

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 14C/38/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118272990  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Vallo  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2019:6118272990.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica, pred sudcom JUDr. Jurajom Vallom, v spore žalobcu D. Y., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom U. XXXX/XX, Y. Y., adresa na doručovanie písomností V. 2, Y. Y., štátny občan SR, proti žalovaným 1/ LI D. s.r.o., so sídlom Radvanská cesta 2, Banská Bystrica, IČO: 45 962 715, 2/ BETA - CAR s.r.o., so sídlom Drevárska 1649/23, Pezinok, IČO: 34 127 224, v spore žalovaný 1/ a 2/ právne zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Andrea Forgáčová, advokátka, so sídlom Dolná Strieborná 2, Banská Bystrica, IČO: 42 318 807, o splnenie povinnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu a o zaplatenie sumy 3 900,- Eur, takto

### rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovaný 1/ a 2/ **m a j ú** nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%, ktoré je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobca žalovaným 1/ a 2/ v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o ich výške, ktoré bude vyhotovené vyšším súdnym úradníkom.

Súd zrušuje neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 19C/29/2017 - 45 zo dňa 02. 11. 2017 v spojení s opravným uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 19C/29/2017 - 79 zo dňa 22. 01. 2018 a v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 12Co/52/2018 - 86 zo dňa 29. 03. 2018.

### o d ô v o d n e n i e :

1/ Žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Banská Bystrica dňa 11. 05. 2018 v znení súdom prípustenej zmeny žalobného petitu dňa 27. 11. 2019 domáhal, aby súd určil vlastníkovi nehnuteľnosti - žalovanému 2/, aby so žalobcom ako kupujúcim do 90 dní od právoplatnosti rozsudku uzatvoril kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude byt č. 30 (C 5.6) nachádzajúceho sa v nehnuteľnosti "ubytovací internát" na V. ceste X v Y. Y. na X.poschodí, zapísanom na LV č. XXXX, vedenom A. úradom Y. Y., katastrálny odbor pre k.ú. Z., nachádzajúcej sa na parc. č. KN-C XXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX mX a parc. č. KN-C XXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XmX za pôvodne dohodnutú kúpnu cenu XX XXX,- T., vyplývajúcu z rezervačnej dohody zo dňa XX. XX. XXXX, ktorej prílohou bol P. kúpnej zmluvy. V. žiadal, aby súd uložil žalovaným 1/ a 2/ povinnosť mu vyplatiť sumu X XXX,- T. a nahradiť trovy konania.

X/ Žalobu odôvodnil tým, že S. A. súdu Y. Y. sp. zn. XXC/XX/XXXX, ktoré bolo potvrdené S. U. súdu v Y. Y. sp. zn. XXCo/XX/XXXX bola žalobcovi uložená povinnosť podať žalobu o splnenie povinnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu voči žalovanému 1/ a 2/ do XX dní od nadobudnutia právoplatnosti uvedeného rozhodnutia. V. ako záujemca dňa XX. XX. XXXX uzatvoril so žalovaným 1/ ako správcom rezervačnú dohodu týkajúcu sa kúpy bytu č. XX (C X.X) nachádzajúceho sa v nehnuteľnosti na ulici V. cesta X v Y. Y. na X.poschodí zapísanom na LV č. XXXX, vedenom A. úradom Y. Y. - katastrálny odbor pre k.ú.

