je dohodnutá so záujemcami o sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti, s budúcimi predávajúcimi.

Jej výška nemusí zodpovedať prvej časti kúpnej ceny; len na základe vzájomnej dohody si môže sprostredkovateľ zaplatenú prvú časť kúpnej ceny započítať na svoju odmenu, ako to vyplýva z Dohody o sprostredkovaní predaja nehnuteľností.

3.6 Žalovaná sa stotožnila aj s ďalšími závermi súdu prvej inštancie vo vzťahu k obsahu Dohody o rezervácii nehnuteľnosti, táto nie je zmluvou o budúcej kúpnej zmluve v čistej podobe; vzťahy účastníkov zmluvy sú ale obsiahnuté jasne, určite a zrozumiteľne.

4. Odvolatelia v písomnom vyjadrení (replika) k vyjadreniu žalovanej zotrvali na podanom odvolaní a dôvodoch v ňom uvedených; naďalej zotrvali na tvrdení, že právny vzťah medzi žalobcami a žalovanou je potrebné považovať za vzťah spotrebiteľský. Tvrдили, že ak súd prvej inštancie neposúdil právny vzťah ako spotrebiteľský, nie je zrejmé, prečo sa súd prvej inštancie zaoberal skutočnosťami, ktoré nastali po 30.04.2019 a mali zato, že potom je na mieste aplikácia ustanovenia § 451 ods.2 Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení.

5. Žalovaná v duplike na repliku žalobcov žiadne nové podstatné skutočnosti neuviedla; ak sa žalobcovia domáhali aplikácie Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení, žalovaná zdôraznila, že súd prvej inštancie nespochybnil právo žalobcov na vrátenie prvej časti kúpnej ceny po zániku zmluvy uplynutím času. Súd však uznal za platné ustanovenie zmluvy o zmluvnej pokute pre prípad zmarenia uzatvorenia kúpnej zmluvy vo výške prvej časti kúpnej ceny. Tento nárok žalobcov (na vrátenie prvej časti kúpnej ceny) však zanikol započítaním.

6. Ďalšie relevantné vyjadrenie podané nebolo.

7. Krajský súd, ako súd funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní, vec preskúmal v rozsahu určenom § 380 ods. 1, 2 C.s.p. bez nariadenia pojednávania v zmysle § 385 ods. 1 C.s.p. a rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu podľa § 387 ods.1, ods.2 C.s.p. ako vecne správny potvrdil vrátane závislého výroku o nároku na náhradu trov konania.

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

8. Odvolací súd preskúmal všetky podstatné odvolacie námietky žalobcov, ako aj predchádzajúce konanie spolu s napadnutým rozhodnutím súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie dospel k správnym skutkovým zisteniam a súčasne vec v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie správne právne posúdil. Odvolací súd rozhodnutie okresného súdu považoval za vecne správne, dostatočne a precízne odôvodnené; súd prvej inštancie sa v odôvodnení napadnutého rozhodnutia vysporiadal so všetkými podstatnými tvrdeniami strán sporu. Z dôvodu, že odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný, pri posudzovaní veci sa zaoberal len námietkami, uvedenými v odvolaní a procesným postupom súdu prvej inštancie, ktorý predchádzal vydaniu napadnutého rozhodnutia z hľadiska, či v konaní došlo k vadám, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 380 ods.2 C. s. p.).

9. Odvolanie v danom prípade nie je dôvodné.

Rozsudok súdu prvej inštancie je riadne a v súlade so zákonom odôvodnený, je z neho zrejmé, akými úvahami a právnymi názormi sa súd prvej inštancie riadil pri svojom rozhodovaní, je preskúmateľný a zrozumiteľný. Právne závery sú súladné s vykonaným dokazovaním, čo je zistiteľné z obsahu spisu. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje so závermi a argumentáciou súdu prvej inštancie, na ktoré v celom rozsahu poukazuje.

