

Súd: Okresný súd Veľký Krtíš
Spisová značka: 2C/312/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6215204111
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Elena Petrusová
ECLI: ECLI:SK:OSVK:2015:6215204111.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Veľký Krtíš v právnej veci navrhovateľky Y. J., E.. XX. XX. XXXX, I., K. D., W.. G.. Š. XXX/XX, zastúpenej Mgr. Andreou Legényovou, advokátkou so sídlom Komenského 3, Veľký Krtíš, proti odporcovi: V., S.. X.. F., A.. X. XXXX/XX, I. I., U.Č.: XX XX XX XX, o zaplatenie 2 000 ,- Eur istiny s prísl., takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľke sumu 2 000 Eur spolu s 5,05% úrokom z omeškania ročne zo sumy 2 000 Eur od 29. 05. 2015 do zaplatenia a to všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Navrhovateľke sa p r i z n á v a náhrada trov konania vo výške 100% potrebných na účelné uplatňovanie jej práv

odôvodnenie:

Podaným návrhom na vydanie platobného rozkazu sa navrhovateľka domáhala, aby súd uložil odporcovi povinnosť zaplatiť jej do 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu sumu 2 000 Eur spolu s 5,05% úrokom z omeškania ročne od 29. 05. 2015 do zaplatenia a nahradiť jej trovy konania vo výške 199,36 Eur na účet jej advokáta O. Z. Ď.. V návrhu navrhovateľka uviedla, že v pozícii spotrebiteľa prejavila záujem o kúpu nehnuteľnosti v Meste Veľký Krtíš. Dňa 20. 04. 2015 podpísala Dohodu o zložení blokovacieho depozitu. Snaha o uzatvorenie kúpnopredajnej zmluvy vyústila k stretnutiu so sprostredkovateľom realitných služieb prostredníctvom A. D., ktorá konala v mene odporcu. Ďalej uviedla, že sprostredkovateľ jej v rozpore s pravdou uviedol, že skutočnosť, že byt o ktorý mala záujem nie je v ponuke u spoločnosti odporcu a následne jej nanútila byť na ulici Novohradskej. Sprostredkovateľ zastupujúci odporcu, jej mimo prevádzky predložil k podpisu Dohodu o zložení blokovacieho depozitu a na základe tejto dohody zložila do depozitu odporcu čiastku 2 000 Eur a to na číslo účtu odporcu. Podaním zo dňa 28. 04. 2015 sa domáhala vrátenia finančných prostriedkov a jednostranne odstúpila od Dohody o zložení blokovacieho depozitu v prospech odporcu. Ďalej uviedla, že nakoľko odporca nereagoval na jej snahu o uzatvorenie inej kúpnopredajnej zmluvy a na vrátenie finančných prostriedkov z dôvodu odstúpenia od zmluvy, vyzvala ho prostredníctvom advokáta k vrátenia finančných prostriedkov. Vzhľadom na to, že po odstúpení od zmluvy došlo zo strany odporcu k získaniu neoprávneného prospechu plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol ,domáha sa vydania bezdôvodného obohatenia.

Okresný súd vo Veľkom Krtíši dňa 11.06.2015 po č. k. 2C/312/2015-13 vydal platobný rozkaz, ktorým uložil odporcovi aby do 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu zaplatil navrhovateľke sumu 2 000 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne z dlžnej sumy od 29. 05. 2015 až do zaplatenia a nahradil trovy konania vo výške 199,36 Eur.

Proti vydanému platobnému rozkazu podal odporca odpor v ktorom uviedol, že sporná Dohoda o zložení blokovacieho depozitu nemôže byť posudzovaná ako spotrebiteľská zmluva, keďže jej pojmovými znakmi sú dohoda predávajúceho a kupujúceho na predaj a súčasne kúpu nehnuteľnosti. On v tejto dohode vystupuje ako sprostredkovateľ, ktorý zabezpečuje komunikáciu medzi dvoma stranami a vyhotovuje právne dokumenty medzi stranami za účelom rýchleho a efektívneho predaja, resp. kúpy nehnuteľnosti, ktorý vedie k spokojnosti oboch strán. Ďalej uviedol, že ako podnikateľ poskytujúci služby v oblasti sprostredkovania predaja, kúpy a prenájmu nehnuteľností, nemá v zmysle živnostenského zákona povinnosť mať zriadenú prevádzku svojej spoločnosti. Sídlo spoločnosti sa nachádza v Banskej Bystrici, avšak samotná realitná činnosť sa vykonáva po celom území Slovenskej republiky, ako aj v zahraničí. Na základe uvedeného nie je možné na odstúpenie od zmluvy aplikovať ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku, nakoľko Dohoda o zložení blokovacieho depozitu nebola uzavretá mimo prevádzky poskytovateľa služby. Ďalej uviedol, že dňa 20. 4. 2015 bola medzi navrhovateľkou a ním za účelom zabezpečenia nehnuteľností v prospech navrhovateľky uzavretá dohoda a to tak, že on už nebol oprávnený po dobu účinnosti tejto dohody sprostredkovať kúpu nehnuteľnosti inému záujemcovi a na základe tejto dohody zo strany navrhovateľky došlo k uhradeniu sumy vo výške 2 000 Eur. Na základe uvedenej skutočnosti došlo k zahájeniu príprav zmluvných dokumentov vedúcich ku kúpe nehnuteľnosti, keďže navrhovateľka, v dohode označená ako „záujemca“ vyhlásila, že má v úmysle uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností, na základe ktorej by sa mala stať vlastníkom nehnuteľnosti. Rovnako tiež vlastník bytu na základe ústnej dohody s navrhovateľkou začal zabezpečovať vyťahovanie matky z nehnuteľnosti, zaplatil výmenu okien, prenajal pre matku byt a pripravil byt k odovzdaniu ku dňu podpisu kúpnej zmluvy, ako bolo dohodnuté medzi zúčastnenými stranami po opätovnej obhliadke a vzájomnej ústnej dohode. Vlastník bytu mal s prípravou nehnuteľnosti a jej následným opustením nemalé náklady, nakoľko navrhovateľka žiadala o jej urgentné vyťahovanie a zveľadenie podľa vopred dohodnutých požiadaviek. Potvrdil tú skutočnosť, že dňa 11. 05. 2015 mu bol doručený doporučený list označený ako „Žiadosť o odstúpenie od Dohody o zložení blokovacieho depozitu“ z dôvodu, že podľa slov navrhovateľky jej bola nanútená nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto sporu, pričom ho požiadala o vrátenie finančných prostriedkov. Poukázal na to, že dňa 13. 05. 2015 písomne požiadala navrhovateľku o dostavenie sa k podpisu kúpnej zmluvy a návrhu na vklad kúpnej zmluvy. Navrhovateľka na uvedenú výzvu nereagovala, čím došlo k porušeniu článku IV. Dohody o zložení blokovacieho depozitu a zaplatená finančná čiastka vo výške 2 000 Eur prepadla ako zmluvná pokuta, ktorá slúži vlastníčkovi bytu k pokrytiu nákladov na rýchly presun a prerobenie nehnuteľnosti.

Navrhovateľka na súdnom pojednávaní uviedla, že pokiaľ sa skontaktovala s odporcom, mala záujem o konkrétny byt na ulici Ž. Č. XX vo Veľkom Krtíši. Na internete bol uverejnený kontakt na maklérku pani D. s ktorou sa telefonicky skontaktovala, stretli sa a táto jej uviedla, že byt na ulici Ž. Č. XX o ktorý mala záujem, už nie je v ponuke a ponúkla jej na predaj iné byty. Jednalo sa o dva byty na ulici Železničnej, pričom ani jeden z nich nebol prerobný. Ďalej vykonala aj obhliadku bytu vo Veľkom Krtíši na ulici E. Č. XX, ktorý je predmetom tejto dohody. S prihliadnutím na to, že nebol voľný byt o ktorý mala pôvodne záujem pristúpila k tomu, že si zoberie byt na ulici E. XX vo Veľkom Krtíši, pretože súrne potrebovala riešiť bytovú otázku svojej matky a presťahovať ju do Veľkého Krtíša. V nasledujúci pondelok sa telefonicky spojila s pani D., stretli sa v aute a táto už mala pripravený k podpisu rovnopis Dohody o zložení blokovacieho depozitu, ktorý si ona nemohla poriadne prečítať. Keď maklérku požiadala, že či by si túto dohodu nemohla prečítať a poobede ju doniesť, táto s tým nesúhlasila. Z tohto dôvodu dohodu podpísala, pretože inú možnosť nemala. Pani D. jej dala podpísať dva rovnopisy dohody s tým, že jeden rovnopis si zobrala ona a jeden rovnopis si zobrala pani D.. Nevedela sa vyjadriť, či na druhom rovnopise, ktorý vrátila pani D. sa pri odporcovi okrem pečiatky, nachádzal aj podpis. Tvrdila, že hneď v ten istý deň dala príkaz na úhradu sumy 2 000 Eur na označený účet odporcu. Na nasledujúci deň išla opätovne na internetovú stránku odporcu a zistila, že byt, o ktorý mala pôvodne záujem, je stále ešte v ponuke. Telefonicky sa skontaktovala s inou maklérkou a to s pani A., ktorá jej povedala, že byt na ulici Železničnej č. 27, ktorý je prerobný, je stále na predaj. V nasledujúci deň si dohodla s pani A. S., byt išla pozrieť, následne pani A. oboznámila s tým, že čo sa jej stalo že jej bol ponúknutý iný byt. Následne sa skontaktovala s advokátom JUDr. Ďuricom a tento jej sformuloval žiadosť o odstúpenie dohody datovanú 28. 04. 2015, ktorú doručila odporcovi. Odporca na jej žiadosť reagoval e-mailom, v ktorom jej oznámil, že neakceptuje jej odstúpenie a príde o sumu 2 000 Eur, pričom toto podanie jej doručil aj poštou. Potom ako jej bolo doručené toto podanie išla na stránku odporcu a zistila, že tam ako maklérka pani D. nefiguruje a nemá na starosti predaj žiadnych bytov v prospech odporcu, pre okres Veľký Krtíš zostala len pani A.. Napokon kúpila byt na ulici Ž. Č. XX, skontaktovala sa s konateľom

odporcu a požiadala ho, že nechce 2 000 Eur vrátiť a nech je táto suma započítaná na kúpnu cenu bytu na ulici Ž. Č.. XX. Potvrdila, že odporca ju vyzval, aby prišla uzatvoriť kúpnu zmluvu, na ktorý e-mail reagoval JUDr. Ďurica, ktorý oznámil odporcovi, že ona už nemá záujem o uzavretie kúpnej zmluvy. JUDr. Ďurica jej napísal podanie datované 18. 05. 2015, ktorým vyzval odporcu na vrátenie sumy 2 000 Eur, na ktoré podanie už odporca nereagoval. Ďalej uviedla, že pani D. ju neoboznámila s tým, že v prípade ak nepodpíše kúpnu zmluvu, suma 2 000 Eur prepadne na zmluvnú pokutu. Taktiež ju neoboznámila ani s možnosťami pokiaľ ide o odstúpenie od tejto dohody.

