



R o z s u d o k

V m e n e S l o v e n s k e j r e p u b l i k y

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Górásza a sudcov JUDr. Ivana Machyniaka a JUDr. Rudolfa Čirča v právnej veci žalobcov **1/ J. I.**, bývajúcej v B., **2/ J. I.**, bývajúceho v M., proti žalovanému **C., spol. s r. o.** so sídlom v B., IČO : X., v dovolacom konaní zastúpenému JUDr. Z. D., advokátom so sídlom v B., o **zaplatenie 3 319,39 Eur (100 000,-- Sk) s príslušenstvom**, vedenej na Okresnom súde Bratislava III, pod sp.zn. 8 C 42/2001, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 24. februára 2009 sp. zn. 14 Co 172/2008, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie žalovaného **z a m i e t a .**

Žalobcom náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Bratislava III rozsudkom z 11. decembra 2007 č.k. 8 C 42/2001-160 zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali zaplata sumy 100 000,-- Sk spolu s príslušenstvom na tom skutkovom základe, že zložili zálohu na kúpu nehnuteľností (domu spolu s príľahlými pozemkami) v žalovanej sume, k uzavretiu ktorej kúpnej zmluvy napokon nedošlo (dôvodom bolo zistenie, že výmera predmetných pozemkov je o X. menšia, ako bolo uvedené v zmluve o zálohe). Súd prvého stupňa v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalobcovia a žalovaný podpísali 30. októbra 2000 zmluvu o zálohe na kúpu nehnuteľností,

a to rodinného domu nachádzajúceho sa na D., zapísaného na LV č. ..X. a pozemkov (parcela č. X. ako zastavané plochy o výmere X. m², parcela č. X. ako záhrada o výmere X. m², parcela č. X. ako zastavané plochy o výmere X. m², k..), podľa ktorej žalobcovia zložili preddavok na kúpnu cenu v sume 100 000,-- Sk. Z výsledkov vykonaného dokazovania došiel k záveru, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno spočívajúce v preukázaní skutočnosti, že boli žalovaným uvedení do omylu v predmete zmluvy, keď v kúpnej zmluve predloženej im k podpisu bola uvedená iná - menšia výmera pozemku ako v zmluve o zálohe. Zmluvu o zálohe považoval preto za platný právny úkon. Keďže to boli žalobcovia, ktorí si nespĺnili povinnosť najneskôr v lehote platnosti zmluvy uhradiť celú kúpnu cenu predávajúcemu v hotovosti v deň podpisu kúpnej zmluvy, zabezpečenú zmluvnou pokutou v prospech sprostredkovateľa a predávajúceho v rozsahu zloženej zálohy, žalobu považoval za nedôvodne podanú. O náhrade trov konania vo vzťahu k úspešnému žalovanému rozhodol s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Bratislave rozsudkom z 24. februára 2009, sp.zn. 14 Co 172/2008 na odvolanie žalobcov rozsudok okresného súdu zmenil tak, že uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcom sumu 3 319,39 Eur (100 000,-- Sk) s 10 % úrokmi z omeškania od 25. februára 2009 do zaplatenia a nahradiť trovy prvostupňového a odvolacieho konania v sume 2 157,80 Eur (65 007,-- Sk) v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Na rozdiel od súdu prvého stupňa došiel k záveru, že zmluva o zálohe uzavretá medzi účastníkmi je neplatným právnym úkonom podľa § 49a Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), pretože žalobcovia ju uzavreli v omyle o veľkosti predávaného pozemku, čo bolo pre nich rozhodujúce pre uzavretie zmluvy, a žalovaný o tom, vzhľadom na všetky okolnosti musel, resp. mal a mohol vedieť. Keďže žalobcovia plnili žalovanému na základe neplatného právneho úkonu, na strane žalovaného vzniklo bezdôvodné obohatenie podľa § 451 OZ, ktoré je povinný žalobcom vydať. Odvolací súd preto napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a žalobe v celom rozsahu vyhovel. Žalobcovia mali v konaní plný úspech, preto im priznal náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal včas dovolanie žalovaný. Žiadal rozsudok krajského súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, alternatívne zmeniť tak, že potvrdí prvostupňový rozsudok a zaviazá žalobcov nahradiť žalovanému trovy konania. Uviedol, že napadnuté rozhodnutie je založené na nesprávnom právnom posúdení veci. Podľa žalovaného bol do zmluvy o zálohe zahrnutý stav, aký bol v čase jej uzavretia zapísaný na liste vlastníctva

(v tom čase nebola nehnuteľnosť rozdelená, ani nebol vypracovaný geometrický plán). Žalobcom bolo vysvetlené, že tento stav nie je definitívny a bude sa meniť geometrickým plánom, čo potvrdili aj predvolaní svedkovia. Nemôže preto obstať argumentácia, že žalobcovia boli uvedení do omylu pri uzatváraní zmluvy o veľkosti prevádzaného pozemku. Vytýkal odvolaciemu súdu, že v rámci hodnotenia dôkazov vychádzal výlučne z obsahu zmluvy a nebral do úvahy výpovede svedkov Ing. R. T. a M. P., ktorí potvrdili, že žalobcovia od samého počiatku vedeli o tom, že predmetom kúpy je len polovica pozemku. Odvolací súd dospel preto k nesprávnemu právnemu záveru, že zmluva o zálohe je neplatná, lebo ju žalobcovia uzavreli v omyle o veľkosti predávaného pozemku.

