

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 10C/168/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5616204288
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 09. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniel Marcián
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2020:5616204288.24

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš sudcom JUDr. Danielom Marciánom v spore žalobcu D. U., nar. XX. X. XXXX, bytom XXXXX E., K.. XX, K. Q. H., štátnym občanom Rakúskej republiky, zastúpeného JUDr. Jiřím Martausom, advokátom, so sídlom ul. 1. mája 113/19, Liptovský Mikuláš proti žalovaným : 1.) PRONIMA s.r.o., so sídlom Žiar 4, IČO: 46868992, zastúpenému JUDr. Miloslavom Hrickom, advokátom, so sídlom Ul. 1. mája 709, Liptovský Mikuláš a 2.) Z.. Z. E., nar. XX. X. XXXX, bytom S. K. XXX/X, M., X.. F.Ý. Z., zastúpenému Mgr. Samuelom Dorociakom, advokátom, so sídlom Belopotockého 720/2, Liptovský Mikuláš, o zaplatenie 5.000 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Z a s t a v u j e konanie v časti vedenej voči žalovanému v 2. rade.

II. Žalovaný v 1. rade j e p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 5.000 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 5.000 eur od 24. 5. 2016 do zaplatenia, to všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Vo zvyšnom rozsahu žalobu z a m i e t a .

IV. Žalovaný v 2. rade m á voči žalobcovi n á r o k na náhradu trov konania v plnom rozsahu, pričom o výške tejto náhrady rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

V. Žalobca m á voči žalovanému v 1. rade n á r o k na náhradu trov konania v plnom rozsahu, pričom o výške tejto náhrady rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou na tunajší súd 15. 6. 2016 sa žalobca domáhal rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanému v 1. rade povinnosť zaplatiť mu sumu 5.000 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 5.000 eur od 19. 5. 2016 do zaplatenia. Tento žalobný návrh odôvodnil tým, že počas svojho pobytu v Slovenskej republike prejavil záujem o kúpu nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území N., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, t.j. stavby rodinného domu súp. č. XXX, postavenej na pozemku registra „C“ parc. č. 1284/5, o výmere 221 m², zastavaná plocha a nádvorie, a pozemku registra „C“ parc. č. 1284/3, o výmere 330 m², orná pôda pod podmienkou, že mu budú predložené listiny preukazujúce ním požadované skutočnosti týkajúce sa týchto nehnuteľností. Na základe ústneho ubezpečenia od žalovaných, že rezervačná zmluva obsahuje túto jeho výhradu (ako prejav záujmu o kúpu nehnuteľností) uzavrel rezervačnú zmluvu so žalovaným v 1. rade ako sprostredkovateľom a žalovaným v 2. rade ako vlastníkom nehnuteľností, a následne v súlade so zmluvou zaplatil žalovanému v 1. rade rezervačný poplatok vo výške 5.000 eur. Keďže mu však neskôr neboli požadované listiny predložené, rozhodol sa, že nehnuteľnosti nekúpi, a požiadal o vrátenie zaplateného rezervačného poplatku. Keďže žalobca nevedel dostatočne dobre po slovensky, nevedel si

overiť, či rezervačná zmluva skutočne obsahuje jeho výhradu, a spoliehal sa iba na ústne ubezpečenie od žalovaných, že zmluva túto výhradu naozaj obsahuje. Žalobca tak uzavrel rezervačnú zmluvu na základe omylu, ktorý u neho vyvolali žalovaní, a preto považuje zmluva za neplatnú. Rezervačná zmluva je však neplatná aj preto, že bola vyhotovená v slovenskom jazyku, ktorý žalobca na dostatočne neovláda, čím je tento právny úkon neplatný pre jeho relatívnu nezrozumiteľnosť vo vzťahu k žalobcovi. Tým, že žalobca podpísal rezervačnú zmluvu v jazyku, ktorému nerozumel, nemohol tiež prejavíť vážnu vôľu byť touto zmluvou viazaný, v čom videl žalobca ďalší dôvod neplatnosti rezervačnej zmluvy. Vzhľadom na to, že rezervačná zmluva je neplatná, pričom žalobca na jej základe zaplatil rezervačný poplatok vo výške 5.000 eur, išlo o plnenie na základe neplatného právneho úkonu, a teda bezdôvodné obohatenie, ktoré bol povinný žalovaný v 1. rade (ktorému bol tento rezervačný poplatok zaplatený) vydať.

2. V písomnom vyjadrení k žalobe doručenom na tunajší súd 17. 10. 2016 žalovaný v 1. rade nesúhlasil s tvrdením žalobcu, že žalobca podmieňoval kúpu nehnuteľností splnením uvedenej výhrady, pričom ako dôvod neuzavretia kúpnej zmluvy mal žalobca uviesť, že sa rozišiel so slovenskou priateľkou a uvažoval preto o odchode zo Slovenskej republiky. Žalovaný v 1. rade nesúhlasil s tým, že žalobca nerozumie po slovensky, nakoľko rok pred uzavretím rezervačnej zmluvy žil na Slovensku spolu so slovenskou priateľkou a naučil sa tak hovoriť po slovensky na dostatočnej úrovni. Rokovania o uzavretí rezervačnej zmluvy prebiehali v slovenčine a v prípade potreby mu s prekladom pomáhala jeho slovenská priateľka. Žalovaný v 1. rade tiež poukázal na to, keďže v zmysle článku III. ods. 1 rezervačnej zmluvy polovica z rezervačnej poplatku pripadá vlastníčkovi nehnuteľností je žalovaný v 1. rade pasívne vecne legitimovaný len ohľadne polovice žalovanej sumy, teda vo výške 2.500 eur.

3. V replike doručenej 25. 11. 2016 žalobca doplnil, že rezervačná zmluva je neplatná aj pre jej neurčitost', nakoľko nemožno určiť jedného z účastníkov tohto právneho úkonu, pretože na úvodnej strane tejto zmluvy je ako sprostredkovateľ uvedená spoločnosť Directreal - PRONIMA s.r.o., a na konci rezervačnej zmluvy je ako sprostredkovateľ uvedený výlučne P. S. D., ktorý tak zmluvu vlastne podpísal za seba a vo svojom mene, hoci podľa výpisu z obchodného registra má tento konateľ správne konať tak, že k obchodnému menu spoločnosti pripojí svoje meno a priezvisko spolu s označením svojej funkcie a vlastný podpis. Navyše obchodná spoločnosť pod názvom Directreal - PRONIMA, s.r.o. ani nikdy neexistovala. V obchodnom registri je totiž vedená iba spoločnosť PRONIMA, s.r.o., ktorej konateľom je P. S. D.. Žalobca tiež poukázal na to, že vzhľadom na neplatnosť rezervačnej zmluvy, je neplatné aj ustanovenie rezervačnej zmluvy - článok III. ods. 1, a nakoľko bola celá suma 5.000 eur vyplatená žalovanému v 1. rade, je iba on pasívne vecne legitimovaný v tomto konaní.

4. Žalovaný v 1. rade v súdom určenej lehote právo na dupliku nevyužil.

5. Na pojednávaní 16. 5. 2017 žalobca v podstate len zopakoval svoje predchádzajúce písomné vyjadrenia.

6. Žalovaný v 1. rade na pojednávaní 16. 5. 2017 odmietol názor žalobcu týkajúci sa nezrozumiteľnosti zmluvy vo vzťahu k žalobcovi (vzhľadom na použitý jazyk), pričom argumentoval, že požiadavka zrozumiteľnosti v zmysle Občianskeho zákonníka sa týka iba použitých výrazových prostriedkov s tým, že v zmluve neboli použité žiadne neštandardné výrazové prostriedky, nebol použitý žiaden slang a ani iné zvláštne slová. Žalobca bol s rezervačnou zmluvou oboznámený tak, ako bolo uvedené vo vyjadrení k žalobe. Túto zmluvu podpísal, pričom ho k podpisu nikto nenútil. Všetky predzmluvné rokovania boli vedené takým spôsobom, aby žalobca obsahu rezervačnej zmluvy porozumel a keďže jej obsahu porozumel, túto zmluvu aj podpísal. Pokiaľ ide o nepredloženie podkladov, na ktoré poukazuje žalobca, žalovaný v 1. rade uviedol, že rezervačná zmluva žiadnu takúto rozvázovaciú podmienku neobsahuje. Pokiaľ išlo o neurčitost' označenia sprostredkovateľa v zmluve, žalovaný v 1. rade vyslovil názor, že táto zmluvná strana bola označená dostatočne určito tak, že je nepochybné, kto túto zmluvu uzatvoril. Aj keď obchodné meno nie je uvedené úplne správne, teda v súlade s obchodným menom zapísaným v obchodnom registri, správne je uvedené sídlo, identifikačné číslo, daňové identifikačné číslo, ako aj konateľ spoločnosti, pričom odkázal na rozhodnutie najvyššieho súdu publikované pod R 9/2002, podľa ktorého nepresnosti v označení účastníkov zmluvy nespôsobujú neplatnosť zmluvy, ak je nepochybné, kto zmluvu uzavrel. Na základe uvedeného navrhol žalovaný v 1. rade žalobu zamietnuť. Polovica zo sumy rezervačného poplatku sa nachádza v dispozícii žalovaného v 1. rade a druhá polovica v dispozícii vlastníka nehnuteľností - Z. Z. E. (neskôr žalovaný v 2. rade.) K nesprávnemu pridaniu slova Directreal

do označenia žalovaného v 1. rade v rezervačnej zmluve došlo z dôvodu, že spoločnosť Directreal je franšizová firma a keďže žalovaný v 1. rade spadá pod túto firmu, pripájali takéto označenie aj k názvu svojej firmy.

7. Uznesením vyššej súdnej úradníčky tunajšieho súdu z 20. 6. 2017, č.k.: 10C/168/2016 - 137 bolo vyhovené návrhu žalobcu z 12. 6. 2017 na pripustenie, aby do tohto konania ako ďalší subjekt na strane žalovaného pristúpil žalovaný v 2. rade. Uvedené uznesenie nadobudlo právoplatnosť 29. 7. 2017.