Právna zástupkyňa navrhovateľky na pojednávaní uviedla, že navrhovateľka ako spotrebiteľ v danom čase sa stala obeťou hyenizmu maklérov, pričom byt o ktorý mala záujem bol predefinovaný ako nemožný kúpy a následne jej bol ponúknutý iný byt. Zdôraznila tú skutočnosť, že Dohoda o zložení blokovacieho depozitu a hlavne článok IV. bod 5 danej dohody je v rozpore s hmotným právom, nakoľko nie je možné sankcionovať právo klienta, pričom na základe daného bodu dochádza práve k takej sankcii, pričom blokový depozit prepadne z titulu zmluvnej pokuty v prospech sprostredkovateľa. Toto ustanovenie je vo výraznom rozpore s hmotným právom, ako aj s ustanoveniami týkajúcimi sa zmlúv a preto je tento článok neplatný. Čo sa týka tvrdenia odporcu, že 2 000 Eur je v podstate záloha na kúpnu cenu s týmto súhlasia, ale nakoľko nedošlo k kúpe, v tomto prípade je nutné zálohu vrátiť. Preto v rámci bezdôvodného obohatenia je odporca povinný túto čiastku navrhovateľke vrátiť.

Odporca na súdnom pojednávaní uviedol, že v tejto veci nejde o dvojstranný vzťah, ale o trojstranný vzťah, pretože tu vystupuje aj predávajúca, teda aj voči nej mala navrhovateľka nejaké povinnosti, s ňou sa na niečom dohodla. Vlastníčka bytu musela byť, o ktorý mala navrhovateľka záujem vypratať, urobiť v ňom úpravy a podobne. Poukázal na tú skutočnosť, že pokiaľ ide o zmluvnú pokutu, je potrebné prihliadnuť aj na to, že aj on je sankcionovaný voči predávajúcej za tých okolností, že neboli splnené ich vzájomné dojednania zmluvnou pokutou vo výške 3 000 Eur. Ďalej poukázal na to, že pokiaľ ide o maklérov, je medzi nimi určitá rivalita, pokiaľ navrhovateľka mala záujem o konkrétny byt, mala zavolať makléra, ktorý bol pri tomto byte označený a nemala sa obracať na iného makléra. V jeho predmetnej veci išlo o to, že navrhovateľka sa nechala prehovoriť maklérom pani A., ktorá jej dala inú ponuku, než jej dala pani D.. Ďalej uviedol, že údaje navrhovateľky mu oznámila makléra pani D., následne on vypracoval rovnopis Dohody o zložení blokovacieho depozitu, tento zoskenovaný doručil makléru, táto dala podpísať dohodu navrhovateľke a následne opatril rovnopis tejto dohody podpisom a takýto rovnopis mal byť doručený navrhovateľke. Tvrdil to, že je už v podstate na makléru aby rovnopis takto podpísanej dohody doručila záujemcovi. Ďalej uviedol, že vylučuje to, že by jeden deň bola pri nejakom byte uvedená ako makléra pani D. a na druhý deň pani A., pričom systém je nastavený tak, že byty sa prehadzovať nedajú.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s Dohodu o zložení blokovacieho depozitu zo dňa 20. 04. 2015, výzvou adresovanou odporcovi dňa 18. 05. 2015, a k nej pripojenou fotokópiou návratky doručky, žiadosťou o odstúpenie od Dohody o zložení blokovacieho depozitu zo dňa 28. 04. 2015, výpisom z Obchodného registra odporcu, odporom proti platobnému rozkazu, vyjadrenie navrhovateľky k podanému odporu, výzvou na dostavenie sa k podpisu kúpnej zmluvy a návrhu na vklad datovaných 13. 05. 2014, záznamom o poučení oprávnenej osoby zo dňa 25. 03. 2015, zmluvou o spolupráci uzavretou medzi odporcom a pani A.. A. D. zo dňa 05. 03. 2015 ako aj výpisom z katastra E. P. Č.. XXXX ako aj e-mailovou komunikáciou na č. I. 61.