Žalobcovia vo vyjadrení k dovolaniu uviedli, že považujú rozhodnutie odvolacieho súdu za spravodlivé a žiadajú, aby dovolací súd uznal napadnuté rozhodnutie „plne za právoplatné a ďalej neodvolateľné“.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods.1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podal účastník konania proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania preskúmal napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie žalovaného nie je dôvodné.

Z výsledkov vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalovaný v pozícii sprostredkovateľa (nie predávajúceho) uzatvoril so žalobcami ako záujemcami o kúpu nehnuteľností zmluvu o zálohe z 30. októbra 2000, predmetom ktorej bolo zloženie preddavku na kúpnu cenu v sume 100 000,-- Sk a že žalobcovia túto sumu zložili v prospech žalovaného. Zložením zálohy žalobcovia prejavili vážny a úprimný záujem o kúpu nehnuteľností a žalovaný sa zaviazal po dobu nevyhnutne potrebnú neponúkať nehnuteľnosť iným záujemcom a ani nepodnikať iné kroky, ktoré by mohli sťažiť alebo zmariť kúpu nehnuteľností (Čl. III. zmluvy). Žalobcovia sa zaviazali v zmluve v jej Čl. IV, upravujúcom práva a povinnosti zmluvných strán, „najneskôr v lehote platnosti tejto zmluvy uhradiť celú kúpnu cenu predávajúcemu v hotovosti v deň podpisu kúpnej zmluvy a pri podaní návrhu na vklad“. Medzi účastníkmi bolo dohodnuté, že v prípade, ak žalobcovia nesplnia vyššie uvedenú „podmienku“, záloha sa považuje za pokutu v prospech sprostredkovateľa a predávajúceho.

Z obsahu zmluvy teda nepochybne vyplýva, že jej účelom bol prejav vôle žalobcov dať žalovanému záruku, že o kúpu nehnuteľností majú vážny a úprimný záujem a na druhej strane, že žalovaný urobí všetky kroky, aby kúpa prebehla riadne a včas. Podľa označenia zmluvy a ani podľa jej obsahu a zmyslu nejde o kúpnu zmluvu v zmysle ustanovenia § 588 a nasl. OZ a ani o zmluvu o budúcej kúpnej zmluve podľa ustanovenia § 50a OZ. Podľa § 588 OZ z kúpnej zmluvy (prípadne zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve) vznikne kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu. Povinnosť do dohodnutej doby uzavrieť zmluvu, vzniká zásadne iba zo zmluvy o budúcej zmluve označovanej tiež ako zmluva predbežná (§ 50a ods. 1 OZ).

V posudzovanej veci medzi žalobcami a žalovaným nevznikol žiaden taký právny vzťah, z ktorého by pre žalobcov vyplývala povinnosť zaplatiť žalovanému, resp. predávajúcemu kúpnu cenu alebo z ktorého by pre žalobcov vyplývala povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu do dohodnutej doby. Žalobcovia sa preto v zmluve o zálohe zaviazali k povinnosti, ktorá ide nad rámec účelu tejto zmluvy. V tejto časti zmluva svojim obsahom odporuje zákonu a je preto podľa § 39 OZ v spojení s § 41 OZ neplatná.

Dohoda o zmluvnej pokute (§ 544 a nasl. OZ) ako zabezpečovací prostriedok, je závislá na existencii hlavného záväzku, ktorý je zmluvnou pokutou zaistený. Ak nevznikne platne záväzok hlavný (napr. pre neplatnosť zmluvy), nemôže dôjsť k porušeniu povinnosti zo zmluvy a nemôžu ani nastať účinky zmluvnej pokuty.

V danej veci je právny úkon v časti, v ktorej bola povinnosť zabezpečená zmluvnou pokutou, neplatný. Účinky zmluvnej pokuty preto nenastali. Keďže k uzavretiu kúpnej zmluvy napokon nedošlo (dôvod nie je právne významný), odvolací súd dospel k správne záveru (hoci z iných dôvodov), že nárok žalobcov na vydanie preddavku na kúpnu cenu, je nárokom z bezdôvodného obohatenia získaný plnením z právneho dôvodu, ktorý dodatočne odpadol (§ 451 ods. 2 OZ) a že žalovaný je v zmysle § 451 ods. 1 OZ povinný žalobcom žalované plnenie vydať.

So zreteľom na vyššie uvedené možno uzavrieť, že žalovaný napadol dovolaním vecne správny rozsudok odvolacieho súdu. Keďže v konaní neboli zistené vady uvedené v § 237 O.s.p. a konanie nie je postihnuté ani inou vadou, ktorá by mala za následok nesprávne

rozhodnutie vo veci, Najvyšší súd Slovenskej republiky jeho dovolanie podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

Žalobcovia mali v dovolacom konaní úspech, preto im patrí právo na náhradu trov konania proti žalovanému, ktorý úspech nemal (§ 243b ods. 5 veta prvá O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Žalobcom v dovolacom konaní žiadne trovy nevznikli, preto im neboli priznané.

P o u ě n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 28.februára 2011

JUDr. Ladislav G ó r á s z, v.r.

predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová