

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/166/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6119202350  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 10. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Janáková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:6119202350.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Janákovvej a členov senátu Mgr. Zuzany Holúbkovej a Mgr. Ivana Kubínyiho v spore žalobcu: BAIT Solutions s.r.o., so sídlom Matičná 5, Ivanka pri Dunaji, IČO: 36 777 366, zastúpeného Advokátskou kanceláriou CEE Attorneys Lišiak Martinák, s.r.o., so sídlom Štefánikova 41, Bratislava, IČO: 47 237 856, proti žalovanému: MAXA REALITY ZH s.r.o., so sídlom Svätoplukova 99/37, Prievidza, IČO: 46 690 387, zastúpenému Mgr. Katarínou Kuchárovou, advokátkou so sídlom Revolučná 18, Liptovský Mikuláš, o zaplatenie 3.000 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 02. mája 2019, č.k. 11Csp/26/2019-140, takto

### rozhodol:

- I. Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**
- II. Žalovanému **p r i z n á v a** voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. žalobu zamietol a výrokom II. žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Rozhodoval na základe žaloby, ktorou sa žalobca domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 3.000 eur s príslušenstvom, nakoľko so žalovaným uzatvoril rezervačnú zmluvu a od tejto zmluvy odstúpil, pričom žiadal v tomto konaní vrátiť rezervačnú zálohu vo výške žalovanej sumy. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil ust. § 48 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žaloba je nedôvodná. V konaní nebolo sporné, že strany sporu uzavreli dňa 27.08.2018 zmluvu o rezervácii nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti, ktorá bola uzavretá na dobu určitú, do 30.09.2018. Podstatou zmluvy bolo hlavne to, aby po dobu rezervácie sprostredkovateľ (žalovaný) neuzavrel sprostredkúvanú, či rezervačnú zmluvu s treťou osobou a oboznámil vlastníka nehnuteľností so záujmom záujemcu o kúpu nehnuteľnosti. Počas zmluvou stanovenej doby sprostredkovateľ vyvíjal činnosť podľa pokynov záujemcu, o čom svedčí rozsiahla e-mailová komunikácia. Hoci činnosť sprostredkovateľa, makléry H. L., smerovala k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi záujemcom a vlastníkom nehnuteľností, k jej uzavretiu nakoniec nedošlo, lebo sa vlastník nehnuteľností a záujemca o kúpu nedohodli na finálnom znení kúpnej zmluvy. Súd bol toho názoru, že vlastník nehnuteľností neodmietol bezdôvodne uzavrieť so záujemcom kúpnu zmluvu, ale nebol už viac ochotný akceptovať ďalšie požiadavky zo strany záujemcu, ktoré chcel zakomponovať do kúpnej zmluvy, keďže boli v neprospech vlastníka nehnuteľností. Rovnako v konaní nebolo preukázané, že vlastník nehnuteľností bez akéhokoľvek dôvodu odmietol predat' nehnuteľnosti záujemcovi (žalobcovi). Ďalej súd uviedol, že strany sporu mali v zmluve (bod 7.6.6) dojednané, že všetky právne úkony voči druhému účastníkovi zmluvy musia byť zasielané formou doporučeného listu na adresu uvedenú v zmluve. V konaní súd nemal za preukázané, že by odstúpenie od zmluvy zo dňa 29.08.2018 žalobcu bolo doručené žalovanému v zmysle zmluvy, teda doporučene listom na adresu

uvedenú v zmluve. Žalobca túto skutočnosť aj potvrdil na pojednávaní. Tvrdil však, že odstúpenie bolo doručené žalovanému, pričom súd mal za to, že táto skutočnosť je bez významu, nakoľko nárok na vrátenie rezervačnej zálohy by žalobcovi vznikol jedine vtedy, ak by došlo k platnému odstúpeniu od rezervačnej zmluvy. Aj osobné prevzatie odstúpenia od zmluvy maklérom žalovaného - H. L. by bolo neplatné. Z týchto dôvodov súd žalobu zamietol. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania súd odôvodnil § 262 ods. 2 CSP.