Z vykonaného dokazovania mal súd nesporne preukázané, že medzi navrhovateľkou a odporcom bola dňa 20. 04. 2015 uzavretá Dohoda o zložení blokovacieho depozitu na základe ktorej navrhovateľka hneď v ten istý deň dala príkaz svojej banke, aby na účet odporcu poukázala sumu 2 000 Eur, ktorú skutočnosť potvrdil aj samotný odporca. Podľa tvrdenia navrhovateľky jej pri podpise bol daný k rukám rovnopis Dohody o zložení blokovacieho depozitu, pričom s-i nepamätá, či bol podpísaný zo strany odporcu, avšak nachádzal sa na ňom otláčok pečiatky odporcu. Poprela tú skutočnosť, že by jej bol predložený originál takejto dohody. Odporca pri svojom výsluchu uviedol, že on makléru doručil zoskenované rovnopisy dohody s tým, že následne boli doručené makléru originály a tieto mala povinnosť doručiť navrhovateľke. Podaním zo dňa 28. 04. 2015 (č. I. 38 spisu) navrhovateľka odporcovi oznámila, že odstúpa od Dohody o zložení blokovacieho depozitu, požiadala ho o vrátenie sumy 2 000 Eur, resp. aby táto suma bola započítaná pri kúpe bytu na ulici Železničnej vo Veľkom Krtíši. Tú skutočnosť potvrdil na súdnom pojednávaní dňa 26. 11. 2015 aj odporca pričom uviedol, že

takéto podanie mu bolo doručené dňa 11. 05. 2015 s tým, že navrhovateľka sa na neho aj telefonicky obrátila, aby blokovací depozit presunul na byt, ktorý jej zabezpečila pani A.. Podaním zo dňa 18. 05. 2015 prostredníctvom advokáta JUDr. Petra Ďuricu (č. I. 8 spisu) navrhovateľka vyzvala odporcu na vrátenie sumy 2 000 Eur a to do 8 dní odo dňa doručenia tejto výzvy. Predmetné podanie bolo odporcovi doručené dňa 19. 05. 2015 (č. I. 9 spisu). Podaním zo dňa 13. 05. 2015 (č. I. 37 spisu) odporca vyzval navrhovateľku aby sa dostavila k podpisu kúpnej zmluvy a návrhu na vklad a to e-mailom dňa 13. 05. 2015, ktoré podanie bolo následne doručené navrhovateľke aj poštou. Z článku III. bod 3 vyplýva, že v prípade uzavretia kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam, bude blokovací depozit vo výške 2 000 Eur v plnej výške započítaný do kúpnej ceny za nehnuteľnosti uvedené v článku II. tejto dohody. V článku IV. bod 5 predmetnej dohody vyplýva, že ak záujemca poruší povinnosti ustanovené v odseku 1 písm. a, b, c, tohto článku, alebo odseku 2. článku V. tejto dohody, alebo uvedie v tejto dohode nepravdivé informácie, čoho následkom bude neuzavretie kúpnej zmluvy z dôvodov na strane záujemcu, zmluvné strany sa dohodli, že blokovací depozit prepadne z titulu zmluvnej pokuty v prospech sprostredkovateľa. Dohoda bola uzavretá na dobu určitú a to do dňa 20. 05. 2015.

Podľa ustanovenia § 52 Občianskeho zákonníka, 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. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva. 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.

Podľa ustanovenia § 53 ods. 1, 2, 3,4,5 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. Za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré

a) má spotrebiteľ plniť a s ktorými sa nemal možnosť oboznámiť pred uzavretím zmluvy,
b) dovoľujú dodávateľovi previesť práva a povinnosti zo zmluvy na iného dodávateľa bez súhlasu spotrebiteľa, ak by prevodom došlo k zhoršeniu vymožitelnosti alebo zabezpečenia pohľadávky spotrebiteľa,
c) vylučujú alebo obmedzujú zodpovednosť dodávateľa za konanie alebo opomenutie, ktorým sa spotrebiteľovi spôsobila smrť alebo ujma na zdraví,
d) vylučujú alebo obmedzujú práva spotrebiteľa pri uplatnení zodpovednosti za vady alebo zodpovednosti za škodu,

