

Súd: Okresný súd Skalica  
Spisová značka: 7C/233/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2714205199  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 11. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Boris Buľubaš  
ECLI: ECLI:SK:OSSI:2019:2714205199.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Skalica sudcom JUDr. Borisom Buľubašom v spore žalobcov: I. C. R., T.. XX.X.XXXX, H. G. XX, XXX XX R., II. Z. R., T.. X.XX.XXXX, H. G. XX, XXX XX R., obaja právne zastúpení: JUDr. Alena Arbetová, advokátka, so sídlom Námestie sv. Martina 3A, 908 51 Holíč, proti žalovanému: MAXA REALITY s.r.o., so sídlom Svätoplukova 99/37, 971 01 Prievidza, IČO: 44 548 982, právne zastúpený: JUDr. Peter Petrik, advokát so sídlom Ruttkaya Nedeckého 12, 974 01 Banská Bystrica, o zaplatenie sumy 2.900 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi v I. a žalobkyni v II. rade sumu 2.900 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,15 % zo sumy 2.900 eur od 21.06.2014 až do zaplatenia a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšku súd žalobu zamietla.

III. Žalobca v I. rade a žalobkyňa v II. rade majú voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

IV. Žalovaný je povinný zaplatiť titulom súdneho poplatku Slovenskej republiky, na účet Okresného súdu Skalica sumu 174 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia v I. a II. rade sa žalobou podanou na Okresný súd Skalica dňa 26.8.2014 domáhali, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť im titulom bezdôvodného obohatenia sumu 2.900 eur a úrok z omeškania vo výške 0,02 % denne zo sumy 2.900 eur od 21.6.2014 do zaplatenia a náhradu trov konania. Žalobu odôvodnili tým, že dňa 6.6.2014 uzatvorili so žalovaným Zmluvu o rezervácii, na základe ktorej zložili na účet žalovaného rezervačný poplatok vo výške 2.900 eur. Predmetom zmluvy bola rezervácia nehnuteľností zapísaných na LV č. 76, k.ú. a obec Petrova Ves, Okresný úrad Skalica - katastrálny odbor (ďalej len „nehuteľnosť“), ktorú v rámci svojej sprostredkovateľskej činnosti ponúkal žalovaný na predaj. Nehuteľnosť mala podľa prezentácie žalovaného uverejnenej aj na internete mať garáž a verejný vodovod, keď v internetovej prezentácii na portály www.reality.sk je priamo uvedené „Do domu je zavedená elektrina 230 a 400 V, verejný vodovod...“. Po podpise zmluvy o rezervácii žalobcovia v I. a II. rade zistili, že v rozpore s tým čo uvádzal žalovaný, do domu nebol zavedený verejný vodovod a garáž nebola zapísaná na príslušnom liste vlastníctva, pričom k jej zápisu došlo až v júli 2014 na základe KN-Z-1698/14-154/14. V čase, keď bola nehnuteľnosť žalobcom v I. a II. rade prezentovaná, bola garáž čiernou stavbou. Navyše žalobca v I. rade zmluvu podpisoval sám, hoci žalovaný vedel, že žalobca v I. rade je ženatý a bez podpisu manželky nemôže byť zmluva platnou. Zmluva nemôže obsahovať neprijateľné dojednania, ktoré by bolo v neprospech žalobcov ako spotrebiteľov. Neplatnosti zmluvy sa u žalovaného dovolal žalobca v I. rade listom zo dňa 5.8.2014. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú

do 20.6.2014. Žalovaný z dôvodu že žalobcom neoznámil pravdivé informácie o nehnuteľnosti, nemohol splniť ani svoju povinnosť a to predložiť kúpnu zmluvu v uvedenej dobe. Do 20.6.2014 žalovaný ani žalobcom nepredložil kúpnu zmluvu. V zmysle čl. 7 bod 7.3.5 je žalovaný povinný vrátiť celý rezervačný poplatok v sume 2.900 eur a to nasledujúci deň po uplynutí lehoty, na ktorú sa zmluva uzatvorila, t.j. 21.6.2014. Hneď ako sa žalobca v I. rade dozvedel, že skutočná nehnuteľnosť nie je totožná s tou, ktorá mu bola prezentovaná, informoval o tom žalovaného, ktorý mu prisľúbil vrátiť obratom peniaze, pričom žalovaný následne po prezentovaní nepresných údajov zmenil na internetovej ponuke údaje o nehnuteľnosti. Žalovaný listom zo dňa 5.8.2014 chcel žalobcovi v I. rade vrátiť sumu 2 400 eur s tým, že sumu 500 eur si ponechá na úhradu nákladov, avšak k dohode o nároku na náklady v zmysle § 776 Občianskeho zákonníka neprišlo. Žalobcovia v I. a II. rade považujú zmluvu o rezervácii za neplatnú pre rozpor s ust. § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže nebola podpísaná manželkou žalobcu v I. rade, pričom podpis zmluvy nebol bežnou vecou. Nehnuteľnosť mala nedostatky, o ktorých žalobca v I. rade nebol upovedomený, teda žalovaný mu zatajil vady, podstatné náležitosti, o ktorých v prípade, že by žalobca v I. rade vedel, o nehnuteľnosť by nemal záujem, pričom o uvedenom informoval žalovaného ihneď dňa 9.6.2014. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú do dňa 20.6.2014, k uvedenému dátumu kúpna zmluva predložená nebola, pričom v zmysle čl. 7 bod 7.3.5 je žalovaný povinný vrátiť celý rezervačný poplatok vo výške 2.900 eur a to nasledujúci deň po uplynutí lehoty, na ktorú sa zmluva uzatvárala, t.j. 21.6.2014. Nárok žalovanému na rezervačný poplatok nevznikol, pretože nebola naplnená podmienka zmluvy, ktorá by žalovaného k takémuto konaniu oprávňovala. Žalovaný žalobcom v I. a II. rade ani po ich výzvach, poslednou zo dňa 5.8.2014, bezdôvodné obohatenie nevrátil. Žalobcovia namietali aj neplatnosť zmluvy o rezervácii.

2. Žalovaný sa k žalobe vyjadril v podaní zo dňa 15.7.2015 tak, že žalobu žiadal zamietnuť a to z dôvodu, že zmluva o rezervácii bola uzatvorená platne a absencia podpisu žalobkyne v II. rade zmluvu nerobí neplatnou. V prvom rade namietal tvrdenie, že uzatvorenie zmluvy nie je bežnou vecou, pretože síce predaj spoločnej nehnuteľnosti alebo kúpa nehnuteľnosti manželov nie je bežnou vecou avšak objednanie služby ňou je. V rámci rezervačnej zmluvy išlo o dočasnú rezerváciu predmetnej nehnuteľnosti za účelom jej budúceho prevodu a preto svojou povahou išlo o bežnú vec medzi manželmi a to i vzhľadom na výšku plnenia. Žalovaný mal ďalej za to, že žalobca v I. rade sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti pred podpisom zmluvy s odkazom na čl. 7.2.4 zmluvy. Podľa neho k uzatvoreniu zmluvy a k vyplateniu kúpnej ceny nedošlo v dôsledku neposkytnutia potrebnej súčinnosti zo strany žalobcov v I. a II. rade, ktorí svojou nečinnosťou spôsobili, že nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy a k následnému prevodu vlastníctva k rezervovanej nehnuteľnosti a preto má žalovaný v zmysle čl. 7.3.5 zmluvy nárok na zmluvnú pokutu vo výške rezervačnej zálohy a je oprávnený si ju započítať oproti rezervačnej zálohe.

3. Žalobcovia v I. a II. rade sa k vyjadreniu žalovaného k žalobe vyjadrili podaním zo dňa 15.11.2015 tak, že trvajú na podanej žalobe. Nesúhlasili s právnym názorom žalovaného, že by rezervačná zmluva bola bežnou vecou, pretože za bežnú vec možno považovať len opakujúce sa právne úkony, ktoré nemajú zásadný dopad na majetok patriaci do bezpodielového spoluvlastníctva manželov a preto rezervácia nehnuteľností, ktorá je v skutočnosti nastavená tak, že akákoľvek kúpna zmluva predložená v určitom termíne je záväzná, bežnou vecou jednoducho nemôže byť s poukazom aj na čl. 7.2.1 zmluvy, v zmysle ktorého je povinnosťou záujemcu uzatvoriť kúpnu zmluvu. Nehnuteľnosti nemali vlastnosti, ktoré boli prezentované žalovaným, čo potvrdil vo svojom vyjadrení aj žalovaný. Obhliadku nehnuteľnosti s nimi maklér nevykonala a to, že v rezervačnej zmluve je uvedené, že obhliadka bola vykonaná, vzhľadom na adhéznou formu rezervačnej zmluvy je bez právnej relevancie. Ak má žalovaný za to, že obhliadka vykonaná bola, tak potom žalovaný má v zmysle negatívnej teórie dôkazného bremena povinnosť predložiť protokol o vykonaní obhliadky s podpismi žalobcov, čo však žalovaný nepredložil. Za sporné považovali tvrdenie žalovaného, že suma 2.900 eur je v zmysle bodu 7.3.5 zmluvy zmluvnou pokutou, pričom zmluvná pokuta je neprimeranou, ide o úžeru podľa § 39a Občianskeho zákonníka, pretože existuje výrazný nepomer medzi plnením a protiplnením. Žalovaný nevykonala žiadny úkon, žiadny nepreukázal a nárokuje si protiplnenie vo výške 2.900 eur, čo je neprijateľnou podmienkou v zmysle ust. § 53 ods. 4 písm. v) Občianskeho zákonníka. Do 20.6.2014 nebola žalobcom zo strany žalovaného predložená žiadna kúpna zmluva a preto nemohol vzniknúť ani žiadny nárok na zmluvnú pokutu. V zmysle § 53 ods. 4 písm. e) Občianskeho zákonníka je v prípade odstúpenia od zmluvy zakázané dodávateľovi ponechať si poskytnuté plnenie.