9.1 V prejednávanej veci sa žalobcovia pôvodne žalobou (návrhom na vydanie platobného rozkazu) domáhali zaplata sumy 3.000,-Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 3.000,-Eur od 09.07.2019 do zaplata. Zo žaloby, mimoriadne stručnej, vyplýva len poukaz na skutočnosť, že žalobcovia mali ako spotrebiteľia na strane jednej a žalovaná na strane druhej ako poskytovateľ služby uzatvoriť Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti; žalobcovia poukázali na skutočnosť, že predmetná dohoda bola uzatvorená mimo prevádzkových priestorov poskytovateľa služby - žalovanej. Okrem citácie ustanovení zákona č.102/2014 Z.z. žaloba obsahuje skutkové tvrdenia žalobcov o tom, že žalovaná si

svoju povinnosť (poskytnúť informáciu o práve spotrebiteľa odstúpiť od zmluvy) nespĺnila; žalobcovia zaplatili na v žalobe uvedený účet časť kúpnej ceny; žalobcovia od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti písomne odstúpili listom zo dňa 04.07.2013, odoslaným na poštovú prepravu dňa 08.07.2019; nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy; došlo k odstúpeniu od zmluvy žalobcami v spojení s pochybením žalovanej spoločnosti v nedodržaní ustanovení osobitného zákona - zákona č.102/2014 Z.z.. Na porušenie zákona č.102/2014 Z.z. žalobcovia v žalobe viažu povinnosť žalovanej vydať im (zaplatiť) sumu 3.000,- Eur spolu s úrokom z omeškania.

9.2 Z napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie je zrejmé, že tento neakceptoval argumentáciu žalobcov vo vzťahu k spotrebiteľskému charakteru Dohody o rezervácii nehnuteľnosti, odstúpenie žalobcov od dohody považoval za neplatné z dôvodu, že k odstúpeniu od dohody došlo po dátume, ktorý bol v dohode uvedený ako termín uzavretia kúpnej zmluvy. Pri rozhodovaní o zavinení za neuzavretie kúpnej zmluvy vychádzal zo skutkového tvrdenia žalovanej (jej právneho zástupcu), ktoré žalobcovia nepopreli. Prihliadol na započítanie nárokov; nároku žalobcov na vrátenie zaplatenej časti kúpnej ceny a nároku budúcich predávajúcich a sprostredkovateľky na v dohode ustanovený nárok na náhradu paušálnych výdavkov. Rozhodnutie založil výslovne na konštatovaní, že „listom zo dňa 17.07.2019, ktorý bol žalobcom doručený dňa 23.07.2019 uskutočnili žalovaná aj budúci predávajúci započítací prejav podľa bodu 3.6 dohody a § 580 Občianskeho zákonníka, čím nárok žalobcov na vrátenie zálohy zanikol“. Súd prvej inštancie sa zároveň zaoberal aj tvrdením žalobcov, že Dohoda o rezervácii nehnuteľnosti je neplatná, dôvod, pre ktorý by vyslovil neplatnosť dohody okresný súd nezistil.

9.3 Pokiaľ ide o namietanú neplatnosť Dohody o rezervácii nehnuteľnosti ani odvolací súd dôvody jej neplatnosti nezistil. V tomto smere poukazuje na preferenciu výkladu právnych úkonov v prospech ich platnosti, čo zdôraznil Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze sp.zn. I.ÚS 640/2014, v ktorom konštatoval, že: „Prehnané formalistické požiadavky všeobecného súdu na formuláciu predmetu zmluvy sú ústavne neakceptovateľné. Úloha všeobecného súdu pri hľadaní riešenia súdnej právnej veci a interpretácii relevantných právnych úkonov nespočíva vo „vyhľadávaní“ dôvodov neurčitosti predmetu zmluvy (prípadne iných dôvodov jeho neplatnosti), ale v poskytnutí súdnej ochrany účastníkom občianskeho súdneho konania. Táto má byť založená okrem iného aj na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov a súčasnej preferencii v prospech platnosti, a nie neplatnosti právneho úkonu“. Žalobcovia konkrétne namietali neurčitosť Dohody o rezervácii nehnuteľnosti, pokiaľ ide o jej predmet. Odvolací súd preskúmajúc Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti neurčitosť predmetu dohody nezistil, dohoda obsahuje ustanovenia o budúcom prevode nehnuteľnosti, ktoré majú všetky náležitosti zmluvy o budúcej zmluve, ktorou sa účastníci môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach (§ 50a Občianskeho zákonníka). Predložená dohoda takéto náležitosti obsahuje, je v nej definovaný termín, dokedy kúpnu zmluvu mienili uzatvoriť a aj náležitosti kúpnej zmluvy, ktorými sú určenie zmluvných strán (budúci predávajúci a budúci kupujúci), predmet zmluvy (nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom kúpnej zmluvy sú v potrebnom rozsahu identifikované), záväzok predávajúceho dodať predmet kúpnej zmluvy kupujúcemu a previesť na neho vlastnícke právo k tomuto predmetu, kúpna cena (ktorá vyplýva z čl. I., bod 1.3 dohody) a záväzok kupujúceho kúpnu cenu zaplatiť.