e) umožňujú dodávateľovi, aby spotrebiteľovi nevydal ním poskytnuté plnenie aj v prípade, ak spotrebiteľ neuzavrie s dodávateľom zmluvu alebo od nej odstúpi,

f) umožňujú dodávateľovi odstúpiť od zmluvy bez zmluvného alebo zákonného dôvodu a spotrebiteľovi to neumožňujú,

g) oprávňujú dodávateľa, aby bez dôvodov hodných osobitného zreteľa vypovedal zmluvu uzavretú na dobu neurčitú bez primeranej výpovednej lehoty,

h) prikazujú spotrebiteľovi, aby splnil všetky záväzky aj vtedy, ak dodávateľ nespĺnil záväzky, ktoré vznikli,

i) umožňujú dodávateľovi jednostranne zmeniť zmluvné podmienky bez dôvodu dohodnutého v zmluve,
j) určujú, že cena tovaru alebo služieb bude určená v čase ich splnenia, alebo dodávateľa oprávňujú na zvýšenie ceny tovaru alebo služieb bez toho, aby spotrebiteľ mal právo odstúpiť od zmluvy, ak cena dohodnutá v čase uzavretia zmluvy je podstatne prekročená v čase splnenia,

k) požadujú od spotrebiteľa, ktorý nespĺnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nespĺnením jeho záväzku,

l) obmedzujú prístup k dôkazom alebo ukladajú spotrebiteľovi povinnosti niesť dôkazné bremeno, ktoré by podľa práva, ktorým sa riadi zmluvný vzťah, mala niesť iná zmluvná strana,

m) v prípade čiastočného alebo úplného nesplnenia záväzku zo strany dodávateľa neprimerane obmedzujú alebo vylučujú možnosť spotrebiteľa domáhať sa svojich práv voči dodávateľovi vrátane práva spotrebiteľa započítať pohľadávku voči dodávateľovi,

n) spôsobujú, že platnosť zmluvy uzatvorenej na dobu určitú sa po uplynutí obdobia, na ktorú bola zmluva uzavretá, predlži, pričom spotrebiteľovi priznávajú neprimerane krátke obdobie na prejavenie súhlasu s predĺžením platnosti zmluvy,

o) oprávňujú dodávateľa rozhodnúť o tom, že jeho plnenie je v súlade so zmluvou, alebo ktoré priznávajú právo zmluvu vykladať iba dodávateľovi,

p) obmedzujú zodpovednosť dodávateľa, ak bola zmluva uzavretá sprostredkovateľom, alebo vyžadujú uzavretie zmluvy prostredníctvom sprostredkovateľa v osobitnej forme,

r) umožňujú, aby bol spor medzi stranami riešený v rozhodcovskom konaní bez splnenia podmienok ustanovených osobitným zákonom,

s) požadujú, aby spotrebiteľ poskytol zabezpečenie splnenia svojho záväzku v hodnote neprimerane vyššej, ako je výška jeho záväzku vyplývajúca zo spotrebiteľskej zmluvy v čase uzavretia dohody o zabezpečení splnenia záväzku spotrebiteľa,

t) požadujú od spotrebiteľa plnenie za službu, ktorej poskytnutie dodávateľom v prevažnej miere nesleduje záujmy spotrebiteľa,

u) požadujú od spotrebiteľa, aby bol neprimerane dlho viazaný zmluvou aj keď pri uzavieraní zmluvy bolo zrejmé, že predmet zmluvy možno dosiahnuť v podstatne kratšom čase,

v) požadujú od spotrebiteľa uhradenie plnení, o ktorých spotrebiteľ nebol pred uzavretím zmluvy preukázateľne informovaný, ktorých úhrada nebola upravená v zmluve alebo za ktoré spotrebiteľ nedostáva dohodnuté protiplnenie.

Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

Podľa ustanovenia § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa ustanovenia § 451 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

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

Súd pri svojom rozhodovaní vychádzal z citovaných ustanovení zákona. Predmetnú dohodu súd považoval za spotrebiteľskú zmluvu, nakoľko odporca vystupoval pri jej uzavretí ako podnikateľ, ktorý sprostredkovať predaj, prenájom a kúpu nehnuteľností, teda v pozícii dodávateľa a odporkyňa vystupovala ako fyzická osoba, ktorá nekonala v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Súd poukazuje na to, že odporkyňa ako spotrebiteľka nemala možnosť ovplyvniť obsah predmetnej dohody, pretože táto bola vopred odporcom naformulovaná, uzatvára sa vo viacerých prípadoch, navrhovateľke bola predložená predložila A. A. D. s tým, že navrhovateľka si túto zmluvu nemohla doma v klude prečítať a musela ju hneď podpísať. Teda spotrebiteľ buď prijíma podmienky zmluvy, ktoré si dodávateľ sám v predstihu podľa svojej predstavy naformuloval, alebo zmluvný vzťah nevznikne. Za takého stavu je spotrebiteľ z hľadiska informovanosti a vyjednávacej pozície slabšou stranou zmluvného vzťahu. Zákonom č. 150/2004 Z. z., ktorým sa novelizoval Občiansky zákonník, bola prebratá smernica Rady č. 93/13/EHS zo dňa 05. 04. 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách (ďalej len „Smernica“). Túto Smernicu je nevyhnutné využívať ako interpretačné pravidlo k ustanoveniam právneho poriadku, upravujúcich režim spotrebiteľských zmlúv. V zmysle čl. 3 Smernice, zmluvná podmienka, ktorá nebola individuálne dohodnutá, sa považuje za nekalú, ak napriek požiadavke dôvery, spôsobí značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach a povinnostiach strán vzniknutých na základe zmluvy, ku škode spotrebiteľa. Ďalej súd poukazuje na to, že od navrhovateľky ako