Z., ktorá nehnuteľnosť sa nachádza na parc. W. XXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX mX a parc. W. XXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere X m2. J. uvedenej nehnuteľnosti v čase podpisu rezervačnej dohody bola spoločnosť Y.-O. s.r.o., so sídlom I. XXXX/XX, E., M.: XX XXX XXX. V súčasnosti je vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti žalovaný X/. I. kúpna cena za uvedenú nehnuteľnosť v zmysle rezervačnej dohody bola XX XXX,- T., pričom v tejto cene bolo zahrnuté aj parkovacie miesto. V. zložil v deň uzatvorenia Z. dohody rezervačný poplatok vo výške X XXX,- T. v hotovosti, aj keď suma dohodnutá v rezervačnej dohode bola uvedená X XXX,- T., s tým, že ani jeden žalovaný však voči tomuto nenamietal. H. Z. dohody bol aj P. kúpnej zmluvy. V. následne uzatvoril so žalovaným 1/ dňa XX. XX. XXXX V. o podnájme, kde v predmete zmluvy je uvedená rezervovaná nehnuteľnosť. Je v nej dohodnuté nájomné a rovnako aj doba trvania zmluvy, a to doba určitá - do uhradenia kúpnej ceny za byt vyplývajúcej z rezervačnej dohody. V. nehnuteľnosť užíval a riadne platil poplatky spojené s užívaním nehnuteľnosti. V. 1/ zaslal XX. XX. XXXX žalobcovi prostredníctvom e-mailu nový P. zmluvy označený ako V. o prevode vlastníctva bytu č. XX/C/XXXX, kde je ako predávajúci uvedená spoločnosť Y.-W. s.r.o., E.. P., v ktorej sa rezervovaný byt nachádza je označená ako bytový dom, pričom kúpna cena v novom P. kúpnej zmluvy bola XX XXX,- T. a v platobných podmienkach je uvedené, že prvá časť kúpnej ceny vo výške X XXX,- T. bola uhradená žalobcom v hotovosti k rukám predávajúceho pred podpisom zmluvy. J. uvedenému P. kúpnej zmluvy sa žalobca ohradil a trval na podmienkach uvedených v Z. dohode a pôvodnom P. kúpnej zmluvy. V. 1/ reagoval tak, že prostredníctvom právneho zástupcu zaslal žalobcovi A. k rezervačnej zmluve zo dňa XX. XX. XXXX s tým, že uviedol, že Z. zmluvu zo dňa XX. XX. XXXX považuje za neexistujúcu, neplatnú a neúčinnú a v nadväznosti nato si uplatňuje právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške rezervačného poplatku, ktorú si týmto jednostranne započítava so zaplateným rezervačným poplatkom. Na A. k rezervačnej zmluve zo dňa XX. XX. XXXX žalobca reagoval listom. P. žalobcovi však právny zástupca žalovaného 1/ doručil J. zmluvy o podnájme zo dňa XX. XX. XXXX, pričom žalobca písomne doručil právnomu zástupcovi žalovaného 1/ A., v ktorej výpoveď zo zmluvy o podnájme zo dňa XX. XX. XXXX neakceptoval. V. sa taktiež domáhal toho, aby súd určil žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne uhradiť žalobcovi "kompenzáciu" rozdielu XX% kúpnej ceny nehnuteľnosti, čo činí sumu X XXX,- T., pričom táto suma predstavuje rozdiel medzi ponúkanými XX% kúpnej ceny nehnuteľnosti, ktoré mohol čerpať na financovanie kúpy predmetnej nehnuteľnosti formou hypotekárneho úveru v roku XXXX a v súčasnosti bankami ponúkanými XX% kúpnej ceny nehnuteľnosti. V. sa tejto sumy domáhal aj z dôvodu, že žalovaný 1/ a 2/ nedodržali podmienky Z. dohody zo dňa XX. XX. XXXX. Do dňa podania žaloby nebola nehnuteľnosť, v ktorej sa predmetný byt nachádza, vedená v katastri nehnuteľnosti ako bytový dom, čo v konečnom dôsledku znižuje možnosť čerpať hypotekárny úver na financovanie v najvyššej možnej výške.

