

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 4Co/66/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8711203646  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 11. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Klenková  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2013:8711203646.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Klenkovej, PhD. a sudcov JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Anny Ilčinovej v právnej veci žalobcu 1. doc. Ing. D. Z., CSc, bytom P., P. XX/X a 2. MUDr. E. Z., bytom P., P. XX/X, obaja zast. JUDr. Milanom Slobodnikom, advokátom, Štúrova 20, Košice proti žalovanému: REAL VISION, s. r. o., Krompecherova 3930/1, Poprad - Veľká, IČO: 44 244 843, zast. JUDr. Barborou Kubišiovou, advokátkou, Košická 2624/32, Poprad o zaplatenie sumy 2 133,08 Eur s prísl., o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Poprad, č. k. 10C 48/2011-74 zo dňa 09. 01. 2013 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalobcom v 1. a 2. rade náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcom v 1. a 2.rade spoločne a nerozdielne 2 133,08 Eur spolu s 9 % úrokom z omeškania ročne od 20. 12. 2010 do zaplatenia, ako aj nahradiť trovy konania v sume 802,80 Eur, všetko v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

V odôvodnení súd poukázal na výsledky vykonaného dokazovania, stanovisko účastníkov konania, obsah pripojených listinných dôkazov, vyslovený právny názor odvolacieho súdu v uznesení č. k. 4Co 88/2011-52 zo dňa 23. 11. 2011 s právoplatnosťou od 09. 01. 2012 ohľadne posúdenia dohody o zložení blokovacieho depozitu uzavretej medzi žalobkyňou v 2.rade a žalovaným dňa 28. 10. 2010, ďalej obsah svedeckých výpovedí a uviedol, že dňa 28. 10. 2010 uzavrela žalobkyňa v 2.rade so žalovaným podľa § 51

Občianskeho zákonníka tzv. nepomenovanú zmluvu, a to písomnú dohodu o zložení blokovacieho depozitu v dojednanej sume 2 133,08 Eur za účelom zablokovania nehnuteľnosti, konkrétne bytu vlastníka Ing. E. Q., časť C. J. vo R. Q., o ktorého kúpu prejavila žalobkyňa v 2.rade záujem, ako aj za účelom začatia jednaní a prípravy zmluvných dokumentov vedúcich ku kúpe uvedeného bytu. Blokovací depozit, ktorý zaplatila žalobkyňa v 2.rade mal byť podľa dohody započítaný do kúpnej ceny bytu, ktorá bola medzi účastníkmi dohody stanovená na sumu 61 883,08 Eur s tým, že ju žalobkyňa v 2.rade akceptovala a zaviazala sa bez zbytočného odkladu po vyzvaní žalovaného, že uzavrie s predávajúcim zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy a následne kúpnu zmluvu, najneskôr do 30. 11. 2010, od ktorého dátumu bola uvedená dohoda účinná. Pre prípad, že nedôjde k podpísaniu kúpnej zmluvy zo strany predávajúceho vlastníka bytu žalovaný vráti záujemcov blokovací depozit do 5 pracovných dní od vyžiadania a pre prípad, že záujemca poruší svoje povinnosti vyplývajúce z dohody alebo

uvedie nepravdivé údaje, tak zaplatený blokovací depozit prepáda v prospech žalovaného titulom dojednanej zmluvnej pokuty. Následne pre odmietavé správanie sa žalobcov v lehote do 30. 11. 2010 k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo a žalovaný dňa 06. 12. 2010 oznámil žalobkyni v 2.rade prepadnutie blokovacieho depozitu v jeho prospech z dôvodu dojednanej zmluvnej pokuty.

Súd prvého stupňa poukázal na právny názor odvolacieho súdu v uznesení č. k. 4Co 88/2011-52 zo dňa 23. 11. 2011, z ktorého vyplynulo, že „žalobcovia neporušili žiadnu zmluvnú povinnosť vyplývajúcu z dohody o blokovacom depozite. Keďže dohoda o zmluvnej pokute je závislá na existencii záväzku, ktorý má byť zmluvnou pokutou zabezpečený, ak tento záväzok platne nevznikne, nemôže dôjsť k porušeniu povinnosti z neexistujúcej zmluvy a nemôžu nastať ani účinky zmluvnej pokuty tak, že dojednanie zmluvnej pokuty v dohode o zložení blokovacieho depozitu je absolútne neplatné podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka. Účastníkmi bola uzavretá tzv. nepomenovaná zmluva a k uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve, resp. kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností nedošlo, preto žalobcovia nemali povinnosť ich uzavrieť a neuzavretie zmluvy žalobcami preto nie je porušením právnej povinnosti, ale vykonaných práv. Aktívna legitímácia oboch žalobcov je daná, pretože ide o manželov a sporná vec sa týka bezpodielového spoluvlastníctva manželov“.