8. Na pojednávaní 14. 9. 2017 žalobca a žalovaný v 1. rade zopakovali svoje predchádzajúce vyjadrenia, pričom žalovaný v 1. rade doplnil, že ak by aj žalobca nebol oboznámený s obsahom slov v zmluve, musel rozumieť čísliciam vrátane sumy 5.000 eur, ktoré sú totožne vyjadrené aj v nemeckom jazyku. Ak by žalobca nerozumel obsahu zmluvy, nepodpísal by ju. K výhrade žalobcu ohľadne konania v mene spoločnosti žalovaný v 1. rade uviedol, že zápis v obchodnom registri vychádza zo zákona o obchodnom registri, ale spôsob konania v mene podnikateľa nestanovuje zákon o obchodnom registri a pri konaní v mene podnikateľa - právnickej osoby nemusí byť bezpodmienečne dodržaný postup uvedený v obchodnom registri. Spôsob konania v mene obchodných spoločností upravuje § 13 Obchodného zákonníka, ktorý určuje, že právnická osoba koná prostredníctvom štatutárneho orgánu alebo za ňu koná zástupca podľa odseku 2 tohto zákonného ustanovenia a ustanovenia o jednotlivých druhoch obchodných spoločností a družstve určujú štatutárny orgán, ktorého konanie je konaním podnikateľa. Štatutárny orgán spoločnosti s ručením obmedzeným je konateľ a konateľ v mene spoločnosti PRONIMA, s.r.o. zmluvu uzavrel, preto je zmluva platná.

9. Žalovaný v 2. rade na pojednávaní 14. 9. 2017 poukázal na to, že suma 5.000 eur bola 26. 1. 2016 vyplatená na účet žalovaného v 1. rade, preto na strane žalovaného v 2. rade nemohlo dôjsť k bezdôvodnému obohateniu, čím je voči nemu žaloba nedôvodná. Vo zvyšnom rozsahu sa žalovaný v 2. rade stotožnil s predchádzajúcim vyjadreniami žalovaného v 1. rade.

10. Na pojednávaní 14. 9. 2017 tunajší súd vyhlásil rozsudok, ktorým žalobu zamietol v celom rozsahu. Toto rozhodnutie odôvodnil tým, že pokiaľ išlo o námietku nezrozumiteľnosti rezervačnej zmluvy vo vzťahu k žalobcovi (pre použitý jazyk), ktorá mala zakladať jej absolútnu neplatnosť, vychádzal súd zo záveru, že ak žalobca zmluvu podpísal, vyjadrila tým, že súhlasí s jej obsahom, čo predpokladá, že tomuto obsahu aj porozumel. Ak žalobca nerozumel obsahu zmluvy z dôvodu nedostatočnej znalosti slovenského jazyka, nemal ju (pred zabezpečením si jej prekladu nestrannou osobou) podpísať. Žalobca netvrdil, že by bol pri uzatváraní zmluvy pod nejakým nátlakom. Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 11. 3. 2008, sp.zn.: 21Cdo 1760/2007, na ktorý poukazoval žalobca sa týkal skutkovo odlišného prípadu, preto ho nebolo možné v tomto prípade použiť. Tam totiž išlo o otázku zrozumiteľnosti jednostranného adresovaného právneho úkonu (výpovede z pracovného pomeru) doručeného zamestnancovi v jazyku ktorému nerozumel. Adresát tohto jednostranného právneho úkonu pritom nemal možnosť rozhodnúť sa, či s týmto úkonom bude súhlasiť a na znak súhlasu ho podpíše (ako tomu však bolo v prípade uzatvárania rezervačnej zmluvy.) Súd v tejto súvislosti tiež poukázal na komentár k § 37 Občianskeho zákonníka, 3. doplnené a prepracované vydanie, autor : Peter Vojčík a kol., IURA EDITION, 2010, strana 127, podľa ktorého zrozumiteľnosť právneho úkonu v zmysle § 37 OZ značí, že jeho adresát je objektívne schopný pochopiť výrazové prostriedky použité na vyjadrenie právneho úkonu, prípadne aj pomocou prekladu. Tento výklad platil aj vo vzťahu k námietkam (žalobcu) neplatnosti rezervačnej zmluvy pre omyl a pre absenciu vážnej vôle, ktoré obe mali vychádzať z nedostatočnej znalosti slovenského jazyka na strane žalobcu. Prvoinštančný súd považoval za nedôvodnú aj námietku o neplatnosti rezervačnej zmluvy pre jej neurčitost', v rámci ktorej žalobca poukazoval na to, že v záhlaví rezervačnej zmluvy je uvedené, že ju ako sprostredkovateľ uzatvára firma Directreal - PRONIMA, s.r.o., so sídlom Žiar 4, IČO: 46868992, v zastúpení konateľom P. S. D., a v závere zmluvy je pritom súčasne uvedené, že ju podpísal ako sprostredkovateľ len P. S. D.. K tejto námietke súd prvej inštancie uviedol, že zo záhlavia zmluvy jednoznačne vyplýva, že na základe poznámky (ďalej len „sprostredkovateľ“), je v ďalšom texte zmluvy slovom „sprostredkovateľ“ nahradené celé označenie Directreal - PRONIMA, s.r.o., Žiar 4, IČO: 46868992, zastúpenej konateľom P. S. D., čiže ak bolo použité v závere zmluvy slovo „sprostredkovateľ“ s vyššie uvedeným významom, ku ktorému bolo ešte duplicitne pripojené meno konateľa P. S. D., nespôsobuje to neurčitost' rezervačnej zmluvy. Pokiaľ ide o neurčitost' zmluvy, ktorá mala podľa žalobcu spočívať v tom, že sprostredkovateľ bol v zmluve uvedený pod nesprávnym obchodným menom, teda nezodpovedajúcim skutočnému obchodnému menu sprostredkovateľa uvedenému v obchodnom registri, nakoľko spoločnosť Directreal

- PRONIMA, s.r.o. podľa obsahu obchodného registra neexistovala, tak súd síce uznal, že v zmluve uvedené obchodné meno sprostredkovateľa Directreal - PRONIMA, s.r.o. nezodpovedá obchodnému menu sprostredkovateľ uvedenému v obchodnom registri (PRONIMA, s.r.o.), avšak aj keď obchodné meno nie je celkom správne uvedené (k správne obchodnému menu sprostredkovateľa je s pomlčkou pripojené slovo Directreal) súčasne platí, že identifikačné číslo organizácie je správne, a takisto označenie konateľa v zmluve je správne, preto výkladom možno ľahko dospieť k záveru o akú spoločnosť sa jedná. Považovať takúto zmluvu za neplatnú by bolo prehnaným formalizmom. V tejto súvislosti preto súd prvej inštancie sa stotožnil s judikatúrou najvyššieho súdu, na ktorú poukazoval žalovaný v 1. rade publikovanou pod R 9/2002 v zmysle ktorej nepresnosti v označení účastníka zmluvy nespôsobujú neplatnosť zmluvy, ak je nepochybné, kto zmluvu uzavrel.

11. Na základe odvolania žalobcu odvolací súd uznesením z 31. 7. 2019, sp.zn.: 6Co/258/2018 zrušil napadnutý rozsudok tunajšieho súdu zo 14. 9. 2017, sp.zn.: 10C/168/2015 a vrátil mu vec na ďalšie konanie a rozhodnutie. V tomto uznesení odvolací súd predovšetkým poukázal na to, že s prihliadnutím na obsah žalobného petitu (č.l. 5 spisu) a procesný úkon žalobcu na pripustenie, aby do konania pristúpil ďalší subjekt (žalovaný v 2. rade) podľa § 79 CSP z 13. 6. 2017 nebol správny postup konajúceho súdu, ktorý bez zmeny žaloby svoje rozhodnutie založil na tom, že obidvoch žalovaných považoval za nerozlučných spoločníkov. Žalobca v priebehu konania nezmenil žalobu so súhlasom súdu postupom podľa § 139 a nasl. CSP a konajúci súd napriek tomu rozhodoval o nároku žalobcu na zaplatenie sumy 5.000 eur s príslušenstvom voči obom žalovaným, ktorí mali byť na jej zaplatenie zaviazaní spoločne a nerozdielne. Takýto nárok si však žalobca voči žalovaným v prejednávanej spore neuplatnil. Tento mohol byť len predmetom zmeny žaloby, ktorú však žalobca v doterajšom priebehu konania vôbec súdu nepredložil. Ďalej, odvolací súd v plnom rozsahu potvrdil a odkázal na právne závery súdu prvej inštancie týkajúce sa vysporiadania s námietkou žalobcu ohľadne neplatnosti rezervačnej zmluvy z dôvodu absencie jej písomnej formy spočívajúcej v tom, že v záhlaví rezervačnej zmluvy je uvedené, že ju ako sprostredkovateľ uzatvorila firma Directreal - PRONIMA, s.r.o. so sídlom Žiar 4, IČO: 46868992, v zastúpení konateľom P. S. D. a v závere zmluvy je uvedené, že ju ako sprostredkovateľ uzatvára len P. S. D., pričom odvolací súd poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR publikovaného pod R 9/2002, v zmysle ktorého nepresnosti v označení účastníka zmluvy nespôsobujú neplatnosť zmluvy, ak je nepochybné, kto zmluvu uzavrel. Odvolací súd však vytkol súdu prvej inštancie, že nesprávne právne posúdil vec vo vzťahu k argumentácii žalobcu o nezrozumiteľnosti rezervačnej zmluvy vo vzťahu k jeho osobe pre použitý jazyk, keďže rezervačná zmluva je uzatvorená v slovenskom jazyku a žalobca je štátnym občanom Rakúskej republiky, ktorý hovorí nemeckým jazykom a slovenský jazyk neovláda. Nezrozumiteľnosť zmluvy je totiž potrebné rozlišovať jednak ako absolútnu (voči všetkým) a jednak ako relatívnu (voči niekomu.) Ak je adresovaný právny úkon relatívne nezrozumiteľný voči tomu, komu bol adresovaný, bude voči nemu neplatný (napríklad ak niekto zašle písomný návrh na uzatvorenie zmluvy inému v reči, ktorá je mu nezrozumiteľná, nebude voči nemu ponuka platná.) Teda o vadný (nezrozumiteľný) prejav vôle spôsobujúci neplatnosť právneho úkonu by išlo vtedy, ak by cudzí jazyk, v ktorom bol prejav vôle urobený, bol nezrozumiteľný osobe (druhému účastníkovi), ktorému bol adresovaný. Ak vzniknú v tomto smere pochybnosti musí súd použiť príslušné výkladové pravidlá a prihliadnúť na to, za akých okolností bol prejav vôle urobený a či za takýchto okolností bolo medzi účastníkmi zrejme, o aký právny úkon ide (aké práva a povinnosti mali podľa neho vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť), a to vo vzťahu k času, v ktorom bol prejav vôle urobený, čo vyplýva aj z rozsudku Najvyššieho súdu ČR sp.zn.: 21Cdo 1760/2007 z 11. 3. 2008, na ktorý poukazoval žalobca. Odvolací súd pritom tiež upozornil na skutočnosť, že rezervačnú zmluvu z 22. 1. 2016 uzatvorili žalovaný v 1. rade ako dodávateľ podľa § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka a žalobca so žalovaným ako spotrebiteľia podľa § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka, pričom súd prvej inštancie nezohľadnil skutočnosť, že na predmetnú zmluvu ako spotrebiteľskú zmluvu podľa § 52 ods. 1 OZ sa tak vzťahujú ustanovenia o ochrane spotrebiteľa, v rámci ktorých sa vychádza zo zásady ochrany spotrebiteľa ako tzv. slabšej zmluvnej strany, ktoré postavenie vyplýva zo skutočnosti, že spotrebiteľ nemá možnosť individuálne ovplyvniť obsah zmluvy vopred pripravenej dodávateľom. V ďalšom konaní odvolací súd zaviazal tunajší súd vytyčiť pojednávanie, na ktorom vykoná dokazovanie na základe dôkazov produkovaných obidvoma procesnými stranami a po vykonaní dokazovania sa opätovne vysporiada so žalobcom uplatneným nárokom a vykonané dôkazy vyhodnotí v súlade so záväzným právnym názorom odvolacieho súdu.