X/ Žalovaný 1/ a X prostredníctvom právneho zástupcu vo svojom J. k žalobe zo dňa XX. XX. XXXX uviedli, že sa nepovažujú v konaní za pasívne vecne legitimovaných, keďže dňom XX. XX. XXXX odstúpila spoločnosť Y.-O. s.r.o. (vlastník v mene, ktorého žalovaný jedná ako správca uzatvoril rezervačnú dohodu, o ktorú opiera žalobca svoj nárok) od U. zmluvy z XX. XX. XXXX v dôsledku čoho je vlastníkom predmetného bytu žalovaný X/, ktorý žiadnu zmluvu so žalobcom neuzatvoril. E., že na žalovaného 1/ neprešli žiadne práva a povinnosti v súvislosti s možnosťou rezervovať predmetnú nehnuteľnosť v prospech žalobcu ako záujemcu. A. toho považovali predmetnú Z. dohodu za neplatnú, pretože žalobca ako záujemca neuhradil rezervačný poplatok riadne a včas, v plnej dohodnutej výške X XXX,- T., o čom svedčí samotným žalobcom do konania predložené potvrdenie. D. zato, že na kompenzačný nárok v sume X XXX,- T. žalobca tiež nemá nárok, nakoľko nijakým spôsobom nepreukázal, že by boli podmienky čerpania úveru odlišné. S poukazom nato, čo žalovaný 1/ a 2/ uviedli, t.j. rozhodujúce skutočnosti, ako aj všetky tvrdenie za účelom riadneho opísania skutkového stavu, ako aj právneho stavu veci, považovali žalobu žalobcu za neopodstatnenú a navrhli ju v celom rozsahu zamietnuť ako nedôvodnú a priznať náhradu trov konania v plnom rozsahu.

X/ V. vo svojich vyjadreniach zo dňa XX. XX. K. a XX. XX. K. uviedol, že tvrdenia žalovaných 1/ a X/, že žalovaný 1/ pri podpise Z. dohody zo dňa XX. XX. K. nevedel, že dôjde k odstúpeniu od U. zmluvy zo dňa XX. XX. XXXX dňa XX. XX. XXXX, považuje za nepravdivé a zavádzajúce. P. aj to, že žalovaný 2/ sa necíti byť vecne legitimovaný v predmetnej právnej veci, keďže žalobcovi zaslal nový P. zmluvy o prevode vlastníctva bytu označenej ako XX/C/XXXX zo dňa XX. XX. XXXX. D. zato, že zaslaním návrhu v plnom rozsahu akceptoval platnú rezervačnú dohodu zo dňa XX. XX. XXXX, aj výšku rezervačného poplatku, ktorý musí byť evidovaný v účtovníctve, či už žalovaného 1/ alebo X/. H. sa s vyjadreniami A. súdu Y. Y. týkajúcimi sa predmetnej veci vedenej pod sp. zn. XXC/XX/XXXX, a to najmä, že žalovaný 1/ pri

uzatváraní zmluvy vystupuje v rôznych postaveniach, ktoré spôsobujú nezrozumiteľnosť ním urobených úkonov. D. zato, že Z. dohoda zo dňa XX. XX. XXXX týkajúca sa kúpy nehnuteľnosti - bytu č. XX je platná a kúpna cena predmetného bytu spolu s parkovacím miestom je XX XXX,- T..

X/ Súd vo veci konal za prítomnosti žalobcu, právnej zástupkyne žalovaných 1/ a X/, a splnomocneného zástupcu štatutárneho orgánu žalovaného X/, pričom vykonal dokazovanie ich výsluchom a dokazovanie prečítaným jednotlivých písomností a dôkazov, ktoré tvoria obsah sp. zn. XXC/XX/XXXX so súhlasom strán sporu nevykonával, nakoľko s týmito boli strany oboznámené a jednotlivé písomnosti a vyjadrenia im boli zo strany súdu doručované.

X/ Medzi stranami je sporná platnosť samotnej Z. dohody z XX. XX. XXXX, ako aj existencia povinnosti žalovaných 1/ a 2/ uzatvoriť so žalobcom požadovanú kúpnu zmluvu pre nedostatok ich pasívnej vecnej legitímácie. P. je, že dňa XX. XX. XXXX došlo zo strany žalobcu ako záujemcu k uzatvoreniu Z. dohody so žalovaným 1/ a 2/ ako správcom danej nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. XXXX, ktorej výlučným vlastníkom v tom čase bola spol. Y. -O. s.r.o. so sídlom I. XXXX/XX, E., M.: XX XXX XXX, ako aj úhrada rezervačného poplatku žalobcom v sume X XXX,- T. dňa XX. XX. XXXX.

X/ Súd v rámci skutkového stavu zistil, že dňa XX. XX. XXXX bola medzi žalovaným 1/ ako správcom a žalobcom ako záujemcom uzatvorená Z. dohoda predmetom, ktorej bola rezervácia bytu zo strany správcu pre záujemcu, a to počas doby rezervácie. U. cena za byt bola stanovená na základe účastníkov vo výške XX XXX,- T.. V cene je zahrnuté parkovacie miesto a bude splatná za podmienok a spôsobom dohodnutým v zmluve. K. tejto I. sa dohodli na odplate správcu za rezerváciu podľa tejto I. vo výške X XXX,- T., pričom záujemca je povinný zaplatiť rezervačný poplatok v hotovosti v deň podpisu tejto zmluvy.

X/ Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa XX. XX. XXXX súd zistil, že žalovaný X/ prijal od žalobcu 1 XXX,- T. ako rezervačný poplatok za byt č. XX blok C (C X.X).

X/ Zo V. o podnájme uzatvorenej dňa XX. XX. XXXX medzi žalovaným 1/ ako nájomcom a žalobcom ako podnájomníkom zistil, že nájomca má na základe P. zmluvy so spoločnosťou Y.-O. s.r.o. zo dňa XX. XX. XXXX ako výlučný vlastník nehnuteľnosti v nájme byt č. XX (C X.X), nachádzajúci sa v Y. Y. na ulici V. cesta, vo vchode č. X na X. poschodí v bytovom dome súpisné číslo XXXX, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, vedenom H. katastra Y. Y.. P. prenecháva do užívania podnájomcovi byt č. XX, pričom mesačná úhrada nájomného za byt činí XXX,- T., vrátane energií a ostatných služieb spojených s užívaním bytu. E. hradí mesačné náklady vo výške XXX,- T. správcovi bytového domu. E. vzťah vzniká dňa XX. XX. XXXX a končí dňom uhradenia kúpnej ceny vyplývajúcej z Z. dohody uzavretej dňa XX. XX. XXXX, potom bude vystavený zálohový predpis na energie spojené s užívaním bytu.

XX/ Z prílohy č. X k V. o podnájme zo dňa XX. XX. XXXX bol zistený stav meračov, súpis a stav zariadenia a výbavy bytu pri odovzdaní nájomného bytu podnájomníkovi dňa XX. XX. XXXX.

XX/ Z výpisu z LV č. XXXX pre okres Y. Y., obec Y. Y., k.ú.: Z. zo dňa XX. XX. XXXX súd zistil, že pod B XX je ako výlučný vlastník bytu č. XX, vchod 2, 4. poschodie zapísaný žalovaný 2/ spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo výmere XXXX/X XXXXX-ín.

XX/ Zo V. o výkone správy zo dňa XX. XX. XXXX uzavretej medzi správcom - žalovaným X/ a vlastníkom bytom č. 1 - XX a s tým spojených spoluvlastníckych podieloch na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku je spoločnosť Y.-O. s.r.o. a vlastníkom nebytových priestorov č. X - XX s tým spojených spoluvlastníckych podieloch na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku je spoločnosť Y.-O. s.r.o., pričom spoločnosť Y.-O. s.r.o. je vlastníkom nehnuteľnosti na ulici V. cesta v Y. Y., súp. č. XXXX, zapísanom na LV č. XXXX.

XX/ Z obsahu spisu A. súdu Y. Y. sp. zn. XXC/XX/XXXX v právnej veci žalobcu D. Y., proti žalovanému 1/ LI D. s.r.o. a žalovanému 2/ Y.-W. s.r.o. o nariadenie neodkladného opatrenia bolo zistené, že súd v predmetnej veci S. č. k. XXC/XX/XXXX - XX zo dňa XX. XX. XXXX v spojení s opravným uznesením č. k. XXC/XX/XXXX - XX zo dňa XX. XX. XXXX rozhodol tak, že žalovaný 1/ a žalovaný 2/ sú povinní zdržať sa konania smerujúceho k vyprataniu nehnuteľnosti - bytu č. XX (W nachádzajúceho sa v stavbe

(popis stavby: ubytovací internát) so súpisným číslom XXXX na ulici V. cesta č. X v Y. Y., na 4. poschodí, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, okres Y. Y., obec, Y. Y., katastrálne územie Z., ktorá nehnuteľnosť sa nachádza na parcele registra „C“ par. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvorie, o výmere XXX m<sup>2</sup>, žalobcom, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. V. v 1/ rade a žalovaný v 2/ rade sú povinní zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťou - bytom č. XX (W nachádzajúcim sa v stavbe (popis stavby: ubytovací internát) so súpisným číslom XXXX na ulici V. cesta č. X v Y. Y., na 4. poschodí, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, okres Y. Y., obec, Y. Y., katastrálne územie Z., ktorá nehnuteľnosť sa nachádza na parcele registra „C“ par. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvorie, o výmere XXX m<sup>2</sup>, v prospech tretích osôb, kde scudzením tejto nehnuteľnosti by došlo k zmene prenajímateľa, nájomcu a podnájomníka, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. V. je povinný v lehote do XX dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia podať žalobu o splnenie povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu voči žalovanému v 1. rade LI D. s. r. o., so sídlom Z. cesta 2, Y. Y., M.: XX XXX XXX a žalovanému v 2. rade Y. - W. s. r. o., so sídlom I. XXXX/XX, E., M.: XX XXX XXX. S. U. súdu v Y. Y. sp. zn. XXCo/XX/XXXX - XX zo dňa XX. XX. XXXX bolo S. A. súdu Y. Y. č. k. XXC/XX/XXXX - XX zo dňa XX. XX. XXXX v spojení s opravným uznesením A. súdu Y. Y. č. k. XXC/XX/XXXX - XX zo dňa XX. XX. XXXX potvrdené s tým, že predmetné rozhodnutie sa stalo právoplatným dňom XX. XX. XXXX.

XX/ Žalobca vo svojej výpovedi na pojednávaní trval na dôvodoch uvádzaných v žalobe. D. zato, že dňa XX. XX. XXXX bola uzatvorená Z. dohoda, v ktorej bola dohodnutá kúpna cena XX XXX,- T. a v ktorej bola taktiež rezervácia nehnuteľnosti až do dňa podpísania U. zmluvy. H. Z. dohody bol aj P. kúpnej zmluvy. I. XX. XX. XXXX nasledovalo uzatvorenie zmluvy o podnájme, kde v predmete stojí, že nehnuteľnosť a doba trvania zmluvy je až do uhradenia kúpnej ceny za byt vyplývajúcej z Z. dohody. P. platil od XX/XXXX až doteraz. V novom P. kúpnej zmluvy z XX. XX. XXXX bolo uvedené, že nehnuteľnosť je označená ako bytový dom, aj keď ním nikdy nebola, pretože ide o ubytovací internát. U. cena sa navýšila na XX XXX,- T., kde v platobných podmienkach bolo uvedené, že I. časť kúpnej ceny vo výške X XXX,- T. bola uhradená žalobcom k rukám predávajúceho pred podpisom zmluvy. S., že rezervačný poplatok bola suma X XXX,- T., ktorý zaplatil a dostal príjmový doklad, ktorý je založený v spise. P. uhradená suma X XXX,- T., nakoľko mu bolo povedané, že stačí zaplatiť sumu X XXX,- T. X. na Z. zmluve, ktorá bola podpísaná jednou, aj druhou stranou. D. zato, že býval v bytovke ako prvý s tým, že ceny boli na začiatku nižšie, nevedel uviesť, prečo mu bola ponúknutá práve cena XX XXX,- T..

XX/ Právna zástupkyňa žalovaných 1/ a 2/ na pojednávaní mala zato, že Z. zmluva bola platne uzatvorená, avšak stratila svoju platnosť a účinnosť dňom, kedy si žalobca nesplnil svoju povinnosť na zaplatenie rezervačného poplatku. A. rezervačnej zmluvy nebolo nikdy žiadne parkovacie miesto. D. zato, že zo strany žalovaného 1/ a 2/ boli splnené všetky povinnosti, predložili všetky súdom vyžiadané dokumenty preukazujúce ich tvrdenia, v podaných písomných vyjadreniach. E. tvrdenia žalobcu za absolútne neurčité. E. nato, že v prípade, že by aj súd rozhodol v prospech žalobcu, akým spôsobom má záujem plniť vykonateľné rozhodnutie súdu, pretože mala zato, že z výpovedí žalobcu na pojednávaní jednoznačne vyplýva, že ak by súd rozhodol, toto rozhodnutie by vykonateľné nebolo, čo by viedlo k exekúcií, ktorá by pravdepodobne bola nevykonateľná. E. takéto rozhodnutie nemôže požívať nejakú právnu ochranu, lebo je v rozpore so zákonom. E. stav celého konania, ako aj právnu stránku veci za preukázanú, relevantnú, podloženú všetkými listinnými dôkazmi, ktoré sa nachádzajú v spise a, ktoré neboli zo strany žalobcu ani nijako spochybnované, dokonca zo strany žalobcu boli predkladané totožné listinné dôkazy s listinami, ktoré predložili žalovaný 1/ a X/. Z uvedeného dôvodu navrhla, aby súd návrh žalobcu zamietol v celom rozsahu ako nedôvodný.

XX/ Splnomocnený zástupca štatutárneho orgánu žalovaného 1/ vo svojej výpovedi na pojednávaní poukázal na to, že zo strany žalobcu vzhľadom na tú situáciu v akej sa nachádza, sa jedná, na tú dobu o účelové naťahovanie času. S. predmetný priestor absolútne bezodplatne, resp. len za spotrebu energií, čo nemôžu považovať za úhradu za nájomné. Z toho titulu využíva vzniknutú situáciu a vzniknutý súdny spor vo svoj prospech. S., že zvažujú pravdepodobne si uplatňovať náhradu škody za celé toto obdobie užívania priestoru, čo však nie je predmetom tohto konania.

XX/ Podľa § 36 ods. 1, X Občianskeho zákonníka, vznik, zmenu alebo zánik práva či povinnosti možno viazať na splnenie podmienky. Na nemožnú podmienku, na ktorú je zánik práva alebo povinnosti viazaný, sa neprihliada. Podmienka je odkladacia, ak od jej splnenia závisí, či právne následky úkonu nastanú. Podmienka je rozvazovacia, ak od jej splnenia závisí, či následky, ktoré už nastali, pominú.

18/ Podľa § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka, písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne.

19/ Ohľadom vznesenej námietky žalovaného 2/ na nedostatok pasívnej vecnej legitímácie v tomto spore súd uvádza, že žalovaný 2/ ako nový vlastník predmetného bytu v zmysle výpisu z LV č. 7709 vstúpil do práv a povinností predchádzajúceho vlastníka, preto súd dospel k záveru, že má v konaní ( taktiež aj žalovaný 1/ v zmysle obsahu Zmluvy o výkone správy zo dňa 20. 02. 2015) pasívnu vecnú legitímáciu.

20/ Súd na základe uvedených skutočností považoval za potrebné posúdiť platnosť Rezervačnej dohody zo dňa 19. 08. 2016, z ktorej vyplývalo žalobcovi ako záujemcovi právo na uzavretie kúpnej zmluvy ohľadom predmetného bytu č. 30 a v súvislosti s tým, či a na základe čoho bol žalovaný 1/ oprávnený túto dohodu ako správca uzavrieť. V danom prípade je súd toho názoru, že žalobca v tomto spore má byť vnímaný ako spotrebiteľ. Vlastnícke právo spoločnosti BETA-LOG s.r.o. so sídlom Drevárska 1679/23, E., IČO: 46 071 458 k danému bytu bolo v čase uzavretia Rezervačnej dohody dané, a to na základe výpisu z LV č. XXXX.