Súd prvého stupňa ďalej poukázal na to, že žalovaný na pojednávaní dňa 09. 01. 2013 prekvalifikoval svoju obranu tým, že žalobcovia v 1.a 2.rade mu spôsobili škodu vo výške nevyplatenej provízie, t. j. 3 % z dojednanej kúpnej ceny za prevod bytu, ktorá by mala patriť za sprostredkovanie predaja bytu medzi vlastníkom Ing. E. Q. a kupujúcim, t. j. žalobcami v 1. a 2.rade, pričom výška náhrady škody predstavuje sumu 2 133,08 Eur. Žalobcovia v 1. a 2.rade vzniesli námietku premlčania vo vzťahu k uplatnenej náhrade škody za nevyplatenú províziu žalovanému, pretože táto škoda mu objektívne nevznikla, lebo zmluva o sprostredkovaní predaja bytu medzi žalovaným a vlastníkom Ing. E. Q., stále trvá a pokiaľ žalovaný sprostredkuje tento predaj bytu, vznikne mu nárok na vyplatenie provízie od vlastníka bytu a žalovanému uplynula 2-ročná zákonná subjektívna premlčacia lehota, ktorá začala plynúť v decembri 2010 a skončila v decembri 2012. Žalovaný v rámci svojej obrany si uplatnil náhradu škody po prvýkrát na pojednávaní dňa 09. 01. 2013, t. j. po márnom uplynutí.

Následne súd citoval ust. § 145, § 3, § 39, 544, § 541 a § 517 Občianskeho zákonníka, ako aj ust. § 98 Občianskeho súdneho poriadku a ust. § 420, § 442 a § 100 Občianskeho zákonníka a uviedol, že rešpektujúc vyslovený právny názor odvolacieho súdu, dospel k záveru, že žalobcovia v 1. a 2.rade vo vzťahu k žalovanému neporušili žiadnu povinnosť vyplývajúcu zo záväzkového vzťahu, keďže po skončení účinnosti dohody o zložení blokovacieho depozitu k žiadnemu ďalšiemu zmluvnému vzťahu medzi účastníkmi nedošlo, a to v rámci ich výkonu práva. Žalovaný si neprávom ponechal sumu 2 133,08 Eur zaplatenú žalobkyňou v 2.rade dňa 29. 10. 2010 ako blokovací depozit, keďže dojednanie o zmluvnej pokute v dohode o zložení blokovacieho depozitu je medzi účastníkmi absolútne neplatné, tak ako to vyslovil odvolací súd v zrušujúcom uznesení. Žalovaný sa tým na úkor žalobcov bezdôvodne obohatil a toto bezdôvodné obohatenie sa musí vydať spolu s uplatneným príslušenstvom za dobu omeškania s vrátením žalovanej sumy. Súd nepovažoval za opodstatnenú obranu žalovaného, že má právo na žalovanú sumu z titulu náhrady škody vo výške ušlého zisku za nevyplatenú províziu z neuskutočneného predaja bytu medzi vlastníkom Ing. E. Q. a žalobcami ako kupujúcimi, a to z dôvodu, že žalovanému táto škoda nevznikla, pretože zmluva o sprostredkovaní medzi ním a vlastníkom Ing. E. Q. stále trvá a po uskutočnení predaja vznikne žalovanému nárok voči vlastníkovi bytu na vyplatenie provízie. Z pohľadu súdu teda ide o predčasný nárok, ktorý si môže žalovaný uplatniť len voči vlastníkovi bytu, nie tretím osobám a ďalej z dôvodu, že aj keby žalovanému vznikla škoda, žalobcovia vzniesli námietku premlčania, na ktorú súd prihliadal. Je nepochybné, že od nasledujúceho dňa po skončení účinnosti dohody o zložení blokovacieho depozitu, t. j. od 01. 12. 2010 sa žalovaný dozvedel, že k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalobcami a vlastníkom bytu nedošlo a od tohto dátumu začala plynúť 2-ročná zákonná subjektívna premlčacia lehota, ktorá skončila uplynutím dvoch rokov. Žalovaný v rámci obrany si prvýkrát uplatnil voči žalobcom nárok na náhradu škody za nevyplatenú províziu, za neuskutočnený predaj bytu, až 09. 01. 2013, t. j. po márnom uplynutí premlčacej lehoty.

Z týchto dôvodov súd žalobe v celom rozsahu vyhovel s prihliadnutím na vlastné skutkové a právne závery, ako aj rešpektujúc skutkové a právne závery odvolacieho súdu.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku tak, že úspešným žalobcom priznal náhradu trov konania z titulu zaplateného súdneho poplatku, ako aj náhrady trov právneho zastúpenia, ktoré špecifikoval.

V zákonom stanovenej lehote podal proti rozsudku odvolanie žalovaný. Namietal nesprávne skutkové zistenia, vrátane nesprávneho právneho posúdenia. Nesúhlasil s posúdením aktívnej legitímácie žalobcu v 1.rade, ďalej výkladu ustanovení dohody o zložení blokovacieho depozitu, ako aj s posúdením neplatnosti dojednania o zmluvnej pokute. Poukázal na to, že finančné prostriedky, ktoré boli použité na zaplataenie blokovacieho depozitu patrili dcére žalobcov Ing. D. S. a podľa názoru žalovaného nebol potrebný súhlas k dispozícii s finančnými prostriedkami žalobcu v 1.rade. Nesúhlasil s posúdením, že finančné prostriedky patria do bezpodielového spoluvlastníctva manželov - žalobcov. Nesúhlasil s výkladom ust. § 145 Občianskeho zákonníka ohľadne záväzku žalobcov, resp. žalobkyne v 2.rade ako potenciálnej kupujúcej kúpiť nehnuteľnosť za podmienok dojednaných. Podľa názoru žalovaného predmetom dohody nebola vec patriaca do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov. Konanie jedného z manželov spočívajúce v prevzatí záväzku v neskoršom čase kúpiť určitú vec do bezpodielového spoluvlastníctva manželov ešte nemožno považovať za konanie týkajúce sa spoločných vecí. Poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky, ktoré konkretizoval. Navyše zdôraznil, že nie je daná aktívna legitímácia žalobcu v 1.rade na vydanie bezdôvodného obohatenia, ani žalobkyne v 2.rade, lebo pri neplatnom právnom úkone sa hľadá, ako by tento právny úkon ani nevznikol a keďže jednoznačne bolo v konaní preukázané, že peňažné prostriedky v sume 2 133,08 Eur boli na bankový účet žalovaného uhradené nie z finančných prostriedkov patriacich žalobcom, ale z finančných prostriedkov patriacich ich dcére Ing. D. S. a jej manželovi Mgr. E. S., preto nie je daná aktívna legitímácia žalobcov a žaloba mala byť zamietnutá. Ďalej namietali nesprávne skutkové závery na základe výsledkov vykonaného dokazovania, vrátane nesprávneho právneho posúdenia, a to výkladu dohody o blokovacom depozite, vrátane dojednania o zmluvnej pokute. Podľa názoru žalovaného v danom prípade ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu, a preto navrhli pripustiť dovolanie na otázku, či z dohody o zložení blokovacieho depozitu vzniká záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti iba právo na uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve alebo kúpnej zmluvy, alebo aj priamo táto povinnosť. Navrhol zrušiť napadnutý rozsudok a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, alternatívne zmeniť a žalobu zamietnuť. Uplatnil si náhradu trov celého konania.

Právny zástupca žalobcov sa k doručenému odvolaniu písomne nevyjadril.

Krajský súd v Prešove (ďalej len odvolací súd) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 10 ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov, ďalej len Občianskeho súdneho poriadku) preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 212 Občianskeho súdneho poriadku, bez nariadenia pojednávania, s nariadením termínu verejného vyhlásenia rozhodnutia, ktorý bol oznámený na úradnej tabuli súdu, ako aj internetovej stránke súdu od 15. 11. 2013 (§ 214 ods. 2 v spojení s ust. § 156 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

Úlohou odvolacieho súdu v odvolaní namietanom nesprávne právne posúdenie bolo zistiť, či súd prvého stupňa na zistený skutkový stav správne aplikoval príslušné právne predpisy.

Nesprávnym právnym posúdením veci sa rozumie omyl súdu pri aplikácii práva. O omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, než ktorý mal použiť, alebo ak použil síce správny právny predpis, ale ho nesprávne vyložil.

Podľa ust. § 226 Občianskeho súdneho poriadku, ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, je súd prvého stupňa viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

Z obsahu spisu, odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, ako aj výsledkov vykonaného dokazovania odvolací súd zistil, že súd prvého stupňa správne zistil skutkový stav veci, ako aj správne právne vec posúdil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením uvedený súdom prvého stupňa po skutkovej a právnej stránke.

K odvolaniu žalovaného uvádza, že namietané nesprávne skutkové zistenia, na základe ktorých súd by dospel k nesprávnemu záveru nebolo dôvodné. Vyhodnotením vykonaných dôkazov, jednotlivo a v ich vzájomnej súvislosti súd dospel k správnym skutkovým zisteniam. Hodnotenie dôkazov je vecou súdu, nie účastníkov konania. Nie je porušením práva účastníka na súdnu ochranu, ani práva na spravodlivý súdny proces, iné hodnotenie dôkazov ako podľa názoru účastníka. Ani po zrušení a vrátení veci odvolacím súdom uznesením č. k 4Co 88/2011-52 zo dňa 23. 11. 2011 nedošlo k zmene skutkového stavu doplnením dokazovania, na základe ktorého by súd prvého stupňa mal vec inak právne posúdiť. Namietané nesprávne právne posúdenie preto nebolo opodstatnené.

Súd vychádzal z uzavretia tzv. nepomenovanej zmluvy v zmysle ust. § 51 Občianskeho zákonníka, a to písomnej dohody o zložení blokovacieho depozitu v dojednanej sume 2 133,08 Eur za účelom zablokovania nehnuteľnosti. Z obsahu dohodnutých podmienok dohody (č. I. 5 spisu) nepochybne vyplýva, že súčasťou tejto dohody je dojednanie o blokovacom depozite vo výške 2 133,08 Eur z dôvodu záujemcu o kúpu bytu prostredníctvom žalovaného, ale v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy má suma 2 133,08 Eur predstavovať zmluvnú pokutu, ktorú sú povinní zaplatiť žalobcovia. Súd prvého stupňa správne poukázal na ust. § 544 Občianskeho zákonníka, t. j. náležitosti dojednania zmluvnej pokuty, ako zabezpečovacieho prostriedku plnenia zmluvných povinností, ktorý možno charakterizovať ako sankciu za nesplnenie, resp. porušenie povinnosti, z ktorej plnenie sa zabezpečuje. Nie je možné považovať za porušenie právnej povinnosti neuzavretie kúpnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej zmluve na základe dohody o blokovacom depozite (č. I. 5 - 6 spisu). Z obsahu tejto dohody nevyplýva, žeby bola medzi účastníkmi uzavretá riadna dohoda o zmluvnej pokute v súlade s náležitosťami vyplývajúcimi z ust. § 544 Občianskeho zákonníka, o ktorom dojednaní by žalobcovia mali vedomosť. Je nesporné, že žalovaný zloženú sumu 2 133,08 Eur považoval za blokovací depozit, čo je pri sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti bežnou praxou realitných kancelárií, avšak následne predmetnú sumu nemohol považovať za zmluvnú pokutu, lebo takéto dojednanie medzi účastníkmi nebolo uzavreté. Navyše v rámci obrany žalovaný v konaní pred súdom prvého stupňa následne žiadal náhradu škody. Aj tento uplatnený nárok súd prvého stupňa správne posúdil. Pokiaľ by bolo platné dojednanie zmluvnej pokuty, nebolo by potrebné, aby žalovaný v rámci obrany si uplatňoval nárok na náhradu škody z titulu ušlého zisku. V konaní nebolo preukázané porušenie akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z dohody o blokovacom depozite. Nemožno považovať za porušenie zmluvnej povinnosti neuzavretie zmluvy o budúcej zmluve, resp. kúpnej zmluvy. Uzavretím dohody o blokovacom depozite alebo prejavom záujmu o sprostredkovanie kúpy nehnuteľností, žalobcovia prejavili len záujem o možnú kúpu. Žalobcovia neodstúpili od zmluvy a neporušili iné zmluvné povinnosti, pokiaľ by boli dojednané. Z tohto dôvodu sa žalobcovia právom domáhajú vydania bezdôvodného obohatenia na žalovanom, ktorý sa na ich úkor bezdôvodne obohatil o žalovanú sumu 2 133,08 Eur.

Ani namietaná skutočnosť, že finančné prostriedky nepatrili žalobcom je podľa názoru odvolacieho súdu irelevantná z dôvodu, že je dôležité, kto dohodu o blokovacom depozite uzavrel, nie je dôležitý zdroj finančných prostriedkov na to použité. Namietaný nedostatok aktívnej legitímácie na strane žalobcov, preto nebol opodstatnený.

Odvolací súd neupiera právo žalovaného ako realitnej kancelárie, ktorá sprostredkúva predaj nehnuteľnosti záujemcom o kúpu, na odmenu z titulu zmluvy o obstaraní veci, ale v danom prípade nejde o odmenu za sprostredkovanie, ale tzv. blokovací depozit z dôvodu neuzavretia kúpnej zmluvy, ktorý mal byť následne z titulu zmluvnej pokuty podľa vyjadrenia žalovaného v spise na č. I. 2, čo nemožno považovať za zákonné a spravodlivé. Občiansky zákonník v ust. § 544 stanovuje obligatórne písomnú formu dojednaní zo zmluvnej pokuty. Dohoda o výške zmluvnej pokuty musí byť jasná, jednoznačná, a preto nie je možné poplatok za „blokovací depozit“ prekvalifikovať následne na zmluvnú pokutu, t. j. podľa vôle žalovaného.

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

Bolo povinnosťou žalovaného predložiť návrh zmluvných podmienok spojených so sprostredkovaním predaja nehnuteľnosti tak, aby sa odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k odstráneniu rozporov. Nie je možné poskytnúť právnu ochranu žalovanému, ktorý text dohody o blokovacom depozite naformuloval. Medzi účastníkmi nebola dojednaná zmluvná pokuta v súlade so zákonom, a preto takéto dojednanie je absolútne neplatné a v rozpore s ust. § 39 Občianskeho zákonníka, na čo súd prvého stupňa správne poukázal. Navyše nebolo uzavreté ani žalobcom v 1.rade. Aj vo vzťahu k žalobcovi v 1.rade pokiaľ žalovaný namietal, že nie je aktívne legitimovaný. K tomu sa vyjadril odvolací súd v uznesení, č. k. 4Co 88/2011-52 zo dňa 23. 11. 2011, v ktorom uviedol, že kúpa nehnuteľnosti nie je bežnou záležitosťou jedného z manželov za trvania manželstva, a preto aktívna legitimácia žalobcu v 1.rade je daná. Je nesporné, že pokiaľ by došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy sprostredkovanej žalovaným by žalovaný konal s oboma žalobcami ako manželmi, lebo vec by nadobúdali do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Navyše ho aj uviedol v dohode o blokovacom depozite.

Namietané nezrozumiteľné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia odvolací súd nepovažoval za opodstatnené. Napadnuté rozhodnutie spĺňa náležitosti vyplývajúce z ust. § 157 Občianskeho súdneho poriadku. Je jasné, stručné a zrozumiteľné, preskúmateľné, vyhotovené štandardným spôsobom v zmysle procesných ustanovení týkajúcich sa náležitosti rozhodnutia.

Z týchto dôvodov odvolací súd preto nepovažoval odvolanie žalovaného za dôvodné, a preto napadnutý rozsudok potvrdil ako vecne správny v súlade s ust. § 219 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku.

Podľa ust. § 238 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku, dovolanie je prípustné tiež proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa, ak odvolací súd vyslovil vo výroku svojho potvrdzujúceho rozsudku, že je dovolanie prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu, alebo ak ide o potvrdenie rozsudku súdu prvého stupňa, ktorým súd prvého stupňa vo výroku vyslovil neplatnosť zmluvnej podmienky podľa § 153 ods. 3 a 4.