9.4 Okresný súd prvú časť Dohody o rezervácii nehnuteľnosti tak správne posúdil ako zmluvu o budúcej zmluve; druhú jej časť posúdil ako nepomenovanú zmluvu, majúcu prvky príkaznej zmluvy. Týmto záverom súdu prvej inštancie nemožno nič vytknúť a v konečnom dôsledku proti nim nenamietali ani žalobcovia, ktorí iba tvrdili, že nejde o zmluvu o budúcej zmluve v jej čistej podobe. Vo vzťahu k charakteru zmluvy (dohody) iba namietali, že ide o spotrebiteľskú zmluvu v zmysle ustanovenia § 52 Občianskeho zákonníka. K uvedenému odvolací súd dodáva, že Občiansky zákonník za spotrebiteľskú zmluvu v čase jej uzavretia (02.01.2019) považoval každú zmluvu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom (§ 52 ods.1 Občianskeho zákonníka); dodávateľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti; spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti (§ 52 ods.4, ods.4 Občianskeho zákonníka).

9.5 Pokiaľ ide o zmluvu o budúcej zmluve obsiahnutú v Dohode o rezervácii nehnuteľnosti, žalovaná jej účastníkom bez akýchkoľvek pochybností nie je; obsahom ustanovení o budúcej zmluve je záväzok budúcich predávajúcich a budúcich kupujúcich, že do určitého dátumu uzatvoria kúpnu zmluvu. Žalovaná

v danom právnom vzťahu nie je vlastníkom ani disponentom nehnuteľností, ktoré mali tvoriť predmet budúcej kúpnej zmluvy, nie je ani osobou, ktorá mala záujem o kúpu nehnuteľností. Zmluva o budúcej zmluve je medzi budúcimi predávajúcimi a budúcimi kupujúcimi uzatváraná ako fyzickými osobami, ktoré pri plnení nekonajú v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, žiadna z týchto osôb tak nemá postavenie dodávateľa. Skutočnosť, že sa účastníci dohodli, že prvá časť kúpnej ceny (čl. I., bod 1.4 dohody) bude zložená do peňažnej úschovy sprostredkovateľke, na jej účet, nemôže mať za následok, že túto dohodu by bolo potrebné považovať za spotrebiteľskú. Ani ostatné ustanovenia Dohody o rezervácii nehnuteľnosti z hľadiska v nej uvedených práv a povinností osoby označenej ako sprostredkovateľ nemajú charakter spotrebiteľskej zmluvy; absentujú povinné náležitosti zmluvy o sprostredkovaní, ktorými sú označenie zmluvných strán, záväzok sprostredkovateľa vyvíjať činnosť smerujúcu k uzatvoreniu zmluvy s treťou osobou a odmena sprostredkovateľa a jej výška. Tieto náležitosti naopak má Dohoda o sprostredkovaní predaja rodinného domu uzatvorená medzi M. V. a X. Q. ako záujemcami a žalovanou ako sprostredkovateľom zo dňa 24.09.2018. Skutočnosť, že v danom prípade sprostredkovateľka je povinná k vykonaniu niektorých, prevažne administratívnych úkonov aj podľa Dohody o rezervácii nehnuteľnosti neznamená, že zmluvný vzťah medzi žalobcami ako budúcimi predávajúcimi a žalovanou ako sprostredkovateľkou má charakter zmluvy o sprostredkovaní; absentuje záväzok sprostredkovateľky vyvíjať činnosť (pre žalobcov) smerujúcu k uzatvoreniu zmluvy s treťou osobou; sprostredkovateľský vzťah je daný medzi predávajúcimi a žalovanou. Napokon Dohoda o rezervácii nehnuteľnosti v žiadnom svojom ustanovení nedefinuje výšku odmeny žalovanej za činnosti vyplývajúce z tejto dohody. Neobstojí ani poukaz na čl. III., bod 3.8 dohody, druhá veta, podľa ktorého „budúci predávajúci súhlasí s tým, aby v prípade ak dôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti, bol jeho nárok na vydanie prvej časti kúpnej ceny z úschovy vzájomne započítaný s nárokom sprostredkovateľa na úhradu sprostredkovateľskej odmeny za sprostredkovanie uzavretia kúpnej zmluvy“. Táto zmluvná formulácia upravuje len možnosť započítania nároku budúcich predávajúcich podľa Dohody o rezervácii nehnuteľnosti s nárokom sprostredkovateľky podľa Dohody o sprostredkovaní predaja rodinného domu.