4. Okresný súd Skalica rozsudkom č. k. 7C/233/2014 - 109 zo dňa 1.12.2016 rozhodol tak, že vyslovil povinnosť žalovaného zaplatiť žalobcovi v I. a žalobkyne v II. rade sumu 2.900 eur spolu s úrokom z

omeškania vo výške 5,15 % zo sumy 2.900 eur od 21.06.2014 až do zaplatenia a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšku súd žalobu zamietol. Proti rozsudku podal žalobca odvolanie, žiadal rozsudok zrušiť a žalobu zamietnuť. Na základe podaného odvolania Krajský súd v Trnave uznesením č.k. 10Co/149/2017-156 zo dňa 25.9.2018 odvolaním napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil Okresnému súdu Skalica na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5. Žalobcovia v I. a II. rade trvali na žalobe v celom rozsahu. Žalovaný a jeho právny zástupca sa na pojednávania konané dňa 10.9.2019 a dňa 19.11.2019 nedostavili. Právny zástupca žalovaného doručil dňa 9.9.2019 súd žiadosť o odročenie pojednávania konaného dňa 10.9.2019 ( č.l. 199), ktorú odôvodnil kolíziou s pojednávaním na Okresnom súde Brezno sp. zn. 6Cb/3/2018 a nesúhlasom žalovaného so substitučným zastúpením. Ku žiadosti nedoložil doklad preukazujúci konanie pojednávania na Okresnom súde Brezno a taktiež nesúhlas žalovaného so substitučným zastúpením. Neúčast' na pojednávaní konanom dňa 19.11.2019 žalovaný ani jeho právny zástupca neúčast' neospravedlnili, až dodatočne dňa 26.11.2019 súd doručili písomné ospravedlnenie ( č.l. 218-219 ) z dôvodu poruchy motorového vozidla právneho zástupcu žalovaného, bez preukázania poruchy a opravy motorového vozidla. Keďže žalovaný nepreukázal zákonný dôvod na odročenie pojednávania, súd uskutočnil uvedené pojednávania v neprítomnosti žalovaného, resp. jeho právneho zástupcu.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, potvrdením o hotovostnom vklade ( č.l. 10 spisu ), popisom ponuky nehnuteľnosti na internetovej stránke ( č.l. 11 ), predžalobnou výzvou ( 12 ), zmluvou o rezervácií nehnuteľností ( č.l. 16 ), podaním - vrátenie rezervačnej zálohy zo dňa 20.6.2014, odstúpením od zmluvy zo dňa 17.6.2014, výzvou na vrátenie rezervačného poplatku spolu s podacím lístkom z 9.6.2014, výsluchom svedkyne Š. I. ( č.l. 105 ), a doplnením dokazovania výsluchom svedkyne I. R. D. ( č.l. 202 ) a ostatným spisovým materiálom a zistil tento stav veci:

7. Žalobca v I. rade ako záujemca uzatvoril so žalovaným ako sprostredkovateľom dňa 6.6.2014 Zmluvu o rezervácií nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti, predmetom ktorej bol záväzok žalobcu vyvíjať podľa pokynov žalobcu v I. rade po dobu trvania zmluvy činnosť smerujúcu k tomu, aby mal žalobca v I. rade príležitosť uzavrieť s vlastníkom nehnuteľnosti sprostredkovanú zmluvu a to najmä tým, že po dobu rezervácie neuzavrie sprostredkovanú či rezervačnú zmluvu s treťou osobou a oboznámi vlastníka so záujmom žalobcu v I. rade o kúpu nehnuteľnosti. Jednalo sa o nehnuteľnosť špecifikovanú v žalobe s kúpnu cenou 67.900 eur. Výška rezervačnej zálohy bola 2.900 eur. Doba rezervácie bola od 6.6.2014 do 20.6.2014, čo je doba trvania zmluvy. V zmluve bolo uvedené, že táto bola uzatvorená podľa § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka. Podľa čl. 7.5.1 sa právne vzťahy neupravené zmluvou spravujú príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.

Podľa čl. 7.2.4 zmluvy žalobca v I. rade vyhlásil a svojim podpisom na zmluve potvrdil, že sa oboznámil s právnym, technickým a faktickým stavom rezervovaných nehnuteľností, pričom mu je predmet kúpy známy, pozná jeho stav z ohliadky a v tomto si ho rezervuje.

Podľa čl. 7.3.1 zmluvy žalobca v I. rade sa zaviazal ako prejav svojej vážnej vôle na zablokovanie nehnuteľnosti pre seba, na dobu rezervácie nehnuteľnosti zložiť rezervačnú zálohu podľa čl. 4 zmluvy, prípadne prevodom na účet žalovaného a to najneskôr do siedmych kalendárnych dní od podpisu zmluvy.

Podľa čl. 7.3.5 zmluvy ak nedôjde do uplynutia doby rezervácie k uzavretiu kúpnej zmluvy za účasti žalovaného a k zaplateniu kúpnej ceny v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu na strane žalobcu v I. rade, má žalovaný nárok na zmluvnú pokutu vo výške rezervačnej zálohy a je oprávnený jednostranným zápočtom započítať si ju oproti zloženej rezervačnej zálohe.

C. čl. 7.4.1 zmluvy v prípade, že nehnuteľnosti nebude možné previesť na záujemcu pre prekážky na strane vlastníka ešte pred podpisom kúpnych zmlúv, je záujemca oprávnený od zmluvy odstúpiť a rezervačná záloha mu bude v plnej výške vrátená. Pri vzniku prekážok na strane vlastníka po podpise kúpnych zmlúv oboma zmluvnými stranami a následnom zistení, že nie je možné previesť nehnuteľnosti na záujemcu, bude si záujemca vrátenie rezervačnej zálohy vymáhať od vlastníka predávanej nehnuteľnosti.

8. Potvrdením o hotovostnom vklade zo dňa 6.6.2014 považoval súd za preukázané, že dňa 6.6.2014 žalobca v I. rade poskytol žalovanému k číslu zmluvy o rezervácii vklad na účet žalovaného vo výške 2 900 eur.

9. V popise ponuky nehnuteľnosti na internetovej stránke [www.reality.sk](http://www.reality.sk) je uvedené, že je na predaj trojizbový rodinný dom v Petrovej Vsi s garážou .... Do domu je zavedená elektrina 230 a 400 V, verejný vodovod ....

10. Podaním zasielaným žalovanému dňa 9.6.2014 žalobcovia v I. a II. rade zaslali žalovanému fotokópiu žiadosti o vrátenie rezervačného poplatku zo dňa 9.6.2014, v ktorom žalobcovia v I. a II. rade oboznámili žalovaného s dôvodmi žiadosti o vrátenie rezervačného poplatku, kde uviedli, že odstupujú od zmluvy z dôvodu, že na internetovom portáli s ponukou predaja predmetnej nehnuteľnosti nie sú uvedené pravdivé informácie, keď stavba garáže nie je na Okresnom úrade, katastrálnom odbore zaevidovaná na liste vlastníctva a taktiež nie je pripojený verejný vodovod do rodinného domu. Maklérka im po predložení žiadosti o vrátenie rezervačného poplatku dala prísľub o vrátení rezervačného poplatku do konca týždňa. V žiadosti o vrátenie rezervačného poplatku zo dňa 9.6.2014 žalobcovia v I. a II. rade žiadali o vrátenie rezervačného poplatku a súčasne odstúpili od zmluvy z dôvodu rozporov ponuky predaja rodinného domu uvedenej na internetovej stránke so skutočnosťou.

11. Odstúpením od zmluvy - doplnenie podania zo dňa 17.6.2014 žalobcovia v I. a II. rade doplnili odstúpenie od zmluvy o rezervácii nehnuteľností prostredníctvom notárky JUDr. D. Y., ktorú na uvedený úkon splnomocnili, odstúpenie od zmluvy bolo pre prekážky na strane vlastníka ešte pred podpisom kúpnych zmlúv podľa bodu 7.4 zmluvy a vyzvali žalovaného na vrátenie rezervačnej zálohy do 5 dní od doručenia podania.

12. Podaním nazvaným vrátenie rezervačnej zálohy zo dňa 20.6.2014 žalovaný informoval žalobcu v I. rade, že je ochotný na základe dohody o urovaní vrátiť žalobcovi v I. rade sumu 2.400 eur zo zloženej rezervačnej zálohy, pretože ako sprostredkovateľ už mal v súvislosti s rezervovaním nehnuteľnosti náklady.