12. Na pojednávaní konanom 19. 8. 2020 žalobca uviedol, že pasívne vecne legitimovaný je v tomto konaní predovšetkým žalovaný v 1. rade, pretože tento bol účastníkom neplatnej zmluvy. Žalovaného v 2. rade žalobca označil za sporovú stranu len z opatrnosti pre prípad, že by sa žalovaný v 1. rade bránil,

že prijal len sumu 2.500 eur a žalovaný v 2. rade zvyšných 2.500 eur. Vzhľadom na výpoveď svedkyne je podľa žalobcu už jedno, či je žalovaný 2. rade pasívne vecne legitimovaný a ponechal toto posúdenie na úvahu súdu. Žalobca žaloval o 5.000 eur oboch žalovaných a je podľa neho vecou súdu, aby vyhodnotil ktorý žalovaný a v akej miere má zaplatiť žalobcovi predmetnú sumu. Po doplnení dokazovania v zmysle pokynov odvolacieho súdu bolo dokázané, že žalobca slovenský jazyk neovládal. Preukazujú to aj vyjadrenia žalovaných a výpovede svedkov, že všetko sa mu prekladalo. Ak by ovládal slovenský jazyk nemalo by zmysel mu niečo prekladať. Z výpovedí svedkyne tiež vyplynulo, že žalobca bol pri uzatváraní zmluvy veľmi dôsledný. Argumentácia, že žalobca mal prikyvovať keď ho oboznamovali s obsahom zmluvy ešte neznamená, že tomu aj skutočne rozumel, preukazuje to len, že prikyvoval. Skutočnosť, že žalobca chodil na Slovensku do obchodov, či pozeral televízny program v slovenskom jazyku ešte vôbec nedokazuje, že ovládal slovenský jazyk. Je bežné kúpiť tovar v obchode aj pri neznalosti cudzieho jazyka a rovnako sa dá sledovať televízny program v cudzom jazyku bez toho, aby tomu divák rozumel. Žalobca hovoril zmesou rôznych jazykov, ktorej sa dalo ťažko rozumieť, aj to len na úrovni bežnej hovorovej reči aj to len tak na 30%.

13. Žalovaný v 1. rade na pojednávaní 19. 8. 2020 vyhlásil, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca rozumel slovenskému jazyku v takom rozsahu, aby mohol uzatvoriť predmetnú rezervačnú zmluvu. Nie je rozhodujúce, ako žalobca vedel hovoriť po slovensky, a preto sú irelevantné výpovede ako hatlaninou mal rozprávať, ale podstatné je ako žalobca rozumel slovenskému jazyku. Prítom ani svedkovia nevyhlásili, že žalobca po slovensky rozumel. Naopak svedkovia Z. K. a priateľka žalobcu vypovedali, že keď na žalobcu hovorili po slovensky tento im rozumel dobre a to, že odpovedal v inom jazyku je už iná vec. Je oveľa jednoduchšie ovládať cudzí jazyk pasívne ako aktívne. Ak bol žalobca taký dôsledný, tak by aj pri minimálnej znalosti bežnej hovorovej slovenčiny, ktorú pripúšťa aj žalobca, nemohol prikyvovať na otázku, či všetkému rozumel, ak by to nebola pravda. Navyše sám potom povedal žalobca žalovanému v 2. rade, že „ak nepredáš, tak zaplatíš“, z čoho vyplýva, že obsahu zmluvy porozumel. Svedkyňa E. bola pri ohliadkach a pri podpise zmluvy, na rozdiel od svedkov K., ktorí len tak vo všeobecnosti vypovedali o jazykových schopnostiach žalobcu, a navyše bez uvedenia časových súvislostí, teda k jeho pasívnym jazykovým schopnostiam k podstatnému obdobiu uzatvorenia zmluvy a k okolnostiam ako mu bol obsah zmluvy vysvetlený. Ak žalobca poukazyval na to, že prečo sa mu potom zmluva prekladala, ak jej rozumel, tak k tomu došlo preto, aby sa mu vysvetlili jednotlivé vety inými slovami, občas bolo nutné použiť aj slovník alebo sa mu zložitejšia vec vysvetlila jednoduchšími termínmi. Žalovaný v 1. rade spochybnil aj svoju pasívnu vecnú legitimáciu, keď poukázal na článok II. bod 1. zmluvy v zmysle ktorého konal ako zástupca žalovaného v 2. rade. Ak by aj zmluva bola neplatná, táto neplatnosť by sa nevzťahovala aj na toto ustanovenie, pretože v rámci tohto dojednania ide len o vzťah medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, kde nezrozumiteľnosť ako dôvod neplatnosti neprichádza do úvahy. Ak žalovaný v 1. rade konal ako zástupca žalovaného v 2. rade a podľa článku IV. zmluvy mala rezervačná záloha slúžiť ako záloha na kúpnu cenu, žalovanému v 1. rade nesvedčí pasívna vecná legitimácia v tejto veci. Ten kto prijal plnenie nebol žalovaný v 1. rade, a jeho účet bol iba dohodnutým platobným miestom. Prevody peňazí medzi žalovaným v 1. a 2. rade nemajú na posúdenie pasívnej vecnej legitimácie vplyv. Žalobca nezmenil žalobu v súvislosti s pristúpením žalovaného v 2. rade tak ako uviedol odvolací súd, preto žalovaný v 1. rade nie je pasívne vecne legitimovaný a žalovaný v 2. rade nie je procesne legitimovaný, resp. nie je procesne vyriešené akým spôsobom ho zaviazat'. Z uvedených dôvodov žalovaný v 1. rade navrhol súdu žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

14. Žalovaný v 2. rade na pojednávaní 19. 8. 2020 spochybnil hodnovernosť svedka Z. K., ktorý si vzhľadom na vek a mozgovú prírodu pred dvoma rokmi nepamätá základné časové súvislosti a okolnosti ako napríklad kedy žalobca žil v spoločnej domácnosti so svojou slovenskou priateľkou a pod. Takisto nepovažoval za dôveryhodného svedka Z. K., ktorý sa o predmete konania a dokazovania rozprával so žalobcom. Najdôležitejšie však je, že ani jeden z týchto svedkov nebol pri rokovaní o uzatváraní zmluvy a pri jej podpise. Ani jeden z týchto svedkov nevedel povedať aká bola znalosť slovenského jazyka v roku 2016 v čase podpisu zmluvy, vyjadrovali sa len k jeho jazykovým schopnostiam v 90-tych rokoch. Ani jeden svedok teda nevyhlásil, že by žalobca rozumel zneniu rezervačnej zmluvy, naopak všetci svedkovia zhodne uviedli, že rozumel po slovensky. Je potrebné rozlišovať medzi tým, čomu žalobca rozumel a ako aktívne ovládal slovenský jazyk. Žalobca prítom po slovensky rozumel, potvrdzuje to aj skutočnosť, že so svojou priateľkou nemohol komunikovať po nemecky, pretože táto nemecký jazyk neovládala. Ak bol žalobca v procese rokovania o uzatvorení zmluvy a pri ohliadkach nehnuteľností taký dôsledný, ťažko uveriť, že by súhlasil so znením rezervačnej zmluvy bez toho, aby si vyhotovil úradný preklad alebo zabezpečil tlmočníka. Naopak z dokazovania vyplýva, že obsah zmluvy mu bol vysvetlený žalovaným v

1. rade, či už po slovensky alebo s použitím slovníka. Pokiaľ ide o pasívnu vecnú legitimitáciu žalovaného v 2. rade, tento nikdy neobdržal od žalobcu žiadne plnenie týkajúce sa rezervačnej zmluvy. Žalovaný v 1. rade síce poskytol na účet žalovaného v 2. rade bez uvedenia účelu platby sumu 2.000 eur (nie 2.500 eur, ako tvrdil žalovaný v 1. rade) a až zo vzájomnej komunikácie medzi žalovanými vyplynulo, že malo ísť o polovicu tohto rezervačného poplatku. Žalovaný v 2. rade však obratom túto sumu vrátil žalovanému v 1. rade na jeho účet a teda žalovaný v 2. rade nedisponuje a ani nedisponoval žiadnou sumou z rezervačnej zmluvy, vrátane rezervačného poplatku. Vzhľadom na uvedené na strane žalovaného v 2. rade nemožno uvažovať po žiadnom prípade bezdôvodného obohatenia. Z vykonaného dokazovania je nepochybné, že zmluva bola uzavretá riadne, slobodne a vážne so strany žalobcu, napokon žalobca zmluve rozumel, nepodpísal ju pod nátlakom a nepožadoval jej preklad.

15. Na uvedených pojednávaniach súd vykonal dokazovanie, pričom dospel k nasledovným skutkovým zisteniam.

16. Z rezervačnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným v 1. rade ako sprostredkovateľom, žalobcom ako záujemcom a žalovaným v 2. rade ako vlastníkom dňa 22. 1. 2016 (viď čl. 6 až 7 spisu) súd zistil, že žalobca a žalovaný v 1. rade sa zaviazali rezervovať stavbu rodinného domu súp. č. XXX, postavenú na pozemku registra „C“ parc. č. 1284/5, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 221 m² a pozemok registra „C“ parc. č. 1284/3, orná pôda, o výmere 330 m², ktoré nehnuteľnosti sú vedené v katastrálnom území N. a zapísané na liste vlastníctva č. XXX (ďalej len „nehnuteľnosti“) za účelom budúceho prevodu vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam, ktorý bude realizovaný uzatvorením zmluvy o budúcej zmluve a / alebo kúpnej zmluvy / zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, ktorej zmluvné strany budú na jednej strane vlastníci ako budúci predávajúci, resp. predávajúci a na druhej strane záujemca ako budúci kupujúci, resp. kupujúci (ďalej len „sprostredkovaná zmluva“) na dobu do 22. 2. 2016 (ďalej len „termín“) a vlastníci a záujemca sa zaviazali uzatvoriť sprostredkovanú zmluvu do uplynutia termínu, pričom sa dohodli na kúpnej cene za nehnuteľnosti vo výške 91.000 eur (viď čl. I. bod 1. až 5. rezervačnej zmluvy.) Záujemca podpisom tejto zmluvy prejavil záujem o rezerváciu nehnuteľností a o uzatvorenie sprostredkovanej zmluvy. Ako prejav vážneho záujmu bol záujemca povinný zaplatiť do 5 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy rezervačný poplatok vo výške 5.000 eur (ďalej len „poplatok“), a to na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý bol (ako vyplýva z tohto záhlavia) účtom žalovaného v 1. rade. Vlastníci podpisom tejto zmluvy splnomocnili sprostredkovateľa na prijatie poplatku. V prípade, ak záujemca nezaplatí poplatok v lehote uvedenej v predchádzajúcej vete, sprostredkovateľ a vlastníci sú oprávnení od tejto zmluvy písomne odstúpiť (viď čl. II. bod 1 rezervačnej zmluvy.) V prípade, ak záujemca poruší svoju povinnosť po zaplatení poplatku najneskôr do termínu uzatvoriť sprostredkovanú zmluvu, sprostredkovateľovi a vlastníkovi dňom porušenia tejto povinnosti vzniká voči záujemcovi nárok na zmluvnú pokutu, každému vo výške 5 % z kúpnej ceny uvedenej v článku I. bod 5. tejto zmluvy. Zmluvná pokuta je splatná do 5 pracovných dní odo dňa doručenia písomnej výzvy (viď čl. III. bod 1., prvá až tretia veta.) Zmluvné strany sa tiež dohodli, že uzatvorenie sprostredkovanej zmluvy medzi vlastníkom a záujemcom má za následok naplnenie účelu rezervačnej zmluvy. Dňom uzatvorenia sprostredkovanej zmluvy mal byť poplatok započítaný ako preddavok na plnenie podľa účelu (viď čl. IV. rezervačnej zmluvy.) V záhlaví rezervačnej zmluvy je uvedené, že ju ako sprostredkovateľ uzatvára firma Directreal - PRONIMA, s.r.o., Žiar 4, 032 05 Žiar, Slovenská republika, IČO: 46868992, DIČSK: SK2023625318, zastúpená P. S. D., konateľom, pričom je tam tiež uvedené bankové spojenie v Č. a.s. a číslo účtu : XXXXXXXXXXX/XXXX s emailom : S..D..K.. Všetky tieto údaje boli následne v záhlaví rezervačnej zmluvy (pre potreby ďalšieho textu zmluvy) nahradené slovom „sprostredkovateľ“ poznámkou „(ďalej len „sprostredkovateľ“)“. V závere zmluvy je uvedené, že ju (okrem žalobcu ako záujemcu a žalovaného v 2. rade ako vlastníka) podpísal „sprostredkovateľ“ a v riadku pod týmto slovom je uvedené „P. S. D.“. Zo zmluvy nevyplývala existencia žiadneho ustanovenia podľa ktorého by boli žalovaní v 1. a 2. rade povinní žalobcovi predložiť dokumentáciu týkajúcu sa technického stavu nehnuteľností.

17. Z predžalobnej výzvy z 9. 5. 2016 v spojení s príslušným podacím lístkom (viď čl. 8 až 10 spisu) vyplynulo, že zástupca žalobcu odoslal 9. 5. 2016 na poštovú prepravu pre žalovaného v 1. rade písomnú výzvu, v ktorej ho požiadal o vydanie bezdôvodného obohatenia - vrátenie rezervačného poplatku vo výške 5.000 eur na základe neplatnej rezervačnej zmluvy z 22. 1. 2016 v lehote 5 dní od doručenia tejto predžalobnej výzvy.

18. Z listiny označenej ako : „Prvá výzva na uhradenie zmluvnej pokuty - pokus o mimosúdne vyrovnanie“ z 18. 5. 2016 (viď č.l. 46 spisu) mal súd preukázané, že uvedeného dňa žalovaný v 1. rade vyhotovil písomnú odpoveď na predžalobú výzvu z 9. 5. 2015

19. Z výpisu z Obchodného registra SR (viď č.l. 44 spisu) súd zistil, že obchodné meno žalovaného v 1. rade správne znie : „PRONIMA s.r.o.“, pričom jeho zapísané sídlo je na adrese Žiar 4, Žiar 032 05, má IČO: 46868992 a štatutárnym orgánom (konateľom) je P. S. D., Ž. X, Ž. XXX XX.

20. Svedka Z.. Z. E., vlastník predmetných nehnuteľností (neskôr žalovaný v 2. rade) vypovedal, že žalobca v čase uzatvorenia rezervačnej zmluvy ovládal slovenčinu na bežnej úrovni s tým, že prípadné odborné výrazy mu prekladal konateľ žalovaného v 1. rade. Žalobca rozumel veľmi dobre po slovensky. Pred uzatvorením rezervačnej zmluvy bol žalobcovi vysvetlený a pretlmočený obsah zmluvy. Niektoré odborné výrazy mu pritom boli preložené konateľom žalovaného v 1. rade, na stole bol slovník, ktorý sa vždy použil, keď žalobca niečomu nerozumel. K oboznámeniu žalobcu s obsahom zmluvy došlo niekedy v marci, apríli roku 2016 u svedka doma. Pri podpise rezervačnej zmluvy bol prítomný konateľ žalovaného v 1. rade - pán D., žalobca, svedok a jeho manželka a pani Š. - priateľka žalobcu. Od priateľky žalobcu, pani Š. sa neskôr svedok dozvedel, že skutočným dôvodom odstúpenia žalobcu od zmluvy bola skutočnosť, že žalobcov syn sa rozvádza a boli tam nejaké finančné záväzky. Podpisu zmluvy predchádzali tri ohliadky nehnuteľností, v rámci ktorých si žalobca dôkladne pozrel steny, rozvody elektriky a pod. Pri ohliadkach sa komunikovalo po slovensky. Žalobca u nich v obci býval v penzióne u pána K. od 90- tých rokov, kde sa aj zoznámil so svojou priateľkou.

21. Svedkyňa A. Š., priateľka žalobcu uviedla, že žalobca v čase uzatvorenia rezervačnej zmluvy ovládal slovenčinu na bežnej úrovni, základy. Pomáhal si pritom aj srbskými, ruskými a poľskými slovíčkami, pretože nerozumel až tak dobre po slovensky. Určite nerozumel odborným výrazom. Takto komunikovali aj spolu navzájom. Svedkyňa chodí všade spolu so žalobcom, v obchodoch nie potrebná žiadna komunikácia a na úradoch zatiaľ neboli. Tretie osoby so žalobcom komunikujú rovnako ako ona. Pred uzatvorením rezervačnej zmluvy sa so žalobcom komunikovalo aj po nemecky, ale svedkyňa nevedela uviesť o čom. Žalobca nemá na Slovensku trvalý ani prechodný pobyt. Žalobca má slovenské telefónne číslo, ktoré je však na jej meno. Účet v banke na Slovensku zriadený nemá.

22. Žalobca vypovedal, že v čase uzatvorenia rezervačnej zmluvy z 22. 1. 2016 neovládal slovenský jazyk na takej úrovni, aby porozumel obsahu tejto zmluvy. Pred uzatvorením rezervačnej zmluvy mu jej obsah nebol pretlmočený, ale bolo mu niečo povedané, keďže on tú zmluvu nevedel prečítať. Pri zmluve neboli žiadne dokumenty a plány, ale to zistil až neskôr. V čase uzatvorenia rezervačnej zmluvy mu vlastníci nehnuteľností a maklér povedali, že uzatvárajú rezervačnú zmluvu a že on sa má na preukázanie skutočnej vôle uzatvoriť neskoršiu kúpnu zmluvu zaviazat', že zaplatí 5.000 eur, ak by tú kúpnu zmluvu neuzatvoril. Pritom bol žalobca vlastníkom nehnuteľností a žalovaným v 1. rade ubezpečený, že zmluva obsahuje jeho výhradu týkajúcu sa dokumentácie, plánov, resp. iných náležitostí ohľadne nehnuteľností. Bez predloženia požadovaných dokladov nemohol identifikovať, či ide o čiernu stavbu, resp. ako sú vedené rozvody elektriny, vody, v akom stave je strecha a pod., a preto žalobca kúpnu zmluvu na koniec neuzatvoril. So svojou priateľkou sa nejako v hrubých základoch dorozumie, a ak nie používa ruštinu, ktorej priateľka rozumie. Pred týmto vzťahom žil na Slovensku v penzióne u rodiny K.. S pani K. sa dorozumieval po poľsky, pretože nerozumela jeho zmiešanej reči, so synom a otcom po nemecky a s dcérou lámanou nemčinou. S konateľom žalovaného v 1. rade sa žalobca rozprával v zmiešanej reči v časti slovenčina a v sčasti, pokiaľ ide o technické údaje, nemčina. Žalobca nedokáže čítať písaný slovenský text, musí mu byť prerozprávaný.

23. Žalovaný v 1. rade vypovedal, že v decembri 2015 ho oslovil vlastníci nehnuteľností a požiadal ho o sprostredkovanie predaja jeho nehnuteľností. V januári mu povedal, že zohnal záujemcu, ktorým bol žalobca a požiadal ho o pomoc pri sprostredkovaní predaja. Žalovaný v 1. rade požiadal vlastníka nehnuteľností, aby zorganizoval stretnutie u neho doma, kde sa nakoniec v deň podpisu rezervačnej zmluvy 22. 1. 2016 všetci spolu aj stretli. Prítomná bola tiež priateľka žalobcu - pani Š.. So žalobcom sa žalovaný v 1. rade rozprával po nemecky a po slovensky. Z strany žalobcu išlo o lámanú slovenčinu, žalovaný v 1. rade však nemčine rozumel výborne, lepšie ako jeho lámanej slovenčine, preto sa ho snažil presvedčiť, aby hovoril po nemecky. Žalobcovi vysvetlil, že aby mohli pristúpiť k prevodu nehnuteľností musia najprv uzatvoriť rezervačnú zmluvu, v rámci ktorej boli uvedené náležitosti, ktoré mu boli vysvetlené. Dostatočne a viackrát spolu so žalobcom prešli všetky obsahové náležitosti zmluvy, t.j.

čo sa prevádza, za akú kúpnu cenu, dokedy ma byť kúpna cena zaplatená ako aj ustanovenie, že žalobca ako záujemca ako prejav vážnemu záujmu zloží zálohu vo výške 5.000 eur, ktorá sa následne započíta na kúpnu cenu. Žalobca k tomuto nemal žiaden výhrady. Bod po bode prechádzali spolu so žalobcom obsah zmluvy jednak v slovenčine a jednak v nemčine. Zmluva mu bola najskôr prečítaná v slovenčine a neskôr pre istotu ešte preložená do nemčiny. Avšak do nemčiny mu nebol preložený celý text zmluvy, ale iba potrebné náležitosti, tie výrazy, na ktoré sa žalobca pýtal. Konkrétne to prebiehalo tak, že žalovaný v 1. rade čítal text zmluvy v slovenčine a keď sa žalobca ozval a chcel si ujasniť význam určitého slova, tak mu bol vysvetlený v nemeckom jazyku. Žalovaný v 1. rade rozumel žalobcovej nemčine dobre, pretože mal nemčinu 8 rokov na základnej škole a štyri roky na gymnáziu. Nikto ho k podpisu zmluvy nenútil. V rezervačnej zmluve žalobca nepožiadaval o predloženie žiadnych dokumentov ako statický posudok a podobne, o ktorých hovorí. Až po podpise rezervačnej zmluvy ho žalobca požiadaval, aby mu boli pred podpisom kúpnej zmluvy predložené papiere, ktoré súvisia s rekonštrukciou rodinného domu. Tieto dokumenty mu aj boli predložené pred podpisom kúpnej zmluvy, jednalo sa o znalecký posudok, revíziu elektriky, faktúry od firmy, ktorá realizovala strechu. Prečo potom žalobca odmietol uzatvoriť kúpnu zmluvu sa žalovaný v 1. rade nevedel vyjadriť. On ako realitný maklér nie je zodpovedný za technický stav nehnuteľností. Rodinný dom je skolaudovaný, má svoje súpisné číslo. Nakoniec rodinný dom žalovaný v 1. rade predal a tento prevod prebehol bez akýchkoľvek problémov.

24. Svedok Z. K. uviedol, že žalobcu po slovensky hovoriť nepočul, hovoril len takou zvláštnou zmesou jazykov, hatlaninou, obsahujúcou okrem iných jazykov aj chorvátsky jazyk, ktorej svedok nerozumel. Svedok sa s ním preto snažil hovoriť po nemecky, hoci nemčinu ovláda slabšie, asi tak na úrovni gastarbeitra, teda základy nemčiny a s pomocou slovníka sa dokázal so žalobcom dorozumieť o základných nekomplikovaných veciach, keďže prichádzal do kontaktu aj s nemeckými turistami. So žalobcom sa zoznámil asi pred 20 rokmi, kedy tento prišiel na Slovensko a ubytoval sa u nich ako hosť. Vždy sa k nim vracal, nejaký čas sa zdržal a potom odišiel do Nemecka. U nich sa aj žalobca zoznámil so svojou priateľkou, ich susedou pani Š., s ktorou neskôr aj začali spolu žiť, nevedel si však už spomenúť kedy sa tak stalo. Poukázal na to, že má občas čiastočné výpadky pamäte, pretože pred dvoma, či troma rokmi utrpel mozgovú príhodu, ale aj v dôsledku vyššieho veku. Žalobca na nákupy chodieval sám a mal nemecké telefónne číslo. Potom ako sa trvalo presťahoval k priateľke stretávali sa len občas, na káve, raz u neho a raz u nich. Žalobca so svojou priateľkou komunikoval tou zvláštnou zmesou jazykov, hatlaninou, ktorej svedok nerozumel, ale ostatní susedia áno. Pani Š. nikdy nepočul hovoriť so žalobcom po nemecky. Žalobca čiastočne rozumel aj po slovensky.

25. Svedkyňa N. K. vypovedala, že sa so žalobcom rozprávala zvláštnou zmesou jazykov obsahujúcou prvky slovenčiny, ruštiny, juhoslovančiny, chorváčiny a nejako sa dorozumeli v základných veciach. Bavili sa spolu o počasí, kuchyni a o varení, pretože žalobca rád varil. Keď na neho svedkyňa prehovorila po slovensky a on aj neporozumel zopakovali mu to znovu a nakoniec pochopil. Pani Š., priateľka žalobcu neovládala nemecký jazyk. So žalobcom sa spoznali asi pred 20 rokmi, keď sa u nich prvýkrát ubytoval ako hosť spolu s poľskými turistami. Potom sa opakovane vracal vždy tak na tri týždne, či mesiac, a asi pred 5 až 6 rokmi sa zoznámil so svojou slovenskou priateľkou, ich bezprostrednou susedou, s ktorou neskôr začal spoločne žiť u nej doma. Odkedy sa s ňou zoznámil trávil žalobca letné obdobie od mája do októbra vždy na Slovensku, pretože sa mu tu páčilo a potom odchádzal do Nemecka. Počas pobytu na Slovensku, keď žalobca býval u nich ako hosť, si varil sám, chodil sám aj do obchodov a rovnako si zariaďoval aj bežné veci.

26. Svedok Z. K. uviedol, že žalobcu pozná asi 15 až 20 rokov, prvý kontakt s ním mal, keď sa u nich ubytoval, potom začal chodiť pravidelne a stal sa rodinným priateľom. Svedok s ním vždy komunikoval po nemecky, pretože nemčinu ovláda, nakoľko som ju mal na základnej škole, strednej škole a chodil aj šesť rokov na jazykovú školu, a hoci ju neukončil štátnicou, nemecky sa vie dohovoriť. Žalobca hovoril s inými ľuďmi aj so svojou priateľkou zvláštnou zmesou slovanských jazykov, išlo asi o ruštinu, poľštinu, ukrajinčinu, a juhoslovančinu. Žalobca totiž veľa cestoval po týchto krajinách, takže tam pochytal čiastočné znalosti uvedených jazykov. Svedok tejto zmesi nerozumel, preto s ním vždy hovoril po nemecky. Niekedy sa jeho priateľka preto na nich aj hnevla, že sa rozprávajú po nemecky, pretože ona nemčine nerozumela. Do obchodu žalobca chodil sám aj so svojou priateľkou. Slovenské časopisy, či knihy ho však svedok nikdy nevidel čítať. Raz videl žalobcu pozeráť na kanál Discovery v slovenskom jazyku. Pani Š. po nemecky nevedela, hovorila na žalobcu po slovensky a on jej odpovedal tou zmesou slovanských jazykov a slovenčiny. Rovnako sa dorozumieval aj s ostatnými susedmi. Pani Š. mu síce nerozumela úplne všetko, v tejto jeho zvláštny reči, ale postupne sa naučila chápať význam týchto slov.

Svedok potvrdil, že vie, čo je predmetom tohto konania, že žalobca chcel kúpiť dom od žalovaného v 2. rade, ale potom nastali určité nezrovnalosti, prepadla záloha z dôvodu, že žalobcovi neboli dodané nejaké dokumenty a on potom chcel odstúpiť od zmluvy, čo mu v roku 2016 povedal sám žalobca. Pred dnešným pojednávaním svedok zavolať žalobcovi, či príde na dnešné pojednávanie alebo nie.

27. Svedkyňa A. E., manželka žalovaného v 2. rade vypovedala, že žalobca v rámci procesu dojednávania rezervačnej zmluvy všetkému rozumel, a to ako pri ohliadkach nehnuteľností, tak aj pri oboznamovaní s obsahom rezervačnej zmluvy. Ohliadky nehnuteľností mohli byť tak tri až štyri, pričom zo strany žalobcu boli veľmi dôkladné, precízne, na všetko sa pýtal. Pri ohliadkach sa hovorilo po slovensky a žalobca hovoril zmesou slovanských jazykov, ktorej sa však dalo porozumieť a nebol potrebný ani slovník. Slovník však už bol potrebný pri oboznamovaní žalobcu s obsahom návrhu na uzatvorenie rezervačnej zmluvy zo strany konateľa žalovaného v 1. rade, pána D., ktorý mu dôsledne a pomaly čítal text tejto zmluvy, a keď bolo potrebné použil pritom slovník tak, aby žalobca všetkému dobre porozumel. Žalobca nepožiadaval o úradný preklad tejto rezervačnej zmluvy a ani v rámci jej dojednávania nevzniesol žiadnu námietku voči jej zneniu. Pán D. mu vysvetľoval obsah rezervačnej zmluvy v slovenčine, ale žalobca reagoval pokojne a zreteľne mu rozumel. V tejto súvislosti svedkyňa poukázala na to, že na záver sa pán D. výslovne opýtal žalobcu, že či uzatvára zmluvu vážne, slobodne a že či jej porozumel a na to on odpovedal áno. Taktiež viem potvrdiť, že môj manžel, žalovaný v 2. rade v rámci neformálnej debaty so žalobcom sa spýtal žalobcu, že či vie a či mu je teda jasné, že v prípade, ak neuzatvorí kúpnu zmluvu, že zaplatí pokutu 5.000 eur, na čo žalobca uviedol, že áno a kontroval mu vyjadrením, že takisto, ak by on odstúpil od kontraktačného procesu, že zaplatí túto sumu. Na otázku, či svedkyňa má vedomosť o tom, že by žalobca v rámci uzatvárania rezervačnej zmluvy požadoval predloženie nejakých dokladov, táto odpovedala, že má len vedomosť o tom, že bol robený znalecký posudok, prišiel znalec, niečo posudzoval, meral, ale svedkyňa s a k tomu inak nevedela bližšie vyjadriť. Rezervačný poplatok bol zaplatený na účet pána D., nie na účet žalovaného v 2. rade, jej manžela, pretože o tom by ona musela vedieť, keďže majú spoločný účet. Neskôr, v máji 2016 však prišla na ich spoločný účet od pána D. suma 2.000 eur s tým, že to mala byť časť toho rezervačného poplatku, avšak túto sumu (v rámci sumy 3.000 eur) svedkyňa a žalovaný v 2. rade odoslali späť na účet pána D., pretože tieto peniaze odmietli. Svedkyňa pritom nemá vedomosť, že by konateľ žalovaného v 1. rade platil jej manželovi nejakú sumu v hotovosti.