9.6 Neobstojí ani poukaz odvolateľov na závery Krajského súdu v Žiline vyslovené v rozhodnutí sp.zn. 10Co/389/2016. Rozhodnutie iného krajského súdu, aj v obdobnej veci, nemožno považovať za rozhodovacia prax najvyšších súdnych autorít. Navyše v právnej veci, na ktorú poukazovali odvolatelia, nejde ani o rovnaký skutkový stav; išlo o priamy právny vzťah medzi kupujúcim a sprostredkovateľom (Zmluva o rezervácii nehnuteľnosti), uhrádzaný poplatok nemal formu časti kúpnej ceny ale poplatku za rezerváciu nehnuteľnosti, ktorého účelom bolo v prípade vážneho záujmu o kúpu nehnuteľnosti zabezpečiť, aby nehnuteľnosť nebola naďalej ponúkaná na predaj ostatným záujemcom. V prejednávanej veci ide pritom o zaplatenie časti kúpnej ceny, označenej aj ako záloha bez akéhokoľvek záväzku ktorejkoľvek zo zmluvných strán nerokovať o predaji nehnuteľností s inými záujemcami o jej kúpu.

9.7 Právne posúdenie upomínacím súdom nie je pre okresný súd konajúci vo veci samej po podaní odporu proti platobnému rozkazu záväzné.

9.8 Odvolací súd napokon poukazuje na záver súdu prvej inštancie, že aj na nepomenovanú zmluvu s prvkami príkaznej zmluvy (čl. II. dohody), platia tie isté podmienky ako pre hlavnú zmluvu (zmluva o budúcej zmluve), ktorá bola uzavretá na dobu určitú. Z uvedeného vyplýva, že ani prípadný spotrebiteľský charakter právneho vzťahu medzi žalobcami a žalovanou by nič nemenil na dôvodnosti v súdnom konaní uplatneného nároku; a to s prihliadnutím na skutočnosť, že k odstúpeniu od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti došlo až po lehote určenej na podpis kúpnej zmluvy.

10. Odvolatelia namietali, že im nebolo zrejmé, na základe akých dôkazov dospel súd prvej inštancie k záveru, že k podpisu kúpnej zmluvy nedošlo zavinením žalobcov, došlo k jej zániku a od zaniknutej dohody nie je možné platne odstúpiť. Uvedené závery ale vyplývajú z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie a z jednotlivých ustanovení Dohody o rezervácii nehnuteľnosti.

10.1 Odvolací súd v tomto smere poukazuje na obsah žaloby (bod 10.1 tohto rozsudku), obsah vyjadrenia k odporu žalovanej (čl. 53 spisu) v podstatných častiach totožný so žalobou a obsah prednesu právneho zástupcu žalobcov na pojednávaní, v ktorom zotrval na tvrdení sprostredkovateľského právneho vzťahu medzi žalobcami a žalovanou, tvrdení, že k podpisu zmluvy nedošlo v prevádzkových priestoroch žalovanej; tvrdení, že žalobcovia zaslali žalovanej 3.000,-Eur, ktorá je raz uvádzaná ako

časť kúpnej ceny a inokedy ako paušálna náhrada výdavkov. Novým tvrdením žalobcov bolo tvrdenie o neplatnosti zmluvy (Dohody o rezervácii nehnuteľnosti). Naproti tomu žalovaná už v odpore proti platobnému rozkazu uviedla, že žalobcami uvádzané dôvody pre odstúpenie od Dohody o rezervácii nehnuteľnosti neuznala za odôvodnené, žalobcom spolu s budúcimi predávajúcimi oznámila, že odstúpenie od dohody považujú za neplatné, čím ich skutkové tvrdenia poprela; z nižšie uvedeného vyplýva, že uviedla vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach.