13. Predžalobnou výzvou zo dňa 5.8.2014 vyzval žalobca v I. rade žalovaného na vrátenie bezdôvodného obohatenia vo výške 2.900 eur spolu s príslušenstvom do 11.8.2014.

14. Žalobca v I. rade pri výsluchu uviedol, že v máji roku 2014 spolu s manželkou a synom prechádzali cez obec Petrová Ves, kde videli z cesty oznámenie s označením žalovaného ako realitnej kancelárie o dome na predaj. Vtedy požiadali majiteľov domu, ktorý v ňom bývali, že by sa chceli na dom pozrieť, títo ich pustili do dvora, kde si zbežne pozreli parcelu a predsieň, v dome neboli. Majitelia domu ich odkázali na realitnú kanceláriu. Doma našli na internete uvedenú ponuku na odpredaj rodinného domu s pozemkom a garážou. V garáži chceli zriadiť predajňu kvetov pre žalobkyňu v II. rade. Výpis z internetu si zároveň vytlačili a tento sa nachádza aj v spise. Po skontrolovaní údajov uvádzaných na internete, sa spojil s realitnou kanceláriou, ktorá mu oznámila, že dom je už rezervovaný, ale v prípade, že osoba ktorá má rezerváciu neuhradí zálohu do konca týždňa, tak budú jednať so žalobcami. V inzeráte bolo uvádzané, že do domu je pripojená elektrika, dom má 3 izby, kúpeľňu a WC, predsieň a halu, veľkú komoru a garáž. Dom mal byť napojený na verejný vodovod a odpad je riešený žumpou. Následne mu telefonovala maklérka žalovaného s tým, že záloha od predchádzajúceho záujemcu nebola uhradená a že pokiaľ v piatok uhradí zálohu v sume 2 900,- eur, že bude mať prednostné právo dom odkúpiť. V piatok prišiel do realitnej kancelárie žalovaného, kde s ním bola spísaná rezervačná zmluva, pri spýtaní sa, či je všetko zapísané na liste vlastníctve a či na liste vlastníctva nie sú žiadne ťarchy mu maklérka uviedla, že na dome nie sú žiadne ťarchy, čo označila aj do zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti. Pri podpísaní zmluvy sa žalobca v I. rade pýtal, kedy môžu s manželkou prísť na obhliadku, pracovníčka realitnej kancelárie mu povedala, že ju dohodne budúci týždeň. Zálohu uhradil hneď po podpise rezervačnej zmluvy vkladom v hotovosti v banke z finančných prostriedkov patriacich do BSM. Zmluvu podpisoval sám, pri podpise sa pýtal, či ju má podpísať aj manželka, zamestnankyňa mu uviedla, že stačí jeho podpis. Pred podpisom zmluvy nemal čas na jej prečítanie, nakoľko bolo potrebné uhradiť zálohu a potreboval stihnúť otvorenú banku. Pred podpisom zmluvy pracovníčka žalovaného - maklérka R. D. ho neupozorňovala na rozdiely medzi údajmi uvedenými v inzeráte a skutočnosťou. Po podpise zmluvy v pondelok na ďalší týždeň išiel so žalobkyňou v II. rade znovu za maklérkou, chceli sa informovať na obhliadku nehnuteľnosti, vtedy im maklérka D. uviedla, že im zabudla povedať, že garáž nie je zapísaná na liste vlastníctva a že pracujú na zápise tejto garáže na LV, tiež uviedla, že rodinný dom nie je napojený na verejný vodovod. Na základe toho reagovali na uvedenú informáciu tak, že žalobkyňa v II. rade spísala odstúpenie od zmluvy, ktoré zaslali žalovanému doporučeným listom dňa 9.6.2014. Žalobkyňa v II. rade v rovnaký deň telefonovala s Ing. Darmom, konateľom žalovaného a informovala ho o zaslaní odstúpenia

od rezervácie, tento sa vyjadril, že im nebudú vrátené všetky peniaze, pretože si zo zálohy strhne 500,- eur a tak im vráti len 2 400,- eur. Nehnuteľnosť chceli kúpiť žalobcovia v I. a II. rade do ich spoločného vlastníctva. Dňa 4.7.2014 si dali vyhotoviť list vlastníctva, pričom garáž nebola ešte na liste vlastníctva zapísaná. Od zmluvy odstúpili z dôvodu, že dom nebol zapojený na verejný vodovod a garáž nebola zapísaná na liste vlastníctva. Boli sa poradiť u notárky JUDr. Kotvanovej, ktorá žalovanému v mene žalobcov v I. a II. rade napísala list. Žalovaný na list odpovedal tak, že už robil nejaké úkony za ktoré mal náklady, pričom finančné prostriedky doteraz neuhradil. Žalovaný mu vôbec neodpovedal, aké náklady mu vznikli v súvislosti s nevráteným celej čiastky rezervácie. Obhliadka domu o ktorý mali záujem nebola vôbec vykonaná a nebola podpísaná ani ďalšia zmluva ohľadne záujmu o rodinný dom. Dom aj po podpísaní rezervačnej zmluvy, bol naďalej ponúkaný ďalším záujemcom napriek tomu, že v rezervačnej zmluve bolo uvedené, že už nebude ponúkaný iným záujemcom. Následne už žalobcovia nemali záujem o odkúpenie rodinného domu. Odstúpenie od zmluvy písali priamo v realitnej kancelárii a poslali to aj Ing. Darmovi, aj keď o tom vedela makléřka realitnej kancelárie, ktorá im povedala, že do týždňa im bude vrátená záloha, túto skutočnosť im aj podpísala. Zo strany žalovaného už neboli vyzvaní na uzatvorenie kúpnej zmluvy k nehnuteľnosti. Realitná kancelária ich nekontaktovala ohľadom plnenia ich povinností zo zmluvy. Žalobkyňa v II. rade vedela o tom, že žalobca v I. rade išiel podpisovať rezervačnú zmluvu na dom a išiel zložiť zálohu na základe rezervačnej zmluvy. Údaje na zmluve vyplňovala makléřka žalovaného v realitnej kancelárii žalovaného v Holíči. Pri podpísaní zmluvy nevidel list vlastníctva na nehnuteľnosť. Kúpna cena mala byť 67.900,- eur. Makléřka mu povedala, že realitná kancelária vypracuje kúpno-predajnú zmluvu a že mu zavolajú ohľadom podpisu zmluvy zhruba do 7 dní. Žalobca v I. rade strieborný X. H. nevlastní a na takomto motorovom vozidle na obhliadku neprišiel, prišiel na motorovom vozidle Peugeot Partner striebornej farby.

15. Žalobkyňa v II. rade pri uviedla, že so žalobcom v I. rade a ich synom boli na rodinnom výlete a keď prechádzali cez obec Petrova Ves videli dom s označením na predaj a zastavili sa pri ňom. Majiteľka ich pustila na dvor, kde si pozreli dom z vonku a boli aj v predsieni domu, kde im ukázala len členenie domu a zároveň im oznámila, že predaj domu má na starosti žalovaný. Na základe uvedeného navštívili žalovaného asi 3.6.2014 alebo 4.6.2014 pred podpísaním rezervačnej zmluvy. Makléřka im uviedla, že o uvedený dom je už záujem a pokiaľ do 6.6.2014 predchádzajúci záujemca neuhradí rezervačnú zálohu, že potom môžu zálohu uhradiť sami. Čo sa týka nehnuteľnosti, povedala im údaje, ktoré boli vyznačené na internetovom portáli realitnej kancelárie, tieto si pozreli aj na internete. Dňa 6.6.2014 im makléřka telefonovala, že môžu zaplatiť rezervačnú zálohu, pretože sa predchádzajúci záujemca neozval. Z údajov na internete zistili, že sa jedná o trojizbový rodinný dom, v rámci domu sa nachádzala na dvore garáž, kde žalobkyňa v II. rade mala záujem zriadiť predajňu na kvety, dom mal byť podľa údajov na internete napojený na verejný vodovod. Dňa 6.6.2014 nebola pri podpise rezervačnej zmluvy, pretože bola v práci. Makléřka jej oznámila, že zmluvu môže podpísať a zálohu zaplatiť žalobca v I. rade sám. Žalobca v I. rade išiel domov pre peniaze a tieto vložil podľa pokynov makléřky do banky v sume 2 900,- eur, jednalo sa o spoločné finančné prostriedky ušetrené počas manželstva. Žalobkyňa v II. rade bola uzrozmenná s tým, že žalobca v I. rade ich uhradza žalovanému za účelom kúpy predmetnej nehnuteľnosti, ktorú chceli kupovať spoločne. V pondelok 9.6.2014 prišli žalobcovia za pracovníčkou realitnej kancelárie pani D., ktorá im v priebehu rozhovoru povedala, že im zabudla povedať, že garáž nie je zapísaná v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva a tiež, že dom nie je napojený na verejný vodovod, ale má len na vlastnú studňu, ktorá bola na dvore. Hneď v realitnej kancelárii sa z uvedených dôvodov žalobcovia rozhodli odstúpiť od zmluvy a preto na mieste žalobkyňa v II. rade napísala rukou žiadosť o vrátenie rezervačného poplatku zo dňa 9.6.2014, žiadosť podpísali obaja žalobcovia. Jeden exemplár žiadosti odovzdali makléřke, ktorú ona podpísala. Pracovníčka realitnej kancelárie im prisľúbila, že peniaze im budú vrátené v plnej výške. Žalobkyňa v II. rade potom ešte rukou napísala list adresovaný V. S. a zaslala mu fotokópiu žiadosti o vrátenie rezervačného poplatku, ktorú podpísala pani Veselá, pričom v žiadosti mu uviedla dôvod odstúpenia od zmluvy. Následne mu aj telefonovala a vysvetlila dôvody odstúpenia od zmluvy. Tento jej oznámil, že celú čiastku zálohy im naspäť nevráti, keď sa ho pýtala na dôvod, zložil telefón. Odpoveď dostali dňa 20.6.2014 listom s tým, že žalovaný im vyplatí sumu 2 400,- eur, pričom 500,- eur si ponechá za vynaložené náklady. Následne išla so žalobcom v I. rade k notárke N. Y., ktorá písala žalovanému o vysvetlenie, z akého dôvodu si chce ponechať sumu 500,- eur, keďže žalovanému žiadne náklady nevznikli. Žalovaný im neuhradil žiadnu sumu z uplatnenej pohľadávky. Po zložení zálohy z ich strany, na internete nebola udelená poznámka ohľadom rezervácie predmetnej nehnuteľnosti a tento bol naďalej ponúknutý na predaj. Potom, ako sa dozvedeli, že k predmetnému