2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote prostredníctvom právneho zástupcu odvolanie žalobca, domáhajúc sa jeho zmeny tak, že súd žalobu vyhovie a prizná mu voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Bol toho názoru, že ak bol prejav vôle - odstúpenie od zmluvy, doručený v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, je nutné tento prejav vôle považovať za platne a účinne doručený. Makléra L. bola v čase doručovania odstúpenia od rezervačnej zmluvy zákonným zástupcom žalovaného v súlade s ust. § 15 ods. 1 Obchodného zákonníka. Účinnosť adresovaných jednostranných hmotnoprávných úkonov v režime Občianskeho zákonníka vychádza z teórie dôjdenia právneho úkonu, ktorá predpokladá, že prejav vôle dôjde, resp. je doručený adresátovi tým, že sa dostane do sféry jeho dispozície - už týmto okamihom začína právny úkon pôsobiť voči druhej zmluvnej strane. Na základe uvedeného je podľa neho zrejmé, že rozsudok súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keďže súd nebral ohľad na kogentné ustanovenia Občianskeho zákonníka, vylúčil aplikáciu kogentnej úpravy dôjdenia prejavu vôle (doručovania) podľa Občianskeho zákonníka. Žalovaný v podanom odpore a v priebehu pojednávania uvádzal, že H. L. dajne nebola oprávnená na prevzatie odstúpenia od rezervačnej zmluvy za žalovaného. Toto tvrdenie on počas celého konania namietal, nakoľko H. L. bola v celej veci nepochybne zákonným zástupcom žalovaného podľa § 15 ods. 1 Obchodného zákonníka. Súd sa s touto námietkou nevysporiadal. Poukázal na to, že počas celej doby trvania rezervačnej zmluvy (aj pred jej uzatvorením) bol dobromyseľný pri komunikácii a v konaní s H. L. ako zástupcom žalovaného. Odstúpenie od zmluvy doručil žalovanému osobne a za prítomnosti svedka dňa 29.09.2018, pričom zamestnanec žalovaného - H. L. ako oprávnená realitná makléra žalovaného, toto odstúpenie bezdôvodne odmietla prevziať. Bez ohľadu na to, že žalovaný odstúpenie odmietol prevziať, bolo toto odstúpenie od zmluvy účinne doručené ku dňu 29.9.2018. Rozhodol sa z obozretnosti odstúpenie odoslať aj poštou, konkrétne e-mailom, pričom toto odstúpenie od zmluvy bolo žalovanému doručené dňa 01.10.2018. Za účelom ozrejmenia spôsobu a formy doručovania odstúpenia od zmluvy navrhol na pojednávaní výsluch účastníka konania Mariána Bondu, ktorý bol však zo strany súdu zamietnutý ako nedôvodný. Ďalej uviedol, že súd pri prejedávaní sporu zasahoval do kontradiktórnosti sporového konania a rovnosti sporových strán, a to najmä tým, že prijal ako pravdivé viaceré tvrdenia žalovaného, ktoré on rozporoval bez náležitého preukázania týchto tvrdení. Súd tiež porušil kontradiktórnosť sporového konania a zasahoval do rovnosti sporových strán tým, že pri vyhotovovaní zápisnice na pojednávaní vo veci skracoval vyjadrenia jeho právneho zástupcu, prípadne ich znenie upravil diktovaním v rozpore so slovným prejavom právneho zástupcu a toto nesprávne zapísanie neopravil ani na námietky právneho zástupcu. V dôsledku tohto konania súdu zápisnica z pojednávania nezachytáva skutočný priebeh pojednávania. Spôsobom vedenia pojednávania vo veci a prijatím sporných tvrdení za pravdivé, bez ich náležitého preukázania, súd zasiahol do princípu kontradiktórnosti sporového konania a porušil rovnosť sporových strán, čo malo za následok znemožnenie uplatnenia procesných práv v takej miere, že došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces. Poukázal na to, že výsluch účastníka konania Mariána Bondu by ozrejmil priebeh rokovaní o uzatvorení kúpnej zmluvy a ozrejmil by všetky okolnosti doručovania odstúpenia od zmluvy, ako aj okolnosti prebiehajúcej e-mailovej, telefonickej a osobnej komunikácie. Odmietnutím výsluchu účastníka konania Mariána Bondu súd nevykonal navrhnutý dôkaz, potrebný na zistenie rozhodujúcich skutočností, v dôsledku čoho mu bolo znemožnené, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces. Na tomto základe žiadal odvolací súd, aby napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a žalovaného zaviazal na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3. K podanému odvolaniu žalobcu sa písomne prostredníctvom právneho zástupcu vyjadril žalovaný a žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a priznal mu náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Uviedol, že súd na základe vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým a právnym zisteniam, neporušil žiadne zákonné ustanovenie hmotnoprávných alebo procesných predpisov, vzťahujúcich sa na daný prípad a ani z nich vyplývajúce práva sporových strán. V rozsudku súd jasne a zreteľne vysvetlil z akých skutkových a právnych záverov vychádzal, pričom sa vysporiadal so všetkými relevantnými skutkovými tvrdeniami strán, vrátane rozporov a

vykonaj aj všetky relevantné dôkazy na posúdenie právneho nároku žalobcu v konaní. Podrobne vo vyjadrení uviedol dôvody svojho nesúhlasu s odvolaním žalobcu. Zdôraznil, že odhladnuc od nesprávne uvádzaného dátumu doručovania odstúpenia od zmluvy makléru L. a tej skutočnosti, že ako makléra nebola oprávnená na preberanie tak závažných písomností, akými je odstúpenie od rezervačnej zmluvy, spôsob doručovania bol zmluvnými stranami, aj z dôvodu právnej istoty, v zmluve jasne dohodnutý. Teda tvrdenie žalobcu, že považoval jeho makléru za zákonného zástupcu neobstojí, aj s ohľadom na označenie pani L. v rezervačnej zmluve - ako „oprávneného realitného makléra“ a nie zákonného zástupcu v zmysle ust. § 15 ods. 1 Obchodného zákonníka. Navyiac, žalobca túto argumentáciu v konaní ani nepoužil, čo je v rozpore so zásadou koncentrácie konania. Nestotožnil sa ani s tvrdením žalobcu, že mu vznikol právny nárok na to, aby mohol od rezervačnej zmluvy odstúpiť, a to z dôvodu na strane vlastníka nehnuteľností. Vlastník nehnuteľností mal záujem uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu počas trvania rezervačnej zmluvy, čo je preukázané jeho akceptáciou väčšiny pripomienok a podmienok zo strany žalobcu. Bol to práve žalobca, ktorý sa správal v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku aj počas pripomienkovania kúpnej zmluvy s vlastníkom nehnuteľností, keď napr. v rozpore s ust. § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka žiadal, aby sa vlastník nehnuteľností vopred vzdal svojich práv, a to zakomponovaním do samotnej kúpnej zmluvy. Konštatoval, že si splnil všetky povinnosti vyplývajúce mu z rezervačnej zmluvy na to, aby mu vznikol nárok na odmenu, ktorú si riadne započítal oproti zloženej rezervačnej zálohe. Mal za to, že žalobca v danom prípade nielenže nemal nárok od rezervačnej zmluvy odstúpiť, ale odstúpenie od rezervačnej zmluvy ani neurobil riadne a včas, a to zmluvne dohodnutým spôsobom ani v čase trvania rezervačnej zmluvy. Teda v zmysle uvedeného nemá nárok žiadať od neho peňažné plnenie.

4. Žalobca sa v replike pridržiaval pôvodne uvedených argumentácií. Opätovne zdôrazňoval, že od rezervačnej zmluvy odstúpil riadne a včas.

5. V duplike žalovaný rovnako argumentačne zotrval na svojom predchádzajúcom vyjadrení.

6. Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP bez nariadenia pojednávania odvolacieho súdu podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť ako vecne správny.

7. Žalobca v odvolaní obhajoval názor, že odstúpenie od zmluvy žalovanému platne doručil. Mal za to, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené dňa 29.09.2018 za prítomnosti svedka zamestnancovi žalovaného, H. L., ktorá bola v tom čase zákonným zástupcom žalovaného v zmysle § 15 ods. 1 Obchodného zákonníka. Zdôrazňoval, že ak bolo takýmto spôsobom doručené odstúpenie od zmluvy, súd vylúčil aplikáciu kogentnej úpravy dôjdenia prejavu vôle (doručovania) podľa Občianskeho zákonníka (majúc na mysli ust. § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

8. Odvolací súd sa však s týmito odvolacími námietkami nestotožňuje.

9. Predovšetkým odvolací súd dáva do pozornosti princíp autonómie vôle, ktorý „je nutné chápať tiež ako subjektívne právo jednotlivca na to, aby verejná moc rešpektovala autonómne prejavy jeho osobnosti, vrátane vôľových prejavov, ktoré majú odraz v jeho konkrétnom konaní, pokiaľ také konanie nie je zákonom výslovne zakázané. Všeobecné súdy si pri interpretácii jednoduchého práva musia počínať tak, aby formalistickým výkladom právnych noriem nezasiahli do práva jednotlivca konať všetko, čo mu zákon výslovne nezakazuje, a nebyť nútený konať, čo zákon výslovne neukladá. Porušenia tohto práva sa štátny orgán dopustí i vtedy, pokiaľ formalistickým výkladom noriem jednoduchého práva odoprie autonómne prejavu vôle zmluvných strán dôsledky, ktoré zmluvné strany takýmto prejavom vôle zamýšľali vo svojej právnej sfére vyvolať“ (rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 16.01.2013, sp. zn. 31 Cdo 1571/2010).

10. Zároveň platí, že normy občianskeho práva sú podľa výslovnej úpravy ust. § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka zásadne normami dispozitívneho charakteru. Iba tak je subjektom občianskoprávných vzťahov umožnené, aby si v súlade so zásadou autonómie vôle, a teda so slobodným individuálnym rozhodovaním a právom na sebaurčenie, mohli v podmienkach trhového hospodárstva, voľnej súťaže a konkurencie, zmluvnou slobodou usporiadať občianskoprávne vzťahy a ich obsah odchylné od Občianskeho zákonníka. Tak môžu subjekty občianskoprávných vzťahov najlepšie realizovať vlastné osobné a hospodárske predstavy a zámery v súlade so svojimi individuálnymi záujmami, potrebami

a preferenciami. To znamená, že v prvom rade je rozhodujúce to, čo si účastníci konkrétneho občianskoprávneho vzťahu dohodli (pozri napr. rozsudky Najvyššieho súdu Českej republiky, plne aplikovateľné i v tunajších právnych pomeroch, zo dňa 31.03.1998, sp. zn. 3 Cdon 1398/96, zo dňa 28.11.2001, sp. zn. 33 Odo 714/2001, zo dňa 16.01.2013, sp. zn. 31 Cdo 1571/2010).

11. Rovnako aj doktrínálne názory zastávajú tézu, že „sa do určitej miery môžu zmluvné strany dohodnúť, aby počas realizácie ich zmluvného vzťahu právne relevantné prejavy vôle či oznámenia považovali za dôjdené spôsobom a za okolností odchylných od vyššie uvedeného výkladu pojmu „dôjdenie“ podľa § 45 ods. 1 OZ“ (Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I. § 1 ? 450. Komentár. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 404).

12. S poukazom na uvedené názory musí byť nazerané aj na odvolacie námietky žalobcu. Predovšetkým je potrebné zopakovať, že zmluvné strany mali v zmluve dojednané, že sú povinné všetky právne úkony voči druhému účastníkovi zasielať formou doporučeného listu na adresu uvedenú v zmluve. Zmluvné strany si týmto modifikovali doručenie právnych úkonov (samozrejme aj odstúpenie od zmluvy), konkrétne formu (doporučeným listom) a priestorovú zložku (na adresu uvedenú v zmluve). Odstúpenie od zmluvy žalobcom zo dňa 29.09.2018 nebolo doručené žalovanému touto formou. Tento fakt žalovaný nespochybňoval ani v podanom odvolaní, ani v konaní pred súdom prvej inštancie. Ako už bolo uvedené, je nutné v prvom rade vychádzať z toho, čo si účastníci občianskoprávneho vzťahu medzi sebou dojednali. Ak chcel žalobca vyvolať právne následky ním zamýšľané - odstúpiť od zmluvy, mal rešpektovať zmluvné dojednanie so žalovaným a doručovať žalovanému odstúpenie od zmluvy spôsobom nimi zmluvne dojednaným. V opačnom prípade žalobca nemohol platným spôsobom vyvolať následky odstúpenia od zmluvy, ako to správne konštatoval aj súd prvej inštancie. Uvedené by platilo aj vtedy, ak by žalobca preukázal, že odstúpenie od zmluvy osobne odovzdal realitnej makléрке žalovaného, H. L.. Argumentačnou líniou prezentovanou žalobcom v podanom odvolaní by stratilo zmysel zmluvné dojednanie o doručovaní právnych úkonov, ktoré si zmluvné strany medzi sebou dojednali.

13. Vzhľadom na tento záver odvolací súd považoval za nadbytočné zaoberať sa ďalšími odvolacími námietkami žalobcu (právne postavenie H. L., nevykonanie dôkazov na preukázanie osobného odovzdania odstúpenia od zmluvy), nakoľko tieto by nemali silu zvrátiť záver o neplatnom doručení odstúpenia od zmluvy žalobcom.

14. S poukazom na tieto skutočnosti odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

15. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, nakoľko bol v odvolacom konaní plne úspešný. O výške tejto náhrady rozhodne v zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie.

16. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednomyseľne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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