10.2 V duplike na repliku žalobcov žalovaná uviedla, že „žalobcovia nemali žiadny relevantný dôvod na odstúpenie od zmluvy o budúcej zmluve; smer vedenia plynu cez pozemky im bol známy už z ohliadky nehnuteľnosti; to isté platí aj o malom zatečení v pivnici“. Právny zástupca žalovanej na pojednávaní tvrdil, že „k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo zo strany žalobcov, pretože ako konečný dôvod uviedli nedostatok peňazí“. Uvedené tvrdenia žalovanej a jej právneho zástupcu ostali nepopreté. Prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky (§ 149 C.s.p.). Skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné (§ 151 ods.1 C.s.p.). Uvedenými ustanoveniami sa súd prvej inštancie dôsledne riadil, keď napadnuté rozhodnutie založil na konštatovaní, že neuzatvorenie kúpnej zmluvy zapríčinili žalobcovia ako budúci predávajúci; a to z dôvodu, že skutkové tvrdenie žalovanej nebolo žalobcami výslovne popreté. Súd prvej inštancie nemal inú možnosť, ako považovať tvrdenie žalovanej o tom, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodov na strane žalobcov, za nesporné.

10.3 Vzhľadom na uvedené je záver súdu prvej inštancie v súlade s vykonaným dokazovaním a uplatnenými prostriedkami procesného útoku a procesnej obrany.

10.4 Odvolatelia až v podanom odvolaní poprelí tvrdenie žalovanej konštatovaním jeho nepravdivosti. Toto tvrdenie ako prostriedok procesného útoku nebol uplatnený v konaní pred súdom prvej inštancie a odvolací súd naň prihliadnuť nemohol z dôvodu neprípustnej novoty v odvolacom konaní (§ 366 C.s.p.).

11. Žalobcovia namietali, že súd prvej inštancie zamieňal pojmy náhrada paušálnych výdavkov, zmluvná pokuta, prvá časť kúpnej ceny a záloha. Uvedené tvrdenie je v rozpore s obsahom Dohody o rezervácii nehnuteľnosti a obsahom napadnutého rozhodnutia. Z obsahu Dohody o rezervácii nehnuteľnosti vyplýva, že v čl. I. upravuje zmluvu o budúcej kúpnej zmluve; kúpna cena je dohodnutá vo výške 95.000,-Eur s tým, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 3.000,-Eur sa budúci kupujúci zaviazali zaplatiť do dvoch dní od podpisu dohody budúcemu predávajúcemu do peňažnej úschovy sprostredkovateľovi. Naproti tomu čl. III. ustanovuje následky neuzavretia kúpnej zmluvy a odstúpenia od dohody; v rámci predmetného článku je dohodnutá paušálna náhrada výdavkov pre prípad (okrem iného) zapríčinenia neuzavretia kúpnej zmluvy. Odvolací súd nemá pochybnosť o tom, že žalobcom vznikol nárok na vrátenie časti zaplatenej kúpnej ceny vo výške 3.000,-Eur. Tento záver možno vyvodiť aj z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie, že započítaním nárok žalobcov na vrátenie zálohy zanikol, tento záver je súladný s ustanovením čl. III. bod 3.5 Dohody o rezervácii nehnuteľnosti. Naproti tomu v dôsledku zapríčinenia neuzavretia kúpnej zmluvy (bod 11.2 tohto rozsudku) vznikol ostatným dvom stranám (budúcim predávajúcim a sprostredkovateľke) nárok na paušálnu náhradu výdavkov - nákladov vzniknutým s prípravou realizácie prevodu nehnuteľnosti. Nárok na vrátenie zálohy (časti kúpnej ceny) a nárok na paušálnu náhradu výdavkov sú odlišné nároky. So započítaním týchto nárokov žalobcovia súhlasili (bod 3.6 Dohody o rezervácii nehnuteľnosti).