domu nie je garáž zapísaná na liste vlastníctva a chýba pripojenie na verejný vodovod, v priebehu týždňa boli tieto údaje na internete opravené. Žalobcovia nesúhlasili s vrátením časti zálohy.

16. Štatutárny zástupca žalovaného V. C. S. pri výsluchu uviedol, že je konateľom spoločnosti od roku 2008, t.j. od založenia spoločnosti. Žalovaný nemá zamestnancov, má len spolupracujúce osoby na základe živnosti. Kancelária, ktorá sa nachádza v Holíči je kanceláriou I. R. D., živnostníčky. V čase uzatvorenia rezervačnej zmluvy I. R. D. pracovala na základe zmluvy o obchodnom zastúpení pre žalovaného a jej kancelária v Holíči bola označená názvom MAXA REALITY, s.r.o. pobočka Holíč. I. R. D. mala právo podpisovať zmluvy v mene žalovaného a mohla ho zastupovať ohľadom sprostredkovania nehnuteľností. Čo sa týka konkrétneho prípadu, predmetný dom mal byť predaný záujemcom, ktorí si na jeho kúpu chceli zobrať hypotéku a tento dom nebol rezervovaný, pretože váhali s kúpou a keďže sa títo neozvali, predaj domu bol ponúknutý žalobcom. Uzatvorené rezervačné zmluvy sa zasielajú skenované na e-mail žalovaného. I. R. D. ho informovala, že žalobcovia v I. a II. rade chcú odstúpiť od zmluvy, tiež mu povedala, že nesúhlasí s vrátením celej zálohy, pretože ona si odvieďa svoju robotu. Žalobcom navrhol riešenie, že si ponechá sumu 500,- eur z vyplatenej zálohy, čo malo byť za služby právnik a pre makléru I. R. D. malo byť 200,- eur, čo mala byť provízia za jej čas. Žalobcovia odmietli ponuku na vrátenie 2 400,- eur a preto im nebola vyplatená žiadna suma, pretože vedel, že spor skončí na súde. Vtom čase nebol problém vrátiť im 2 400,- eur, v súčasnej dobe sa mu zvýšili náklady súvisiace s trovami právneho zastúpenia. Nehnuteľnosti, ktoré realitná kancelária ponúka na sprostredkovanie predaja sú uvedené na internetovom portáli [www.maxareality.sk](http://www.maxareality.sk) a taktiež na ďalších realitných stránkach. Ponuku konkrétnej nehnuteľnosti a to aj s údajmi zadáva príslušný realitný maklér, v tomto prípade to bola I. R. D.. Údaje, ktoré realitný maklér zverejňuje na portáli ako inzerciu, realitný maklér získava na základe informácii od majiteľov, overuje si len list vlastníctva. Údaje na portáloch sa dajú aktualizovať, menia sa tak, že maklér má prístup na konkrétnu ponuku a upraví údaje. Údaje sa menia buď na základe informácii od majiteľa alebo sa v údajoch upravuje hlavne cena, pokiaľ sa nehnuteľnosti nedarí predáť a maklér sa s majiteľom dohodne na znížení ponúkanej ceny. Nemal vedomosť o tom, či resp. kedy boli zmenené údaje ohľadne predmetnej nehnuteľnosti. Niekedy sa stane, že správca portálov zmenu nezrealizuje ihneď po jej vykonaní zo strany makléra, ale toto môže trvať aj týždeň a niekedy sa táto zmena v oznámení ohľadne údajov nepremietne na konkrétnej stránke. I. R. D. nesúhlasila s krátením odmeny pre ňu v tomto prípade, pred uzavretím zmluvy o rezervácii si záujemca väčšinou niekoľkokrát obhliadne nehnuteľnosť a to aj so statikom, stavbárom, prípadne odborníkmi, nakoľko sa jedná o veľkú investíciu. Po uzatvorení rezervačnej zmluvy sa už uzatvára kúpna zmluva, ktorú záujemcovia podpisujú. Prípadne sa riešia nedostatky, napr. ako keď je garáž nezapísaná na liste vlastníctva. V danom prípade sa urobí geometrický plán, na základe ktorého sa dá zapísať. Kúpne zmluvy pre žalovaného pripravovala advokátska kancelária N. U. z Bratislavy. Záloha slúži ako prejav vážneho záujmu o kúpu nehnuteľnosti. Z tejto zálohy realitná kancelária platí svoje náklady a je príjmom realitnej kancelárie. Záloha je súčasťou kúpnej zmluvy, ktorá sa započítava do kúpnej ceny. Makléra zastupovala aj predávajúceho na základe zmluvného vzťahu - zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností. Od predávajúceho by makléra nedostala províziu. Za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti majiteľ uhradza dohodnutú províziu realitnej kancelárii, výška provízie je stanovená zmluvou, napr. keď sa dohodne cena za predaj 50 000,- eur, t.j. to je suma, ktorú má obdržať vlastník nehnuteľnosti pri jej predaji, tak sa dohodne kúpno-predajná cena napr. vo výške 53 000,- eur. Z toho 3 000,- eur ide realitnej kancelárii ako odmena za sprostredkovanie. Maklér dostáva províziu za vyhľadanie kupujúceho, t.j. za možnosť uzatvorenia kúpnej zmluvy. Po uzatvorení kúpnej zmluvy dohoda - provízia je vyplatená maklérovi, resp. po podpísaní dohody o urovaní. Žalovaný neoznámaval - nepísal žalobcom aké náklady mu vznikli v danom prípade. Nepamätal si aké náklady vznikli žalovanému počas obdobia od 6.6.2014 do 9.6.2014. Je bežným štandardom, že pokiaľ nastane prípad na strane majiteľa nehnuteľnosti, že nie možné nehnuteľnosť predáť, tak záloha sa štandardne vracia, ide o prípady keď napríklad na dom je uvalená exekúcia alebo majiteľ nehnuteľnosti odmietne podpísať kúpnu zmluvu a vtedy si províziu uplatňuje od majiteľa. S ďalším záujemcom o kúpu konkrétnej nehnuteľnosti, potom ako je rezervovaná pre skoršieho záujemcu, maklér jedná až po tom ako uplynie doba rezervácie pre predchádzajúceho záujemcu.

17. Svedkyňa Š. I. pri výsluchu uviedla, že v jej dome boli prítomní žalobcovia v I. a II. rade a taktiež ich syn, prišli z dôvodu, že išli okolo domu a videli tabuľu, že dom je napredaj. Pri obhliadke bola prítomná svedkyňa, jej dcéra T. I. videla ohliadajúcich len preto, že táto sa nachádzala v dome v detskej izbe, do ktorej pri ohliadke nahliadli. Obhliadka bola koncom mája alebo začiatkom júna. Žalobcovia sa jej pýtali, či im svedkyňa môže dom ukázať, čo nebol žiadny problém, nakoľko predtým mala viacero kupcov na obhliadke. Svedkyňa im ukázala všetky priestory uvedeného domu, t.j. všetky izby, boli vo všetkých