28. Žalovaný v 2. rade vypovedal, že chcel, aby všetko prebehlo v súlade so zákonom, preto aj oslovil realitku, ktorú považoval za korektnú. Potom ako v januári nastali na strane žalobcu nejaké problémy s rezervačnou zmluvou, musel žalovaný v 2. rade začať hľadať nového záujemcu o dom, čo ho stálo ďalšie peniaze, pretože museli znižovať cenu. V tomto spore preto o najviac prišiel on, a nie žalobca. Keď žalovaný v 2. rade telefonoval s pánom D., povedal mu, že peniaze si necháva on, pretože žalobca neakceptuje kúpu domu. Žalovaný v 2. rade mu povedal dobre, v poriadku, žalobca je prekliaty človek, nechce mať s ním nič spoločné. Potom začali nejaké spory so žalobcom, ktoré riešil už len pán D., o ktorých žalovaný v 2. rade nič nevie. Následne, v máji 2016 žalovaný v 2. rade zrazu dostal na účet peniaze, tak sa sa opýtal manželky, čo to má znamenať a zistili, že sú to peniaze od S. D.. S. D. ho informoval, že mu poslal peniaze z preddavku. Žalovaný v 2. rade mu povedal že tieto peniaze nechce a peniaze vráti a koncom júna mu tieto peniaze poslali. K tomu sa ešte pridalo 1.000 eur z dôvodu vyrovnania inej záležitosti, ktorá nesúvisela so žalobcom.

29. Z bankového potvrdenia o prijatej platbe vyhotoveného VÚB, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155 18. 8. 2020 (viď č.l. 295 spisu) mal súd preukázané, že z účtu č.: K. bola 3. 5. 2016 vykonaná platba vo výške 2.000 eur na účet manželky žalovaného v 2. rade č.: K..

30. Z potvrdenia vyhotoveného VÚB, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155 1. 7. 2016 (viď č.l. 296 spisu) súd zistil, že z účtu manželky žalovaného v 2. rade č.: K. bola 1. 7. 2016 vykonaná platba v prospech účtu č.: K. vo výške 3.000 eur, pričom informácia k k tomuto prevodu bola uvedená AKO : „USPORIADANIE“.

31. Takto zistený skutkový stav súd právne posúdil, pričom aplikoval nasledovné hmotnoprávne ustanovenia.

32. Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzatvorenia rezervačnej zmluvy z 22. 1. 2016, ďalej len „OZ“) kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

33. Podľa § 451 ods. 2 OZ bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

34. Podľa § 457 OZ ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

35. Podľa § 37 ods. 1 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

36. Podľa § 51 OZ účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

37. V ďalšom konaní odvolací súd uložil súdu prvej inštancie pokyn znovu vytyčiť pojednávanie, na ktorom vykoná dokazovanie na základe dôkazov produkovaných obidvoma procesnými stranami (v rozsahu ich dôkazných návrhov) a po vykonaní tohto dokazovania sa opätovne vysporiada so žalobcom uplatneným nárokom a vykonané dôkazy vyhodnotí v súlade s vysloveným záväzným právnym názorom odvolacieho súdu.

38. Odvolací súd v tomto uznesení predovšetkým poukázal na to, že vzhľadom na obsah pôvodného žalobného petitu, ktorý smeroval len proti žalovanému v 1. rade, vyhovie návrhu žalobcu na pristúpenie žalovaného v 2. rade ako ďalšieho subjektu do tohto konania a súčasne absenciu návrh žalobcu na zmenu žaloby v príslušnom zmysle, teda aby smerovala proti oboj žalovaným a nie iba voči žalovanému v 1. rade, nebolo správne keď tunajší súd rozhodoval o nároku žalobcu na zaplatenie sumy 5.000 eur voči oboj žalovaným, pretože taký nárok si žalobca neuplatnil. Avšak keďže žalobca ani po doručení zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu nenavrhol zmenu žaloby v takto odvolacím súdom naznačenom smere (a súd prvej inštancie nemohol pripustiť zmenu žaloby ex off), musel sa tunajší súd vysporiadať s takto vzniknutou osobitnou procesnou situáciou. Odvolací súd vo svojom uznesení však pritom nenaznačil, ako by mal súd prvej inštancie v takomto prípade, teda keď žalobca nenavrhol príslušnú zmenu žaloby, právne posúdiť vzniknutý procesný stav (súdu prvej inštancie v tomto smere chýbal záväzný právny názor.) V tomto smere však možno len súhlasiť s právnym názorom žalovaného v 1. rade, ktorý ako jediný sa pokúsil tento stav nejak procesnoprávne kvalifikovať, a ktorý ho nevyhodnotil ako absenciu pasívnej vecnej legitímácie na strane žalovaného v 2. rade, pretože vecná legitímácie vyplýva z hmotného práva a nedostatok pasívnej vecnej legitímácie znamená, že ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, o ktorú v konaní ide (žalovaný), v skutočnosti nie je nositeľom tejto hmotnoprávnej povinnosti. V danom prípade teda nejde o prípad absencie pasívnej vecnej legitímácie, avšak nejde tu ani o absenciu „procesnej legitímácie“ ako sa súčasne snažil vzniknutý stav procesnoprávne posúdiť žalovaný v 1. rade, pretože o procesnej legitímácii má zmysel hovoriť len tam, kde zákon určitému subjektu, ktorý nie je vecne (hmotnoprávne) legitimovaný, zakladá procesnú legitímáciu. Ako príklad možno uviesť zákonom založené oprávnenie prokurátora podať žalobu v určitých veciach, teda za niekoho iného, kto je inak nositeľom príslušného hmotného práva (kto inak má - na rozdiel od prokurátora vecnú legitímáciu.) Podľa názoru súdu prvej inštancie treba túto osobitnú procesnú situáciu, keď žalobca sa v žalobnom petite domáha uloženia povinnosti zaplatiť 5.000 eur s príslušenstvom len voči žalovanému v 1. rade, hoci súčasne súd predtým musel vyhovieť žalobcovmu návrhu na pristúpenie žalovaného v 2. rade ako ďalšieho subjektu, teda za situácie, keď v danom konaní vystupujú dva žalovaní, ale žaloba smeruje len voči jednému z nich, správne procesnoprávne kvalifikovať ako prípad absencie žalobného návrhu vo vzťahu k žalovanému v 2. rade (absencia žaloby), čo vzhľadom na zásadu dispozitívnosti konania predstavuje tzv. neodstrániteľnú podmienku konania, ktorá podľa § 161 ods. 2 Civilného sporového poriadku vedie k zastaveniu konania v časti vedenej voči žalovanému v 2. rade. Žaloba totiž predstavuje dispozičný úkon žalobcu, a preto súd nemohol vyzývať žalobcu na odstránenie tejto vady, t.j. na podanie, resp. rozšírenie žaloby aj voči žalovanému v 2. rade zmysle § 161 ods. 3 (viď aj komentár k CSP, C.H.BECK, 2016, str. 609, autori: Števec a kol.) Vzhľadom na uvedené súd vo výroku I. podľa § 161 ods. 2 CSP rozhodol o zastavení konania v časti vedenej voči žalovanému v 2. rade.

39. Len na okraj súd uvádza, že ak by aj žalobca navrhol zmenu žaloby v tom zmysle, že by rozšíril žalobou uplatnený nárok aj na žalovaného v 2. rade (a súd by túto zmenu žaloby pripustil), musela by byť žaloba pre absenciu pasívnej vecnej legitímácie voči žalovanému v 2. rade ex offio zamietnutá, keďže (ako vyplýva z ďalej uvedeného výkladu) v súčasnosti sa suma 5.000 eur nachádza vo výlučnej dispozičnej právomoci žalovaného v 1. rade (žalovaný v 2. rade odmietol od žalovaného v 1. rade prijať čo i len časť tejto sumy a zaslanú časť rezervačného poplatku žalovanému v 1. rade vrátil.) Trovy konania voči žalovanému v 2. rade by tak aj v tomto prípade znášal žalobca.

40. Pokiaľ ide o žalobou uplatnený nárok na zaplatenie sumy 5.000 eur s príslušenstvom voči žalovanému v 1. rade, odvolací súd potvrdil a odkázal na právne závery súdu prvej inštancie týkajúce sa vysporiadania s námietkou žalobcu ohľadne neplatnosti rezervačnej zmluvy z dôvodu absencie jej písomnej formy, resp. neurčitosti spočívajúcej v tom, že v záhlaví rezervačnej zmluvy je uvedené, že ju ako sprostredkovateľ uzatvorila firma Directreal - PRONIMA, s.r.o. so sídlom Žiar 4, IČO: 46868992, v zastúpení konateľom P. S. D. a v závere zmluvy je uvedené, že ju ako sprostredkovateľ uzatvára len P. S. D.. Preto súd prvej inštancie aj po zrušení napadnutého rozsudku v ďalšom konaní a rozhodovaní mohol zotrvať na svojom predchádzajúcom právnom názore, v zmysle ktorého považoval túto námietku za nedôvodnú, pretože zo záhlavia zmluvy vyplýva, že na základe poznámky: „(ďalej len „sprostredkovateľ““), je v ďalšom texte zmluvy slovom „sprostredkovateľ“ nahradené celé označenie Directreal - PRONIMA, s.r.o., Žiar 4, IČO: 46868992, zastúpenej konateľom P. S. D., čiže ak bolo použité v závere zmluvy slovo „sprostredkovateľ“ s vyššie uvedeným významom, ku ktorému bolo ešte duplicitne pripojené meno konateľa P. S. D., nespôsobuje to neurčitosť rezervačnej zmluvy.

41. Rovnako neboli odvolacím súdom spochybnené závery súdu prvej inštancie pokiaľ ide o neurčitosť zmluvy, ktorá mala (podľa žalobcu) spočívať v tom, že sprostredkovateľ bol v zmluve uvedený pod nesprávnym obchodným menom, teda nezodpovedajúcim skutočnému obchodnému menu sprostredkovateľa uvedenému v obchodnom registri, nakoľko spoločnosť Directreal - PRONIMA, s.r.o. podľa obsahu obchodného registra neexistovala. Preto aj v ďalšom konaní súd prvej inštancie síce uznal, že v zmluve uvedené obchodné meno sprostredkovateľa Directreal - PRONIMA, s.r.o. nezodpovedá obchodnému menu sprostredkovateľa uvedenému v obchodnom registri (PRONIMA, s.r.o.), avšak aj keď obchodné meno nie je celkom správne uvedené (k správne uvedenému obchodnému menu sprostredkovateľa je s pomlčkou pripojené slovo Directreal) súčasne platí, že identifikačné číslo organizácie je správne, a takisto označenie konateľa v zmluve je správne, preto výkladom možno ľahko dospieť k záveru o akú spoločnosť sa jedná. Považovať takúto zmluvu za neplatnú by bolo prehnaným formalizmom. V tejto súvislosti sa preto tunajší súd stotožnil s judikatúrou najvyššieho súdu, na ktorú poukazoval žalovaný v 1. rade publikovanou pod R 9/2002, v zmysle ktorej nepresnosti v označení účastníka zmluvy nespôsobujú neplatnosť zmluvy, ak je nepochybné, kto zmluvu uzavrel.