Rozhodnutie odvolacieho súdu po právnej stránke zásadného významu je také rozhodnutie, ktoré rieši doposiaľ nenastolenú alebo v iných súvislostiach prezentovanú a právne riešenú otázku takým spôsobom, ktorý je významný z hľadiska rozhodovacej činnosti súdov vôbec, t. j. má všeobecný dopad na prípady podobnej povahy. Z tohto hľadiska má rozhodnutie odvolacieho súdu zásadný význam spravidla vtedy, ak rieši takú právnu otázku, ktorá judikatúrou vyšších súdov nebola riešená alebo výklad, ktorej judikatúre týchto súdov nie je ustálený, alebo ak odvolací súd posúdil určitú právnu otázku inak, než je riešená v konštantnej judikatúre vyšších súdov a rozhodnutie odvolacieho súdu predstavuje v tomto smere odlišné riešenie tejto právnej otázky.

Nie je povinnosťou odvolacieho súdu vyhovieť žiadosti účastníka o pripustenie dovolania. Možnosť odvolacieho súdu vysloviť prípustnosť dovolania proti svojmu rozhodnutiu nie je závislá na návrhu účastníka a ak účastník návrh na vyslovenie prípustnosti dovolania podá, odvolací súd nie je povinný ho akceptovať a s týmto sa vysporiadať.

Vo vzťahu k navrhovanej dovolacej otázke, či „ z dohody o zložení blokovacieho depozitu vzniká záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti iba právo na uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve alebo kúpnej zmluvy, alebo aj priamo táto povinnosť“, odvolací súd uvádza, že každý účastník zmluvy je viazaný dohodnutými zmluvnými podmienkami. V danom prípade blokovací depozit mal slúžiť ako poplatok za zablokovanie nehnuteľností za účelom sprostredkovania kúpy nehnuteľností žalobcom. Táto skutočnosť vyplýva z čl. 3 dohody o zložení blokovacieho depozitu zo dňa 28. 10. 2010 (č. I. 5 spisu). Pri zmluve o sprostredkovaní má sprostredkovateľ právo na odmenu (§ 724 Občianskeho zákonníka). V danom prípade však žalobcovia sa domáhajú vrátenie bezdôvodného obohatenia, lebo žalovaný po nezrealizovaní kúpy nehnuteľnosti prekvalifikoval blokovací depozit na zmluvnú pokutu. Dojednanie

čl. 3 bodu 2, 3 je v rozpore s ustanoveniami týkajúcimi sa uzavretia zmluvnej pokuty podľa ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka. Navyše žalovaná istina 2 133,08 Eur je v čl. 4 zahrnutá do budúcej kúpnej ceny, čo je taktiež v rozpore s čl. 3 predmetnej dohody. Nemožno považovať za platné dojednanie zmluvnej pokuty dojednanie vyplývajúce z čl. 3 bodu 2, ani čl. 5 bodu 3 dohody o zložení blokovacieho depozitu. Bolo vecou žalovaného ako naformuloval zmluvné dojednanie týkajúce sa porušenia povinnosti záujemcov o kúpu nehnuteľnosti pristúpiť a uzavrieť kúpnu zmluvu. Predmetné rozhodnutie z právneho hľadiska sa týkalo posúdenia dojednania zmluvnej pokute v rozpore so zákonom, a preto podľa názoru odvolacieho súdu navrhovaná dovolacia otázka, či účastník má pri sprostredkovaní predaja nehnuteľností povinnosť alebo právo uzavrieť kúpnu zmluvu s posúdením neplatného dojednania zmluvnej pokute nesúvisí. Je nesporné, že každý účastník zmluvy je povinný plniť zmluvné dojednanie, t. j. práva a povinnosti, ktoré z nej vyplývajú. V danom prípade nejde o otázku, ktorá by bola riešená nastolenou dovolacou otázkou predmetnej veci, a preto odvolací súd nepripustil dovolanie, lebo sa nejedná o posúdenie a o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu.

O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 224 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku a zásadou úspechu žalobcov v odvolacom konaní, ktorým vzniklo právo na náhradu trov odvolacieho konania (§ 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku). Z obsahu spisu žalobcom iné trovy odvolacieho konania nevyplývajú a právny zástupca žalobcov návrh na priznanie náhrady trov právneho zastúpenia nepredložil (§ 151 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku), a preto odvolací súd náhradu trov odvolacieho konania žalobcov v 1. a 2. rade nepriznal.

Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti rozsudku odvolanie nie je prípustné.