izbách a pod kúpeľňou im ukazovala aj „podsklepenie“, kde je vodáreň s tým, že im povedala, že má vlastnú studňu. Vodáreň bola napojená na studňu. Studňa sa nachádzala priamo pri vchode do domu, bola viditeľná. Okrem priestorov na prízemí domu, boli aj na povale, taktiež im ukazovala záhradu, v záhrade im ukazovala bazén a umiestnenie sklepu, taktiež videli aj garáž. Čo sa týka garáže, hovorila im, že dávala robiť nové geometrické plány, tieto sú už urobené a že sú už v Senici, nie je zakreslená ani zapísaná v katastri, čo vtedy vybavovala. Žalobcovia sa na garáž pýtali zo všeobecných dôvodov, nie kvôli nejakému konkrétnemu dôvodu. Svedkyňa dávala garáž do poriadku z dôvodu, že kupujúci by nemusel dostať úver od banky, pokiaľ garáž nie je zakreslená v katastri. Na uvedené ju upozornil už prvý záujemca na kúpu. Žalobcovia o tomto vedeli a nenamietali nič. Proces zápisu garáže do LV trvá asi 5 týždňov, k tomu dva týždne na vyhotovenie geometrického plánu a potom zo Senice sa to zasiela na Okresný úrad, katastrálny odbor do Skalice, celkovo to trvalo asi 2 mesiace. Garáž bola úspešne zapísaná na list vlastníctva koncom augusta, začiatkom septembra 2014. Ohľadom vody im ukázala studňu a vodáreň, studňu museli v každom prípade vidieť, ohľadom zásobovania vodou žalobcovia k tomu nehovorili nič, svedkyňa im povedala, že pred 15-timi rokmi robila rozbor vody, že je v poriadku, akurát voda je tvrdšia. Počas 15 rokov celé obdobie užívala vodu zo studne. Prípojka na vodu z verejného vodovodu bola privedená k domu, dalo sa k nej pripojiť cez cestu, popod cestu, ktorá vedie pred rodinný dom. Žalobcovia boli len jedenkrát u nej v dome. Žalobcovia jej pri ohliadke uviedli, že by mali záujem o kúpu domu s tým, že si to ešte musia rozmyslieť. Nevytkli jej v súvislosti s domom nič. Tiež jej hovorili, že majú záujem kúpiť dom mimo realitnej kancelárie, na čo im svedkyňa povedala, že dom predáva cez realitnú kanceláriu, pretože nechcela vybavovať dokumenty. Z toho dôvodu ich svedkyňa odporučila na pani I. R. D., ktorá pracovala pre žalovaného. Takýmto spôsobom ukazovala dom asi 5 záujemcom, predtým sa na to spýtala pani D., ktorá jej postup odobrila s tým, že predaj sa musí zrealizovať cez realitnú kanceláriu. Svedkyňa si týchto záujemcov nepamätala, takisto išli okolo nej náhodne. Žalobcovia prišli na motorovom vozidle Citroen Berlingo striebornej farby. V súvislosti s pojednávaním sa rozprávala s právnym zástupcom žalovaného s tým, že jej volal, predtým ju informovala pani D., že jej bude niekto z realitnej kancelárie volať. C. D., ktorá už u žalovaného nepracuje, niekedy stretne, naposledy ju videla pred týždňom v Holíči. Nikto ju neinštruoval ohľadom výpovede, nemá čo zatajovať. Studňa je na dome doteraz. Videla inzerát, na ktorom bol jej dom ponúkaný na predaj. Žalobcovia prišli na obhliadku nie na základe inzerátu, ale na základe cedule na dome. Údaje do inzerátu zadávala pani D. a to na základe obhliadky, pri ktorej bola svedkyňa prítomná, nevie o tom, že údaje v inzeráte sa menili. To, že nie je garáž zapísaná na liste vlastníctva, na to ju upozornil prvý záujemca o kúpu, keď sa jej spýtal, či má vlastníctvo ku garáži v poriadku, nakoľko s tým mal už skúsenosti. Až následne pani D. zisťovala či garáž je zapísaná na liste vlastníctva, a keď zistila, že garáž nie je zapísaná na LV začala to svedkyňa riešiť vypracovaním geometrického plánu. Svedkyňa nevedela uviesť v aký deň boli žalobcovia u nej na obhliadke. Žalobcov si pamätá z dôvodu, že následne po ich obhliadke jej volala pani D., že žalobcovia jej oznámili rezerváciu na dom a potom jej volala znovu, že túto rezerváciu žalobcovia zrušili. Žalobcovia boli prví, ktorí po obhliadke zarezervovali kúpu domu. Kúpna cena bola určená na 67.900,- eur. V kúpnej cene bola započítaná aj cena realitnej kancelárie. Z predajnej ceny suma 65.000,- eur mala byť vyplatená svedkyňi a zvyšok bola odmena pre realitnú kanceláriu. Dom nakoniec predala cez realitnú kanceláriu - žalovaného za sumu aká bola ponúkaná v inzeráte. Predtým ako realitná kancelária uverejnila na internete inzerát na predaj domu, jeho znenie dala svedkyňi odsúhlasiť, vtedy im ešte uviedla, že majú doplniť, že pod stodolou sa nachádza sklep. K zneniu inzerátu nemala výhrady. Na otázku, že v inzeráte je uvedené, že do domu je zavedená elektrina, verejný vodovod, svedkyňa uviedla, že nevie či údaj o verejnom vodovode prehliadla, brala to zrejme tak, že je tam potrubie a voda je zavedená.

18. Svedkyňa Mgr. R. D. pri výsluchu uviedla, že pre žalovaného pracovala na živnosť a sprostredkovala pre neho predaj nehnuteľnosti, bolo to asi v trvaní dvoch rokov. So žalovaným v súčasnosti nemá žiadne vzťahy. V čase, keď som prišla do styku so žalobcom v 1. rade v súvislosti s predajom nehnuteľnosti v Petrovej Vsi, pracovala pre žalovaného na základe zmluvy o spolupráci. Na základe so žalovaným pre žalovaného vyhľadávala nehnuteľnosti na predaj a zabezpečovala aj predaj. Toto však realizovala pod hlavičkou žalovaného. Za zrealizovaný predaj potom mala od žalovaného odmenu. Žalobca v 1. rade jej telefonoval do kancelárie v súvislosti s predajom. Keď prišiel žalobca v 1. rade ku nej do kancelárie uviedol, že má záujem o kúpu nehnuteľnosti a to rodinného domu v Petrovej Vsi, ktorého vlastníčkmi bola rodina I.. Nevie kedy sa stretnutie uskutočnilo. Bolo to asi 2 alebo 3 dni predtým ako bola podpísaná zmluva o rezervácii. Ona vtedy žalobcovi uviedla, že tento dom majú v ponuke avšak dom je sľúbený už záujemcovi, ktorý si vybavoval na jeho kúpu úver. Keďže predchádzajúci záujemca nemal úver vybavený, žalobca v 1. rade ju prosil aby, som s vlastníčkmi vybavila vec tak, žeby dom predali jemu. Neskôr žalobcu v 1. rade informovala, že pokiaľ má hotovosť, pani I. by

mu nehnuteľnosť odpredala. Zároveň mu povedala, že môžu spísať rezervačnú zmluvu. Následne na ďalšom stretnutí so žalobcom v 1. rade bola pripravená rezervačná zmluva a táto bola podpisovaná v kancelárii, má dojem že vtedy boli prítomní obaja. Toto si však nepamätám. Do rezervačnej zmluvy ona písala údaje záujemcu podľa OP. Čo sa týka identifikácie nehnuteľnosti, údaje o nehnuteľnosti vyplňovala ona avšak nevie na základe čoho. Keď zabezpečovala obhliadku nehnuteľnosti pred podpisom zmluvy pán R. nechcel zrealizovať obhliadku s tým že, oni už tam boli a pani I. im všetko ukázala. Vo všeobecnosti klient môže ísť na obhliadku aj viackrát. Obhliadka nehnuteľnosti sa robí pred podpisom zmluvy o rezervácii, nakoľko klient musí poznať nehnuteľnosť, ktorej sa to týka. Pokiaľ klienta ešte niečo napadne idú na obhliadku aj 2 alebo 3 krát. Ona so žalobcami nebola na obhliadke tejto nehnuteľnosti. Čo sa jej ešte dovtedy nestalo. Po uhradení zálohy na základe zmluvy jej žalobca v 1. rade telefonoval že chce naspäť peniaze. Ona mu povedala, že to dá vedieť žalovanému. Po podpise rezervačnej zmluvy so žalobcom v 1. rade ona majiteľom oznámila podpis tejto zmluvy aby vedeli že sa majú pripravovať a vystaňovanie. Potom dala do systému žalovaného oznámenie že nech je nehnuteľnosť označená ako rezervovaná. A tiež prvému záujemcovi oznámila, že dom sa predáva inému záujemcovi. Za rezerváciu - podpis zmluvy jej nebola vyplatená od žalovaného žiadna odmena. Tá by jej patrila až po zrealizovaní obchodu, dovtedy maklér robí na vlastné náklady. Ona žalovaného žiadala za tento prípad o odmenu, avšak žalovaný jej uviedol, že predaj neprebehol a preto nemá nárok na odmenu. Predaj tohto rezervovaného domu sa neuskutočnil z dôvodu, že žalovaný v 1. rade chcel odstúpiť od zmluvy, že si našiel iný dom. O tomto ju informoval vtedy, keď od nej pýtal naspäť peniaze. Nevie po akom dlhom čase žalobca v 1. rade pýtal tieto peniaze od uzatvorenie rezervačnej zmluvy. Bolo to v kratšom čase ako týždeň. Nevie či ju kontaktoval osobne alebo telefonicky. Pýtal sa jej vtedy tiež kedy dostane peniaze, ona uviedla, že to nevie, že to záleží od žalovaného. Ona nemohla robiť kúpne zmluvy a nerobila ani ďalšie úkony ohľadom tohto predaja, nakoľko žalobca nechcel kúpiť už túto nehnuteľnosť. Myslí si, že jej ako dôvod povedal, že si našli druhý dom. Údaje ohľadom nehnuteľnosti, ktorá sa má inzerovať zadáva maklér, v tomto prípade tieto údaje zadávala ona do správcovského systému žalovaného a žalovaný potom prostredníctvom tohto systému preposiela tieto údaje portálom, ktoré ponúkajú nehnuteľnosti na predaj alebo prenájom. Údaje do tohto systému zadáva maklér v tomto prípade ona a tieto údaje ona získala od majiteľa, a zároveň sa zadávajú aj fotografie, ktoré pri obhliadke maklér urobí. Na základe údajov takto získaných maklér zostaví inzerát vrátane fotografie, t. j. do systému žalovaného aj už vkladám hotový inzerát aj s konkrétnym znením. Údaje, ktoré uvádza v inzeráte si ešte overuje na liste vlastníctva čo sa týka majiteľa nehnuteľnosti a či je nehnuteľnosť zaťažená záložným právom alebo vecným bremenom.

Po nahliadnutí na inzerát ( č. I. 11 ) uviedla, že takéto znenie inzerátu zadáva. K tomuto konkrétnemu inzerátu sa vyjadriť nevie, či je to inzerát ktorý zadávala ona, lebo nemá na porovnanie inzerát, ktorý ona zadávala. Toto hovorí z toho dôvodu, že nevie, či to čo sa zadávalo sa nedá nejakým spôsobom pozmeniť. Podľa jej názoru publikuje tento inzerát žalovaný a aktualizuje webová stránka. Pri aktualizovaní inzerátu sa dá takýto inzerát aj pozmeniť a to na základe požiadavky inzerenta. Myslí si, že v súvislosti s aktualizovaním ona nezadávala zmenu, jediná zmena by mohla byť ohľadom údajov o rezervovaní nehnuteľnosti. Nepamätá, si či u uvedeného RD bol zavedený verejný vodovod. Ona si len pamätá, že voda z vodovodu im tiekla. Ona sa majiteľa určite pýtala, či je v dome voda, elektrika a kanalizácia. Nepamätá si, či tam bola aj kanalizácia. V tomto dome bola aj garáž, nepamätá si však, či táto garáž bola aj na liste vlastníctva. Pokiaľ garáž nie je uvedená na liste vlastníctva, nehnuteľnosti sa môžu predávať aj bez listu vlastníctva „tak ako ležia“. Toto sa nepovažovalo za chybu.

19. V stanovisku zo dňa 22.8.2016 sa žalobcovia v I. a II. rade vyjadrili k priebehu sporu a uviedli, že žalovaný nepreukázal, že by si splnil povinnosť uloženú mu zmluvou a preto mu nevzniklo právo na akékoľvek plnenie zo strany žalobcov. Žalovaný nepreukázal existenciu dôvodu, na základe ktorého by disponoval právom ponechať si akúkoľvek časť rezervačného poplatku. Napriek odstúpeniu od zmluvy, dovolaniu sa relatívnej neplatnosti, poukazovaniu na absolútnu neplatnosť neprijateľných podmienok zmluvy a opakovaným žiadosťami a výzvami im žalovaný nevrátil žiadnu časť rezervačného poplatku. Žalovaný odstúpenie od zmluvy nespochybnil, čím ho plne akceptoval. Dôvodom odstúpenia bolo zavádzanie a nepravdivé informácie zo strany žalovaného ohľadom nehnuteľnosti. To, že išlo o značne nepresné a zavádzajúce informácie uznal aj žalovaný tým, že vzápätí údaje na inzertnom portáli zmenil. Pôvodný inzerát napíňal definíciu nekalej obchodnej praxe, pričom žalovaný bol v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa povinný poskytnúť neskreslené a úplné informácie. Žalovaný nepreukázal vznik ním uvádzaných nákladov vo výške 500 eur. Náklady nemajú žiadny právny podklad, keďže aj sám žalovaný vo svojej výpovedi uviedol, že odmena je odmenou za sprostredkovanie, navyše v zmysle § 776 Občianskeho by vznikol žalovanému nárok na úhradu nákladov len v prípade, ak by toto bolo

výslovne dohodnuté. Tým, že zmluva uvedené ustanovenie neobsahuje, žalovaný nemá právo na úhradu nákladov. Poukázal na § 53 ods. 4 písm. e) Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého neexistuje žiadny dôvod na ponechanie si rezervačného poplatku žalovaným. Ďalej poukázal na neplatnosť zmluvy v zmysle § 49a a § 145 Občianskeho zákonníka. Žalovaný nepredložil žiadny záznam o prehliadke, ktorý sa štandardne spisuje pri prehliadke žalovaným. K žiadnej prehliadke nehnuteľnosti za prítomnosti žalovaného neprišlo.

20. Právny zástupca žalovaného zhodnotil vykonané dokazovanie tak, že žalobcovia uvádzajú, že odstúpili od zmluvy, vtom prípade platí, že daná zmluva je platná. Poukázal na výpoveď konateľa spoločnosti Ing. S.. Preukázané bolo, že žalobcovia prejavili záujem o kúpnu nehnuteľností a to na základe tabule na bráne domu, ktorý sa predával a nie na základe inzerátu. Na základe obhliadky boli riadne upovedomení o vlastnostiach predávanej nehnuteľnosti a na základe toho zložili aj zálohu. Žalobca v I. rade uvádzal vo svojej výpovedi, že v dome neboli. Manželka žalobcu v II. rade uviedla, že boli v predsieni odkiaľ boli oboznámení s členením domu. Svedkyňa I. považoval za hodnovernú svedkyňu. Z dôkazov vyplýva, že uzatvorená zmluva je platná, žalobcovia neodstúpili od tejto zmluvy, žalovaný splnil všetky svoje povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo zmluvy. Zmluva môže byť ukončená dohodou zmluvných strán.

21. Podľa § 52 ods. 1 až 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník účinného v čase uzavretia zmluvy (ďalej len „Občiansky zákonník“) spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné.

22. Podľa § 52 ods. 3 až 4 Občianskeho zákonníka dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

23. Podľa § 53 ods. 1 až 3 a 5 Občianskeho zákonníka spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané. Za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané. Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

24. Podľa § 53 ods. 4 písm. e) Občianskeho zákonníka, za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia,  
e) ktoré umožňujú dodávateľovi, aby spotrebiteľovi nevydal ním poskytnuté plnenie aj v prípade, ak spotrebiteľ neuzavrie s dodávateľom zmluvu alebo od nej odstúpi.  
k) požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku.

25. Podľa § 49a Občianskeho zákonníka, právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútku nerobí právny úkon neplatným.

26. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym

predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

27. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

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

29. Podľa § 41 O.Z., ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

30. Podľa § 43 O.Z., účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

31. Podľa § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov; inak je právny úkon neplatný.

32. Podľa § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezodôvodným 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.

33. Podľa § 774 Občianskeho zákonníka sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstaráť záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa.

34. Podľa § 775 Občianskeho zákonníka sprostredkovateľovi patrí odmena v dohodnutej výške; odmenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.

35. Podľa § 776 Občianskeho zákonníka sprostredkovateľovi patrí okrem odmeny náhrada nákladov iba vtedy, ak je to výslovne dohodnuté; pri pochybnostiach, len ak mu vznikol nárok na odmenu.

36. Podľa § 777 Občianskeho zákonníka záujemca a sprostredkovateľ sú povinní oznamovať si navzájom všetky dôležité okolnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie záujemcu uzavrieť sprostredkovanú zmluvu. Sprostredkovateľ je oprávnený za záujemcu konať alebo prijímať čokoľvek, len ak bol na to splnomocnený písomným plnomocenstvom.

37. Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

38. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania, výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

39. Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení v čase vzniku omeškania, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

40. Podľa § 150 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku (ďalej „C.s.p.“), strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu (ods. 1). Na zistenie podstatných a rozhodujúcich skutočností môže súd strany požiadať o ďalšie skutkové tvrdenia (ods. 2).

41. Podľa § 151 ods. 1, 2 C.s.p., skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné (ods. 1). Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné (ods. 2).

42. V sporovom konaní sa uplatňuje prejednacía zásada. Strana sporu má jednak povinnosť tvrdenia, jednak dôkaznú povinnosť. Následky spojené s ich nesplnením v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie tá sporová strana, ktorá tieto povinnosti nesplnila. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Pokiaľ strana sporu nesplní povinnosť tvrdenia, nemôže splniť ani povinnosť označiť na svoje tvrdenia dôkazy. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť strany za to, že v sporovom konaní neboli preukázané jej tvrdenia a že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté vo veci samej v jej neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej aj v takých prípadoch, kedy neboli preukázané určité skutočnosti významné podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, ktorý nesplnil povinnosť označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Otázkou splnenia povinnosti tvrdenia a povinnosti označiť na preukázanie tvrdení dôkazy musí súd vždy riešiť so zreteľom na individuálne okolnosti prejednávanej veci. Súd vychádza len z dôkazov, ktoré boli stranami v konaní produkované, pričom v zmysle Civilného sporového poriadku je súd v sporovom konaní viazaný návrhmi dôkazov predloženými stranami, čím sám nie je povinný vykonávať dôkazy v prospech jednej alebo druhej strany. Povinnosť tvrdenia aj dôkazné bremeno, pokiaľ ide o určité skutočnosti, leží na tom účastníkovi konania, ktorý z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; spravidla ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí (NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2263/2005).