spotrebiteľa je požadovaná zmluvná pokuta ako sankcia spojená s nesplnením jej záväzku, ktorú súd považoval za neprimerane vysokú a ide o neprijateľnú podmienku v zmysle ust. § 53 ods.4 písm. k/Občianskeho zákonníka. Okrem toho čiastka 2 000 Eur bola zaplatená ako blokovací depozit za účelom zablokovania nehnuteľností a to tak, že sprostredkovateľ nie je oprávnený po dobu účinnosti tejto dohody sprostredkovať kúpu nehnuteľnosti inému záujemcovi, a za účelom zahájenia jednaní a prípravy zmluvných dokumentov vedúcich ku kúpe nehnuteľnosti a z článku III. bod 3 predmetnej dohody vyplýva, že blokovací depozit, v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam bude v plnej výške započítaný do kúpnej ceny a z článku IV. bod 5 vyplýva, že v prípade, ak záujemca poruší povinnosti ustanovené v odseku 1 písm. a, b, c tohto článku, alebo odseku 2 článku V. tejto dohody, alebo uvedie v tejto dohode nepravdivé informácie, čoho následkom bude neuzavretie kúpnej zmluvy, z dôvodov na strane záujemcu, sa zmluvné strany dohodli, že blokovací depozit prepadne z titulu zmluvnej pokuty v prospech spotrebiteľa. Podľa názoru súdu z článku III. jednoznačne nevyplýva, či sa jedná o časť kúpnej ceny alebo len blokovací depozit. Pokiaľ sa v článku III. bod 3 uvádza, že uvedený blokovací depozit bude započítaný do kúpnej ceny za nehnuteľnosť, je to v rozpore s ustanovením § 580 Občianskeho zákonníka týkajúceho sa zo započítania. Z obsahu dohody vyplýva, že zloženie blokovacieho depozitu v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy bude v plnej výške započítané do kúpnej ceny, pričom v zmysle ustanovenia § 580 Občianskeho zákonníka, je započítanie možné len vtedy, keď ide o vzájomné záväzky dlžníka a veriteľa, tu však ide o nárok tretej osoby, teda kupujúceho a započítanie nie je možné. Súd súčasne poukazuje na to, že v predmetnej dohode sa na jednej strane hovorí o blokovacom depozite, avšak v článku V. sa už hovorí o zmluvnej pokute. Ďalej súd zdôrazňuje tú skutočnosť, že zmluvná pokuta nebola dohodnutá k zabezpečeniu záväzku vyplývajúceho z Dohody o zložení blokovacieho depozitu, ale bola dohodnutá k zabezpečeniu záväzku uzatvoriť kúpnu zmluvu záujemcu s treťou osobou. Ako to vyplýva z ustanovenia § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu si môžu dohodnúť iba zmluvné strany pre prípad porušenia povinností vyplývajúcich s nimi uzatvorenej zmluvy, teda môžu si ju dohodnúť iba osoby v postavení veriteľ - dlžník, hlavného/zmluvnou pokutou zabezpečeného záväzku. V danom prípade odporca ako sprostredkovateľ nebol zmluvnou stranou kúpnej zmluvy, k uzavretiu ktorej sa zmluvná pokuta viazala a preto ani nemohol dojednať zmluvnú pokutu pre prípad nesplnenia tohto hlavného záväzku - uzavretia kúpnej zmluvy. Veriteľom tohto záväzku bol predávajúci a iba on mohol s navrhovateľkou ako kupujúcou uzavrieť dohodu o zmluvnej pokute. Pokiaľ odporca poukazoval na to, že sa jedná o trojstranný právny vzťah, takéto tvrdenie nebolo ničím preukázané, pretože Dohoda o zložení blokovacieho depozitu bola uzavretá len medzi odporcom a navrhovateľkou a navrhovateľka na základe tejto dohody nemala žiadne záväzky voči vlastníčke predmetného bytu - predávajúcej. Vzhľadom na to, že súd považoval články III. a IV. bod 5 predmetnej dohody v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka za neplatné, odporca je povinný sumu 2000 Eur vydať navrhovateľke ako bezdôvodné obohatenie v zmysle ustanovenia § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Preto potom súd v návrhu navrhovateľky vyhovel a priznal jej vzhľadom na ustanovenie § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. aj úrok z omeškania vo výške 5,05% a to počnúc od 29. 05. 2015, odkedy je odporca v omeškaní s vydaním bezdôvodného obohatenia, nakoľko navrhovateľka ho vyzvala na jeho vydanie v lehote do 27. 05. 2015. Súd návrh odporcu na vykonanie dokazovania výsluchom svedkýň A. J., A. D.Á. W. A. A. zamietol, nakoľko pokiaľ ide o A. J. táto nebola v žiadnom vzťahu s navrhovateľkou a výsluch A. D. a A. A. súd považoval za nadbytočný vzhľadom na predložené listinné doklady a zistené skutočnosti.

O náhrade trov konania účastníkov súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a to na základe zásady úspechu. Navrhovateľka mala v predmetnej veci plný úspech, preto jej súd v zmysle ustanovenia § 151 ods. 7 O. s. p. priznal náhradu trov konania vo výške 100% potrebných na účelné uplatňovanie jej práv s tým, že po právoplatnosti tohto rozhodnutia rozhodne o výške náhrady trov konania samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na Okresný súd vo Veľkom Kríši písomne v 4 vyhotoveniach a rozhoduje o ňom Krajský súd v Banskej Bystrici.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo

rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a), f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O. s. p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O. s. p.).

Ak nebude povinnosť stanovená týmto rozsudkom dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.