42. V zrušujúcom uznesení z 31. 7. 2020 odvolací súd tiež vytkol súdu prvej inštancie, že nesprávne právne posúdil vec vo vzťahu k argumentácii žalobcu o nezrozumiteľnosti rezervačnej zmluvy vo vzťahu k jeho osobe pre použitý jazyk, keďže rezervačná zmluva je uzatvorená v slovenskom jazyku a žalobca je štátnym občanom Rakúskej republiky, ktorý hovorí nemeckým jazykom a slovenský jazyk neovláda. Nezrozumiteľnosť zmluvy je totiž podľa odvolacieho súdu potrebné rozlišovať jednak ako absolútnu (voči všetkým) a jednak ako relatívnu (voči niekomu.) Ak je adresovaný právny úkon relatívne nezrozumiteľný voči tomu, komu bol adresovaný, bude voči nemu neplatný (napríklad ak niekto zašle písomný návrh na uzatvorenie zmluvy inému v reči, ktorá je mu nezrozumiteľná, nebude voči nemu ponuka platná.) Teda o vadný (nezrozumiteľný) prejav vôle spôsobujúci neplatnosť právneho úkonu by išlo vtedy, ak by cudzí jazyk, v ktorom bol prejav vôle urobený, bol nezrozumiteľný osobe (druhému účastníkovi), ktorému bol adresovaný. Ak vzniknú v tomto smere pochybnosti musí súd prvej inštancie použiť príslušné výkladové pravidlá a prihliadnuť na to, za akých okolností bol prejav vôle urobený a či za takýchto okolností bolo medzi účastníkmi zrejme, o aký právny úkon ide (aké práva a povinnosti mali podľa neho vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť), a to vo vzťahu k času, v ktorom bol prejav vôle urobený, čo vyplýva aj z rozsudku Najvyššieho súdu ČR sp.zn.: 21Cdo 1760/2007 z 11. 3. 2008. Odvolací súd pritom zaviazal súd prvej inštancie vykonať dokazovanie (v stranami navrhnutom rozsahu) a vyhodnotiť tieto dôkazy za účelom objasnenia tejto otázky (relatívnej zrozumiteľnosti rezervačnej zmluvy pre žalobcu vzhľadom na použitý jazyk a s prihliadnutím na okolnosti procesu uzatvárania rezervačnej zmluvy.) Viazaný týmto právnym názorom tunajší súd preto vykonal všetky dôkazy produkované stranami sporu v priebehu konania (vrátane tých, ktoré v predchádzajúcom konaní zamietol) a vyhodnotiac ich jednotlivo ako aj vo vzájomnej súvislosti dospel k záveru, že vzhľadom na okolnosti za ktorých bola rezervačná zmluva

z 22. 1. 2016 uzatvorená, bola táto zmluva z hľadiska svojho obsahu (zmluvných práv a povinností) v čase jej uzavretia (vzhľadom na použitý slovenský jazyk) žalobcovi zrozumiteľná, a preto ju nemožno považovať za neplatnú podľa § 37 ods. 1 OZ, a preto sa žalobca nemôže od žalovaného v 1. rade domáhať bezdôvodného obohatenia podľa § 457 OZ, teda z dôvodu (absolútnej) neplatnosti predmetnej zmluvy pre nezrozumiteľnosť zmluvy vo vzťahu k žalobcovi. K záveru, že že vzhľadom na okolnosti za ktorých bola rezervačná zmluva z 22. 1. 2016 uzatvorená, bola táto zmluva z hľadiska svojho obsahu (zmluvných práv a povinností) v čase jej uzavretia (vzhľadom na použitý slovenský jazyk) žalobcovi zrozumiteľná, dospel súd na základe nasledovných úvah. Predovšetkým je potrebné rozlišovať medzi žalobcovou pasívnou a aktívnou znalosťou slovenského jazyka. Rozhodujúca je tu pritom jeho pasívna znalosť slovenčiny, teda schopnosť žalobcu porozumieť hovorenému prejavu v slovenskom jazyku, a nie to ako sa žalobca vyjadroval, teda je irelevantné, že používal pri komunikácii zmes slovanských jazykov a nie výlučne slovenčinu. Aktívna znalosť jazyka automaticky predpokladá aj jeho pasívnu znalosť, naopak to však neplatí. Človek môže na jednej strane dobre rozumieť cudziemu jazyku, avšak súčasne už pre neho môže predstavovať problém plynulo hľadať správne slová v príslušnom gramatickom tvare pri aktívnom prejave. Svedok Z. Z. E. (v tom čase ešte v postavení svedka), svedkyňa A. E. ako aj žalovaný v 1. rade zhodne vypovedali, že žalobca v čase uzatvárania rezervačnej zmluvy rozumel po slovensky dobre a odborné výrazy, ktorým nerozumel sa mu prekladali do nemčiny. Takto bol žalobca pred podpisom zmluvy konateľom žalovaného v 1. rade riadne oboznámený s obsahom zmluvy. Zmluva mu bola postupne pomaly prečítaná konateľom žalovaného v 1. rade v slovenskom jazyku, a keď niečomu nerozumel preložil mu to konateľ do nemčiny. Žalobca nakoniec podľa týchto svedkov a žalovaného v 1. rade zreteľne prejavil, že takto oboznámenému obsahu zmluvy dobre porozumel. V rozpore s týmito výpoveďami v podstate pritom nie sú ani výpovede svedkov K. a A. Š., pretože títo sa predovšetkým vyjadrovali k žalobcovej aktívnej znalosti slovenského jazyka, opisujúc osobitnú zmes jazykov, ktorú žalobca používal. Niektorí z týchto svedkov sa síce okrajovo vyjadrovali aj k žalobcovej pasívnej znalosti slovenského jazyka, keď A. Š. uviedla, že žalobca nerozumel až tak dobre po slovensky a určite nerozumel odborným výrazom, keď Z. K. uviedol, že žalobca rozumel po slovensky čiastočne (neuviedol však v akom čiastočnom rozsahu) a keď N. K. vypovedala, že žalobca jej slovenčine pri rozhovore o bežných veciach (po občasnom zopakovaní niektorých vyjadrení) vždy nakoniec porozumel (svedok Z. K. sa k úrovni pasívnej znalosti slovenského jazyka u žalobcu prakticky nevyjadril, spomínal len, že s ním hovoril po nemecky, pretože ovládal nemčinu veľmi dobre.) Teda výpovede týchto svedkov žaloby o pasívnej znalosti slovenského jazyka (u žalobcu), ktorá mu umožňovala porozumieť bežnej slovenskej hovorovej reči nie sú prakticky v rozpore s výpoveďou svedkov Z. Z. E. a A. E., či výpoveďou žalovaného v 1. rade, ktorí rovnako tvrdili, že nerozumel slovenskému hovorenému prejavu v plnom rozsahu, a že niektoré výrazy, najmä tie odborného charakteru mu museli byť v procese oboznamovania s obsahom rezervačnej zmluvy preložené do nemčiny. Ďalej je dôležité, že svedkovia K. (na rozdiel od svedkov E., či žalovaného v 1. rade) neboli prítomní pri oboznamovaní žalobcu s obsahom rezervačnej zmluvy. Svedkyňa A. Š. síce pri tom bola prítomná, avšak vo svojej výpovedi sa k okolnostiam oboznamovania žalobcu s obsahom zmluvy bližšie nevyjadřila, spomenula len, že so žalobcom sa pritom komunikovalo aj po nemecky, čo potvrdzuje výpovede svedkov žalovanej strany o tom, že obsah zmluvy bol žalobcovi v niektorých častiach tlmočený aj do nemčiny. Jediný dôkazom v prospech záveru, že žalobca nerozumel slovenskému jazyku na takej úrovni, aby porozumel obsahu rezervačnej zmluvy, a podľa ktorého nebol žalobcovi riadne vysvetlený a pretlmočený obsah tejto zmluvy bola teda len výpoveď samotného žalobcu. Ak bol žalobca taký dôsledný pri obhliadkach, ťažko predpokladať, že by pri oboznamovaní s obsahom zmluvy prikyvoval aj keby tomu nerozumel. Rovnako ťažko rozumne predpokladať, že strana sporu vo svojej výpovedi poprie svoje vlastné skutkové tvrdenia a potvrdí tvrdenia protistrany. Dôveryhodnosť výpovede strany sporu (vo všeobecnosti) je vždy prirodzene nižšia než výpovede svedkov, u ktorých neboli zistené žiadne okolnosti spochybňujúce ich hodnovernosť, a ktorí (na rozdiel od strán sporu) vypovedajú pod hrozbou trestného stíhania, ak uvedú nepravdivé skutočnosti. Z týchto dôvodov súd vyhodnotil výpoveď žalobcu ako menej dôveryhodnú ako tejto výpovedi odporujúce výpovede svedkov, ktorí smerovali k inej skutkovej verzii ako žalobca. Súď pritom nezistil žiadne okolnosti, ktoré by znižovali dôveryhodnosť týchto svedkov, a to či už rodiny K., priateľky žalobcu A. Š. alebo aj svedkov E.. Osobitne vo vzťahu k manželom E. je významné, že vzhľadom na preukázanú skutočnosť, že títo manželia ešte v roku 2016 odmietli čo i len časť rezervačného poplatku, ktorý sa im snažil poukázať žalovaný v 1. rade, nemohlo zohrávať žiadnu rolu to, že Z. E. sa v priebehu konania dostal z pozície svedka do (formálnej) pozície žalovaného v 2. rade. Preto je jeho výpoveď (aj ako žalovaného v 2. rade aj ako svedka) hodnovernejšia ako výpoveď žalobcu. Žalovaný v 2. rade nemal žiaden záujem na sume, ktorá je predmetom tohto konania, odmietol ju už v roku 2016 a toto stanovisku potvrdil aj na pojednávaní 19. 8. 2020.

43. Skutkové tvrdenie žalobcu, že bol uvedený do omylu, keď bol žalovanými ústne ubezpečený, že rezervačná zmluva obsahuje jeho výhradu, že mu bude predložená ním predložená dokumentácia týkajúca technického stavu nehnuteľností nebolo vykonaným dokazovaním preukázané, preto nemožno uvažovať ani o neplatnosti rezervačnej zmluvy podľa § 49a OZ. Žalobca v tomto smere teda neunesol dôkazné bremeno.