43. Súd pri posudzovaní zmluvného vzťahu, ktorý mal vzniknúť na základe zmluvy o rezervácii nehnuteľností zo dňa 6.6.2014 vychádzal z povahy strán záväzkového vzťahu a tento posúdil podľa ustanovení § 774 až § 777 Občianskeho zákonníka napriek tomu, že vo formulárovej štandardne žalovaným používanvej Zmluve o rezervácii nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti je uvedené, že bola uzatvorená podľa § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a ustanovení § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka. V článku 2 Zmluvy je uvedený záväzok sprostredkovateľa - žalobcu vyvíjať podľa pokynov záujemcu - žalobcu I. po dobu trvania zmluvy činnosť smerujúcu k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzavrieť s vlastníkom nehnuteľnosti sprostredkúvanú zmluvu. Obsahom sa preto jedná o sprostredkovateľskú zmluvu. Súd predmetnú zmluvu posúdil ako zmluvu spotrebiteľskú, pretože žalovaný v nej v zmysle § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka vystupoval ako dodávateľ, čiže osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. a žalobca v I. rade ako spotrebiteľ, čiže fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekonala v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

44. Súd sa v prvom rade zaoberal neplatnosťou zmluvy o rezervácii v súvislosti s namietanou relatívnou neplatnosťou zmluvy zo strany žalobkyne v II. rade, pričom vyhodnotil, že zmluva bola uzatvorená platne s poukazom na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 73/2009, v zmysle ktorého zmluva nie je postihnutá tým, že by s jej uzavretím druhý manžel nesúhlasil, lebo na nej chýba podpis druhého manžela, v danom prípade žalobkyne v II. rade. Žalobkyňa v II. rade vedela o tom, že jej manžel išiel uzatvoriť so žalovaným zmluvu, podľa ktorej mali v budúcnosti nadobudnúť nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva, uvedenú skutočnosť vtom čase nenamietala, nevyslovila s konaním svojho manžela a teda s uzavretím tejto zmluvy nesúhlas, dokonca bola uzrozumená a dala aj súhlas s tým, že žalobca v I. rade išiel uhradiť žalovanému z ich spoločných prostriedkov rezervačnú zálohu za účelom kúpy predmetnej nehnuteľnosti, ktorú chceli kupovať spoločne. Po podpise zmluvy bola spolu so žalobcom v I. rade aj v realitnej kancelárii ohľadne ďalšieho postupu súvisiaceho s touto zmluvou a Zmluvu o rezervácii nepodpísala. Tieto skutočnosti vyplývajú z výpovede žalobcov v I. a II. rade. Z danej situácie vyplýva, že žalobkyňa v II. rade a tiež žalobca v I. rade takýmto svojim postupom spôsobili relatívnu neplatnosť právneho úkonu - Zmluvy ( jej nepodpísaním žalobkyňu v II. rade aj keď k tomu mala možnosť ) a preto sa v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka, neplatnosti tohto právneho úkonu nemôžu dovolávať, nakoľko ju sami spôsobili. Preto predmetná zmluva nemôže byť neplatnou z dôvodu jej nepodpísania žalobkyňou v II. rade ako druhým z manželov.

45. Ďalej sa súd zaoberal odstúpením žalobcov od Zmluvy o rezervácii. Zmluva bola uzatvorená dňa 6.6.2014 a žalobcovia urobili dňa 9.6.2014 právny úkon - odstúpenie od zmluvy ( č.l. 68 ). V danom prípade možno od tejto zmluvy odstúpiť podľa článku 7.4.1 zmluvy v prípade, že nehnuteľnosti ( ktoré sú predmetom zmluvy ) nebude možné previesť na záujemcu pre prekážky na strane vlastníka ešte pred podpisom kúpnych zmlúv. Žalobcovia v odstúpení od zmluvy uviedli dôvod, že rezervačnú zmluvu podpisovali za situácie, keď im o nehnuteľnosti boli poskytnuté nepravdivé informácie ( na inzertnom portáli ). Uvedenie dôvodu - poskytnutie nepravdivých informácií však nie je dôvodom dohodnutým v zmluve, pre ktorý by bolo možné od zmluvy odstúpiť. Súd je preto názoru, že odstúpenie od Zmluvy nie je platné a k odstúpeniu od Zmluvy o rezervácii nehnuteľností platne nedošlo.

46. V ďalšom súd skúmal Zmluvu o rezervácii nehnuteľností zo dňa 6.6.2014 z hľadiska ustanovení vzťahujúcich sa na spotrebiteľské zmluvy. Podľa čl. 7.3.5 zmluvy ak nedôjde do uplynutia doby rezervácie k uzavretiu kúpnej zmluvy za účasti sprostredkovateľa (žalovaného) a k zaplateniu kúpnej ceny v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu na strane žalobcov, má sprostredkovateľ (žalovaný) nárok na zmluvnú pokutu vo výške rezervačnej zálohy a je oprávnený jednostranným zápočtom započítať si ju oproti zloženej rezervačnej zálohe. Toto ustanovenie pre daný zmluvný vzťah vytvára v danom prípade právo žalovaného ponechať si sumu 2.900 eur (vyplatenú ako rezervačnú zálohu) titulom zmluvnej pokuty a to z dôvodu, že do 20.6.2014 nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy za účasti sprostredkovateľa (žalovaného) a k zaplateniu kúpnej ceny v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu na strane žalobcov. Pod pojem „akýkoľvek dôvod na strane žalobcov“ je možné subsumovať čokoľvek, akúkoľvek udalosť vrátane nečinnosti žalobcov. V danom prípade týmto ustanovením vznikla značná nerovnováha v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech žalobcov - spotrebiteľov. Žalobcovia ako spotrebiteľia boli povinní na základe tohto ustanovenia urobiť všetko preto, aby bola uzatvorená kúpna zmluva na predmetné nehnuteľnosti a zaplatiť kúpnu cenu v plnej výške a to do termínu doby rezervácie, t.j. do 21.6.2014. Žalovaný naopak nemal žiadnu povinnosť uhradiť zmluvnú pokutu žalobcom pre prípad, neuzatvorenia kúpnej zmluvy do 21.6.2014. Pritom je zrejmé, že žalovaný by nedokázal zabezpečiť uzatvorenie kúpnej zmluvy na predmetné nehnuteľnosti z dôvodu, že garáž dňa 6.6.2014 nebola zapísaná na liste vlastníctva a preto vtedy nemohla byť predmetom kúpnej zmluvy z dôvodu nemožnosti jej identifikácie v kúpnej zmluve (v zmysle zákona o katastri nehnuteľností) a na liste vlastníctva bola zapísaná až koncom augusta, resp. začiatkom septembra 2014, o čom vypovedala svedkyňa I.. Dané ustanovenie zmluvy o rezervácii nehnuteľností potom spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, keď žalobcovia môžu byť sankcionovaní vysokou sumou zmluvnej pokuty 2.900 eur a žalovaný voči nim nemá žiadnu takúto povinnosť. Žalovaný nepreukázal v konaní, že by táto zmluvná podmienka bola so žalobcami individuálne dojednaná, keďže bola súčasťou vopred vytlačeného a hromadne používaného vzoru zmluvy, do ktorého boli len rukou dopisované identifikačné údaje záujemcov a údaje o nehnuteľnosti, ktorej sa zmluva týka. Žalovaný v konaní nepreukázal, že by žalobcovia pri jednaní o obsahu zmluvy mohli ovplyvniť obsah článku 7.3 bod 7.3.5. Takáto neprijateľná podmienka upravená v tejto spotrebiteľskej zmluve je preto neplatná v zmysle § 53 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Taktiež uvedené ustanovenie Zmluvy je neplatné aj v zmysle § 53 ods. 4 písm. e) Občianskeho zákonníka, nakoľko žalovaný v jeho zmysle požaduje od žalobcov - spotrebiteľov, aby zaplatili neprímerane vysokú sumu ako sankciu 2.900 eur spojenú s nesplnením ich záväzku. Pričom žalovaný nemal v súvislosti s uvedenou uzatvorenou zmluvou žiadne náklady o čom svedčí výpoveď svedkyne I.. D., ktorá vo výpovedi uviedla, že za rezerváciu - podpis zmluvy jej nebola vyplatená od žalovaného žiadna odmena, tá by jej patrila až po zrealizovaní obchodu, dotedy maklér robí na vlastné náklady. Ona žalovaného žiadala za tento prípad o odmenu, avšak žalovaný jej uviedol, že predaj neprebehol a preto nemá nárok na odmenu. Takéto ustanovenie zmluvy je z uvedeného dôvodu neprijateľnou zmluvnou podmienkou a aj z tohto právneho dôvodu je neplatné.

47. Súd je názoru, že Zmluva o rezervácii nehnuteľností zo dňa 6.6.2014 je neplatná aj z dôvodu ustanovenia § 49a O.Z. z dôvodu, že túto zmluvu uzatvoril žalobca v I. rade s vedomím žalobkyne v II. rade v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený - žalovaný, o tomto omyle musela vedieť. Jedná sa o relatívnu neplatnosť právneho úkonu, preto žalobcovia boli povinní sa tejto neplatnosti voči žalovanému dovolať. Žalobcovia sa neplatnosti zmluvy fakticky dovolali dňa 9.6.2014 listom ( č.l. 68 ), v ktorom uvádzajú uvedenie do omylu pri podpísaní zmluvy a tiež žalobou zo dňa 26.8.2014.