11.1 Žalobcom tak vznikol nárok na vrátenie časti kúpnej ceny (čo žalovaná ani nepoprela); druhým stranám vznikol voči žalobcom nárok na náhradu paušálnych výdavkov vo výške zaplatenej časti kúpnej ceny. Vzhľadom k započítaciemu prejavu nárok žalobcov na vrátenie kúpnej ceny zanikol; pokiaľ žalobcovia v spore uplatnili zaniknutý nárok, nebolo možné žalobe vyhovieť. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je tak správny.

11.2 Zmluvná pokuta predstavuje vo všeobecnosti paušalizovanú náhradu škody, ktorá môže vzniknúť v prípade porušenia zmluvnej povinnosti; dojednaním o zmluvnej pokute možno vopred vylúčiť prípadné spory o náhradu škody; dlžník nemusí zmluvnú pokutu zaplatiť v prípade, že nezavinil porušenie povinnosti, ku ktorej sa viaže zmluvná pokuta, takúto skutočnosť musí ale preukázať. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, ktorý s prihliadnutím na vyššie uvedené zmluvnú formuláciu

„paušálna náhrada výdavkov“ stotožnil so zmluvnou pokutou podľa ustanovenia § 544 Občianskeho zákonníka.

11.3 Pojem „prvá časť kúpnej ceny“ stotožňuje s pojmom „záloha“ ustanovenie čl. I. bod 1.6 Dohody o rezervácii nehnuteľnosti. Naproti tomu pojem „rezervačnú zálohu“, resp. „rezervačný poplatok“ použil len žalobca, súd prvej inštancie vo vlastnom odôvodnení rozhodnutia uvedený pojem nespomína a nie je obsiahnutý ani v Dohode o rezervácii nehnuteľnosti.

12. Odvolatelia napokon namietli, že žalovaná nepoprela ich tvrdenia ohľadne povinností vyplývajúcich pre ňu z osobitného zákona (vo vzťahu k povinnosti poskytnúť informácie o práve spotrebiteľa na odstúpenie od zmluvy a lehote na odstúpenie od zmluvy). Toto tvrdenie je v rozpore s obsahom spisu; žalovaná už v odpore proti platobnému rozkazu namietla, že Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti nemožno označiť za zmluvu spotrebiteľskú; v duplike na repliku žalobcov namietla aplikáciu zákona č. 102/2014 Z.z. na prejednávajúcu vec. V konečnom dôsledku aplikácia právneho predpisu je otázkou právneho posúdenia a nie skutkového tvrdenia ako prostriedku procesného útoku a procesnej obrany,

13. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd nepovažujúc podané odvolanie za dôvodné, postupom podľa § 387 ods.1, ods.2 C.s.p. napadnuté rozhodnutie okresného súdu v celom rozsahu potvrdil, vrátane závislého výroku o nároku na náhradu trov konania. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol vecne správne, aplikujúc zásadu úspechu v spore, keď žalovanej v celom rozsahu úspešnej priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu.

14. Pri rozhodovaní o trovách odvolacieho konania vychádzal odvolací súd z ustanovenia § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p., z ktorého vyplýva: „O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí“. Odvolací súd pri svojom rozhodovaní aplikoval zásadu zodpovednosti za výsledok (zásadu úspechu) vyplývajúcu z ustanovenia § 255 ods. 1 C.s.p.. V predmetnom prípade bola v odvolacom konaní plne úspešná žalovaná, preto jej podľa vyššie uvedených ustanovení vzniklo právo na náhradu trov odvolacieho konania, ktoré jej odvolací súd priznal v rozsahu 100%. Dôvody pre aplikáciu ustanovenia § 257 C.s.p. odvolací súd nezistil.

15. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods.2, druhá veta C.s.p.).

Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods.2, druhá veta C.s.p.).

Poučenie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

(§ 127 ods. 1 C.s.p.)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 C.s.p.).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).