44. Odvolací súd vo svojom zrušujúcom uznesení z 31. 7. 2020 tiež vyslovil záväzný právny názor, že rezervačná zmluva z 22. 1. 2016 je spotrebiteľskou zmluvou podľa § 52 OZ, kde žalobca vystupuje v pozícii spotrebiteľa podľa § 53 ods. 4 OZ a žalovaný v 1. rade v pozícii dodávateľa podľa § 53 ods. 3 OZ, pričom poznamenal, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní tohto sporu nezohľadnil ustanovenia o ochrane spotrebiteľa. V právnej úprave spotrebiteľských zmlúv sa totiž vychádza zo zásady ochrany spotrebiteľa ako slabšej zmluvnej strany, pričom toto slabšie postavenie vyplýva zo skutočnosti, že spotrebiteľ nemá možnosť individuálne ovplyvniť obsah zmluvy vopred pripravenej dodávateľom. Až na pojednávaní konanom 19. 8. 2020, teda až po vydaní zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu z 31. 7. 2020 (vzhľadom na prednesené záverečné reči žalobcu a žalovaného v 1. rade na tomto pojednávaní zaoberajúce sa otázkami pasívnej vecnej legitímácie) vznikla na strane súdu prvej inštancie (ktorý bol podľa záväzného názoru odvolacieho súdu pristupovať k tejto zmluve ako spotrebiteľskej, čo v sebe implikuje aj požiadavku pre konajúci súd skúmať obsah spotrebiteľskej zmluvy ex offio) pochybnosť ohľadne subjektu, ktorému má pripadnúť rezervačný poplatok, v prípade ak záujemca (žalobca) poruší svoju povinnosť uzatvoriť sprostredkúvanú zmluvu v určenom termíne, teda, či má v takom prípade rezervačný poplatok pripadnúť žalovanému v 1. rade alebo žalovanému v 2. rade alebo obom žalovaným (a v akom pomere.) Z formulácie čl. II. bodu 1. rezervačnej zmluvy a ani z iných ustanovení tejto zmluvy totiž tieto oprávnené subjekty (a to ani za pomoci výkladu) nemožno vôbec zistiť, čo vedie k nevyhnutnému záveru o (absolútnej) neplatnosti tohto zmluvného dojednania o rezervačnom poplatku pre neurčitosť podľa § 37 ods. 1 OZ, a vzhľadom na to, že v dojednaní o rezervačnom poplatku ide o podstatnú obsahovú náležitosť rezervačnej zmluvy (uzavretej podľa § 51 OZ), tým aj k záveru o neplatnosti celej rezervačnej zmluvy podľa § 41 OZ, pretože dojednanie o rezervačnom poplatku (ako odplata za službu rezervácie) nemožno oddeliť od ostatného obsahu rezervačnej zmluvy. Na absolútnu neplatnosť rezervačnej zmluvy podľa § 37 ods. 1 OZ v spojení s § 41 OZ je pritom súd najmä v prípade spotrebiteľskej zmluvy povinný prihliadať ex offio (t.j. aj bez návrhu strán.) V ustanovení čl. II. bodu 1. zmluvy sa totiž len uvádza, že záujemca sa (ako prejav svojho vážneho záujmu uzatvoriť sprostredkúvanú zmluvu) zaväzuje do 5 pracovných dní od podpisu rezervačnej zmluvy uhradiť rezervačný poplatok v sume 5.000 eur na účet sprostredkovateľa, pričom vlastník splnomocňuje sprostredkovateľa na prijatie tejto zmluvy. Z uvedeného dojednania však vyplýva len platobné miesto, kde má poukázať záujemca do 5 pracovných dní od podpisu zmluvy sumu rezervačného poplatku vo výške 5.000 eur, nie aj to, komu potom (až záujemca poruší svoju povinnosť uzatvoriť sprostredkúvanú zmluvu v určenom termíne) pripadne táto (na účte u žalovaného v 1. rade) zložená suma rezervačného poplatku. Rovnako z čl. IV zmluvy vyplýva len to ako sa zúčtuje suma rezervačného poplatku v prípade, ak záujemca riadne uzatvorí sprostredkúvanú zmluvu (vtedy sa započíta na kúpnu cenu), ale nie aj komu pripadne zložený rezervačný poplatok, ak záujemca túto sprostredkúvanú zmluvu neuzatvorí. K objasneniu tejto otázky nevedie ani ust. čl. III. bod 1. zmluvy, ktoré v prípade nesplnenia povinnosti záujemcu uzatvoriť sprostredkúvanú zmluvu včas zakladá sprostredkovateľovi a aj vlastníkovi (voči záujemcovi) nároky na zmluvnú pokutu, či ustanovenie čl. II. bodu 1., ktoré v prípade, ak záujemca nezaplatí rezervačný poplatok umožňuje odstúpiť od zmluvy takisto obom žalovaným.

45. Rezervačnú zmluvu ako zmluvu uzatvorenú podľa § 51 OZ teda treba považovať za absolútne neplatnú pre neurčitosť v jej podstatnej obsahovej náležitosti, ktorú nemožno preklenúť ani výkladom podľa § 37 ods. 1 OZ v spojení s § 41 OZ. V prípade absolútnej neplatnosti zmluvy sú účastníci zmluvy povinní si vrátiť to, čo na základe tejto zmluvy dostali podľa § 457 OZ. Keďže z výpovede žalovaného v 2. rade a listinných dôkazov vykonaných na jeho návrh na pojednávaní 19. 8. 2020 súd zistil, že žalovaný v 2. rade už v máji 2016 dal žalovanému v 1. rade najavo, že nemá záujem ani len o časť rezervačného poplatku, ktorú mu vtedy zaslal žalovaný v 1. rade, pričom mu povedal, že so žalobcom už nechce mať nič spoločné a sumu rezervačného poplatku mu vráti, k čomu aj v júni 2016 došlo, je zrejmé, že suma 5.000 eur sa nachádza výlučne dispozícii žalovaného v 1. rade a ten je preto podľa § 457 OZ v spojení s § 451 ods. 1 OZ povinný vydať túto sumu ako bezdôvodné obohatenie žalobcovi.

46. Odvolací súd (aj) vo všeobecnosti (teda nielen v súvislosti s jeho konkrétnym príkazom prihliadať na spotrebiteľský charakter rezervačnej zmluvy, z ktorého tunajší súd vyvodil aj povinnosť ex offa skúmať obsah spotrebiteľskej zmluvy a dospel následne k záveru o jej absolútnej neplatnosti pre neurčitosť v podstatnej obsahovej náležitosti, ktorou je dojednanie o rezervačnom poplatku, a tým aj k záveru o neplatnosti celej rezervačnej zmluvy) prikázal súdu prvej inštancie vykonať dokazovanie v rozsahu stranami sporu navrhnutých dôkazov a po ich vyhodnotení znovu rozhodnúť o žalobou uplatnenom nároku rešpektujúc pritom vyslovený právne záväzný názor odvolacieho súdu (viď aj ods. 39. odôvodnenia zrušujúceho uznesenia z 31. 7. 2019), a preto aj v tejto všeobecnej rovine považoval súd prvej inštancie za legitímne ex offa skúmať obsah rezervačnej zmluvy (odvolací súd to v rámci vysloveného právneho názoru súdu prvej inštancie nezakázal a ani k otázke neurčitosti dojednania o rezervačnom poplatku sa nijako nevyjadroval, a teda ani nevyslovil záväzný právny názor ako toto dojednanie vyhodnotiť.) Navyše, podnetom k tomuto ex offa skúmaniu obsahu rezervačnej zmluvy zo strany súdu prvej inštancie boli aj (nové) okolnosti vyplývajúce zo záverečných rečí žalobcu a žalovaného v 1. rade, ktoré nastali až po vydaní zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu z 31. 7. 2019 (a ktoré tak oprávnené odôvodňovali tento postup.) Mimo rámec spotrebiteľských zmlúv je pritom možnosť súdu ex offa prihliadať na absolútnu neplatnosť spotrebiteľskej zmluvy otázna, a to minimálne od účinnosti CSP, pretože procesná úprava konania, ktorá obmedzuje súd v práve vykonať dokazovanie nad rámec návrhov účastníkov občianskoprávneho konania, ho obmedzuje aj vrátane ex offa vykonávania dokazovania na zistenie rozhodujúcich skutočností pre zistenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu (viď aj komentár k OZ pre prax, autor: Jaroslav Krajčo, EUROUNION, str. 475 až 476 odkazujúci tiež na tam uvedenú českú judikatúru vychádzajúcu z obdobia procesnej právnej úpravy.) V každom prípade súd prvej inštancie súd vykonal všetky úkony, ktoré mu odvolací súd nariadil vykonať a pri právnom posúdení zistených okolností sa riadil vysloveným právnym názorom odvolacieho súdu.

47. Súd podľa § 517 ods. 2 OZ v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 85/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov priznal žalobcovi nárok na úroky z omeškania v uplatňovanej sadzbe 5 % ročne z uplatnenej (a priznanej) sumy bezdôvodného obohatenia vo výške 5.000 eur, avšak len za obdobie od 24. 5. 2016 do zaplatenia, pretože z listinného dôkazu označeného ako : „Prvá výzva na uhradenie zmluvnej pokuty - pokus o mimosúdne vyrovnanie“ z 18. 5. 2016 vyplynulo, že žalovanému v 1. rade bola najneskôr 18. 5. 2016 doručená predžalobná výzva žalobcu z 9. 5. 2016, v ktorej ho žalobca požiadal o vydanie bezdôvodného obohatenia - vrátenie zaplateného rezervačného poplatku vo výške 5.000 eur (na základe neplatnosti rezervačnej zmluvy z 22. 1. 2016), a to v lehote 5 dní od doručenia mu tejto predžalobnej výzvy (ktorá uplynula 23. 5. 2016) a vo zvyšnej časti (pre obdobie od 19. 5. 2016 do 23. 5. 2016) uplatnený nárok na úroky z omeškania súd zamietol.

48. Vzhľadom na to, že konanie v časti vedenej proti žalovanému v 2. rade bolo zastavené z dôvodu absencie žaloby voči žalovanému v 2. rade, možno tak pričítať procesné zavinenie na zastavení konania v tejto časti výlučne žalobcovi, a preto súd zaviazal žalobca nahradiť trovy konania žalovanému v 2. rade v plnom rozsahu podľa § 256 ods. 1 CSP, pričom súčasne podľa § 262 ods. 2 CSP vyslovil, že o konkrétnej výške tejto náhrady rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá príslušný súdny úradník.

49. Vzhľadom na to, že v časti konania vedenej voči žalovanému v 1. rade bol plne úspešný žalobca, pretože si voči žalovanému v 1. rade v žalobnom petite uplatnil nárok na zaplatenie sumy 5.000 eur a bol mu voči nemu priznaný nárok na zaplatenie sumy 5.000 eur aj s príslušenstvom, súd podľa § 255 ods. 1 CSP priznal žalobcovi voči žalovanému v 1. rade nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, pričom súčasne podľa § 262 ods. 2 CSP vyslovil, že o konkrétnej výške tejto náhrady rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá príslušný súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Liptovský Mikuláš písomne v dvoch vyhotoveniach, o ktorom odvolaní bude rozhodovať Krajský súd v Žiline.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. - o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučného poriadku) v znení neskorších predpisov.