48. Z dôkazov predložených žalobcami vyplynulo, že nehnuteľnosť, o ktorej kúpu mali záujem, mala podľa špecifik uvedených na internetovej stránke žalovaného ( č.l. 11 ) mať garáž, pričom dom mal byť napojený na verejný vodovod. To vyplýva priamo z inzerátu kde je nehnuteľnosť opísaná „ rodinný dom s garážou ... do domu je zavedený verejný vodovod ...“. Tieto vlastnosti však uvedená nehnuteľnosť nemala, o čom informovala makléřka žalobcov až o pár dní neskôr po podpise - uzavretí zmluvy o rezervácii a po uhradení rezervačnej zálohy. Táto skutočnosť vyplýva z výpovede žalobcov, ktorí uviedli že pred podpisom rezervačnej zmluvy pracovníčka žalovaného - makléřka R. D. ich neupozorňovala na rozdiely medzi údajmi uvedenými v inzeráte a skutočnosťou. Po podpise zmluvy v pondelok na ďalší týždeň išli znovu za makléřkou, chceli sa informovať na obhliadku nehnuteľnosti, vtedy im makléřka D. uviedla, že im zabudla povedať, že garáž nie je zapísaná na liste vlastníctva a že pracujú na zápise tejto garáže na list vlastníctva, tiež uviedla, že rodinný dom nie je napojený na verejný vodovod. Žalovaný v konaní dôkazmi nepreukázal, že by žalobcovia boli informovaní o odlišnostiach uvedených v inzeráte a skutočným stavom nehnuteľností. Svedkyňa Veselá uviedla, že si nepamätá, či u uvedeného rodinného domu bol zavedený verejný vodovod. Ona si len pamätá, že voda z vodovodu tiekla. Ona sa majiteľa určite pýtala, či je v dome voda, električka a kanalizácia. Nepamätá si, či tam bola aj kanalizácia. V tomto dome bola aj garáž, nepamätá si však, či táto garáž bola aj na liste vlastníctva. Pokiaľ garáž nie je uvedená na liste vlastníctva, nehnuteľnosti sa môžu predávať aj bez listu vlastníctva „tak ako ležia“. Toto sa nepovažovalo za chybu.

Svedkyňa Š. I., vtedajšia vlastníčka domu, ktorá žalobcom ukazovala nehnuteľnosť, pri výsluchu potvrdila, že vtom čase nemal dom garáž zapísanú na liste vlastníctva, táto bola zapísaná až v septembri 2016 ( takže uvedená garáž nemohla byť v danom čase predmet uzatvorenia kúpnej zmluvy, nakoľko by ju nebolo možné zapísať ako vlastníctvo kupujúcich ) a taktiež svedkyňa uviedla, že verejný vodovod bol mimo domu a bolo možné sa naň pripojiť až po úpravách a realizovaní prípojky mimo uvedenú nehnuteľnosť - na druhú stranu cesty pred domom. Svedkyňa D. I. síce pri výsluchu tvrdila, že žalobcov pri ohliadke ešte pred podpísaním zmluvy oboznámila s tým, že garáž nie je zatiaľ zapísaná na LV a že do domu nie je vedený verejný vodovod, pričom žalobcovia uvedené nenamietali, jej tvrdenie v tomto smere súd považoval za účelové vzhľadom na odlišné údaje uvedené v inzeráte ( č.l. 11 ).

Dva dôležité údaje uvedené v inzeráte, na základe ktorých sa žalobcovia pri uzavretí zmluvy o rezervácii rozhodovali pre uzatvorenie zmluvy o rezervácii tak neboli naplnené.

Jednalo sa o pre žalobcov dôležité údaje, a to nezapísanie garáže na liste vlastníctva, z čoho vyplýva, že do doby trvania rezervačnej zmluvy ( 20.6.2014 ), nebolo možné podpísať kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti ( nakoľko garáž bola zapísaná na list vlastníctva až v septembri 2014 ) a tiež existencia ďalších nákladov pre žalobcov nad kúpnu cenu nehnuteľnosti v súvislosti so zavedením prípojky na verejný vodovod do domu ktorý chceli kúpiť. Žalovaný konajúci prostredníctvom Mgr. R. D. si musel byť pritom vedomý toho, že do zmluvy o rezervácii neboli uvedené správne údaje o garáži a verejnom vodovode. Pokiaľ by žalovaný oboznámil žalobcov s týmito skutočnosťami, tieto skutočnosti by uviedol do zmluvy o rezervácii do poznámky v časti predmet zmluvy, kde bolo vyhradené miesto na uvedenie takýchto skutočností prípadne v opise nehnuteľností. Z toho vyplýva, že žalovaný musel vedieť o omyle žalobcov ohľadne týchto údajov pri podpise predmetnej rezervačnej zmluvy. Na základe uvedeného je Zmluva o rezervácii nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti zo dňa 6.6.2014 neplatná aj v zmysle ustanovenia § 49a Občianskeho zákonníka.

49. Čo sa týka čl. 7.2.4 zmluvy, na ktorý žalovaný odkazoval a v ktorom žalobca v I. rade vyhlásil a svojim podpisom na zmluve potvrdil, že sa oboznámil s právnym, technickým a faktickým stavom rezervovaných nehnuteľností, pričom mu je predmet kúpy známy, pozná jeho stav z ohliadky a v tomto si ho rezervuje, súd dospel k záveru, že zmluva je zmluvou formulárovou, vopred pripravenou pre spotrebiteľa, v ktorej spotrebiteľ nemal možnosť ovplyvniť obsah tohto ustanovenia s tým, že žalovaný v spore nepreukázal, že by bola so žalobcami vykonaná riadna ohliadka predmetnej nehnuteľnosti za účasti žalovaného tak, ako to má zrejme na mysli uvedené ustanovenie zmluvy.

50. Keďže na základe uvedených dôvodov je neplatné ustanovenie článku 7.3 bod 7.3.5 Zmluva o rezervácii nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti zo dňa 6.6.2014, resp. neplatná je aj celá Zmluva o rezervácii nehnuteľností a s tým spojených služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti zo dňa 6.6.2014, žalovaný je povinný v zmysle ustanovenia § 451 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, vydať bezdôvodné obohatenie v sume 2.900 eur žalobcom, nakoľko bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením z neplatného právneho úkonu. Plnenie 2.900 eur bolo poskytnuté zo strany žalobcov v I. a II. rade ako manželov s tým, že mali v čase

podpisu zmluvy záujem obidvaja odkúpiť nehnuteľnosť ktorá bola predmetom sprostredkovania, ako manželia do BSM, preto obidvaja žalobcovia majú právo na vrátenie uvedenej sumy.

51. Súd priznal žalobcom v I. a v II. rade aj úrok z omeškania avšak nie vo výške žiadanej v žalobe 0,02 % denne zo sumy 2.900 eur od 21.6.2014 do zaplatenia, pretože výška takto uplatňovaného úroku z omeškania bola v rozpore s ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. a tento úrok bol dohodnutý v zmluve, ktorá je neplatná, takže tento záväzok pre žalobcov z neplatnej zmluvy nevyplýva. Preto súd priznal žalobcom v I. a v II. rade úrok z omeškania vo výške 5,15 % ročne zo sumy 2.900 eur od 21.06.2014 do zaplatenia v súlade s ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., pretože mal súd preukázané, že plnenie bolo splatné, keďže v zmysle zmluvy mala byť doba rezervácie zmluvy do 20.6.2014. Preto súd vo zvyšku úrok z omeškania ako nedôvodný zamietol.

52. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

53. Podľa § 262 ods. 1, 2 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

54. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. a žalobcom v I. a II. rade vzhľadom na ich úspech vo veci priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania pred súdom prvej inštancie a pred súdom druhej inštancie rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia súdny úradník samostatným uznesením.

55. O povinnosti žalovaného na zaplatenie súdneho poplatku súd rozhodol podľa § 2 ods. 2 Zák. č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov, podľa ktorého, ak je poplatník od poplatku oslobodený a súd jeho návrhu vyhovel, zaplatí podľa výsledku konania poplatok alebo jeho pomernú časť odporca, ak nie je tiež od poplatku oslobodený. Žalobcovia boli v tomto konaní oslobodení od poplatkovej povinnosti, keďže sa jedná o konania vo veciach spotrebiteľských. Keďže súd žalobe vyhovel v rozsahu celkovo 2.900,- eur, žalovaný ako neúspešný účastník konania je povinný zaplatiť súdny poplatok za žalobu. Výška súdneho poplatku sa odvíja od priznanej sumy a podľa položky 1a/Sadzobníka súdnych poplatkov je potom súdny poplatok 6 % z priznanej sumy, t.j. z 2.900,- eur. Súdny poplatok je preto 174,- eur.

56. Z uvedených dôvodov rozhodol súd tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na Okresný súd Skalica, v troch vyhotoveniach.

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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.

Odvolať 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.

Odvolať 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.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého jej vykonaním poverí súd (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).