21/ V zmysle článku II, bod 3 a 4 Rezervačnej dohody zo dňa 19. 08. 2016 sa účastníci dohody dohodli na odplate správcu za rezerváciu podľa tejto dohody vo výške 2 000,- Eur (ďalej "rezervačný poplatok"). Záujemca bol povinný zaplatiť rezervačný poplatok v hotovosti v deň podpisu tejto dohody. V prípade, ak dôjde k uzavretiu zmluvy, bude rezervačný poplatok započítaný na zaplatenie celkovej kúpnej cena za byt. Ak rezervačný poplatok nebude zo strany záujemcu riadne a včas uhradený, táto dohoda stráca platnosť a účinnosť, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

22/ Na základe uvedeného, súd konštatuje, že žalobca bol ako záujemca povinný zaplatiť žalovanému 1/ ako správcovi rezervačný poplatok v sume 2 000,- Eur v deň podpisu Dohody. Podľa priloženého príjmového pokladničného dokladu mal zaplatený rezervačný poplatok predstavovať sumu 1 500,- Eur, čo nepoprel ani žalobca. Keďže zo strany žalobcu nebola uhradená dohodnutá suma 2 000,- Eur, v dôsledku čoho stratila Rezervačná dohoda zo dňa 19. 08. 2016 platnosť a účinnosť v zmysle dohodnutej rozvázovacej podmienky (§ 36 ods. 2 OZ). Podľa tvrdení strán, nedošlo k uzavretiu žiadneho dodatku Dohody, ktorým by sa zmenila ohľadom výšky rezervačného poplatku, pritom súd poukazuje, že písomne uzavretie zmluvy je možné meniť a dopĺňať len písomnou formou (§40 ods. 2 OZ).

23/ Z dôvodu, že Rezervačná dohoda zo dňa 19. 08. 2016 stratila platnosť a účinnosť v zmysle dohodnutej rozvázovacej podmienky, nemá žalobca právo domáhať sa uzavretia kúpnej zmluvy so žalovaným 2/, resp. so žalovaným 1/ namiesto neho a zmluvné strany si budú povinne vrátiť všetko, čo podľa predmetnej dohody plnili v zmysle § 457 Občianskeho zákonníka, čo však nie je predmetom tohto konania.

24/ Žalobca sa od žalovaných 1/ a 2/ taktiež domáhal aj zaplatenia sumy 3 900,- Eur ako kompenzáciu rozdielu 10% z kúpnej ceny nehnuteľnosti, čo predstavuje rozdiel medzi 80% kúpnej ceny, ktoré mohol čerpať formou hypotekárneho úveru v roku 2017 a v súčasnosti bankami ponúkaných 70% kúpnej ceny nehnuteľností. Súd na základe vykonaného dokazovania má zato, že "kompenzačný" nárok žalobcu na zaplatenie sumy 3 900,- Eur za situácie, keď nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy a tým poskytnutiu hypotekárneho úveru za týmto účelom, je bez ďalšieho nedôvodný.

25/ Z vyššie uvedených dôvodov potom súd žalobu v celom rozsahu zamietol ako nedôvodnú.

26/ Súd z dôvodu, že žalobu v celom rozsahu zamietol, v súlade s § 336 ods. 4 v spojení s § 335 ods. 1 CSP, zrušil neodkladné opatrenie nariadené Uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č.k. 19C/29/2017 - 45 zo dňa 02. 11. 2017 v spojení s opravným uznesením Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 19C/29/2017 - 79 zo dňa 22. 01. 2018 a v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 12Co/52/2018 - 86 zo dňa 29. 03. 2018.

27/ O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že v konaní mali žalovaný 1/ a 2/ plný úspech, preto im súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

28/ O výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konania končí, samostatným uznesením v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Banská Bystrica na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne vo vyhotovení dvojmô.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, kto ho robí - odvolateľ, ktorej veci sa týka, v akom rozsahu odvolateľ napáda rozhodnutie, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh), odvolanie musí byť podpísané (§ 363 v spojení s § 127 CSP). Odvolanie treba predložiť v dvoch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť (odvolacie dôvody) 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 (§ 365 ods. 1 CSP).

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 odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).