

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 5C/140/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4614202985
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Dagmar Snopeková
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2016:4614202985.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany samosudcom Mgr. Dagmar Snopekovou, v právnej veci navrhovateľky: M. P., O., XX.XX.XXXX, bytom Y.. L. XXXX/X, XXX XX Z., občan SR proti odporcovi: CRESS Slovakia, s.r.o., IČO: 36 546 887, so sídlom Zemianská 681/13, 956 21 Jacovce, právne zastúpený JUDr. Vladimírom Vargom, advokátom so sídlom Škultétyho 654/1, 955 01 Topoľčany, o zaplatenie 800 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľke sumu 800 eur s 5,25% úrokom z omeškania ročne od 8.4.2014 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Navrhovateľke náhradu trov konania nepriznáva.

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť súdny poplatok za návrh v sume 48 eur na účet tunajšieho súdu, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa žalobou zo dňa 2.4.2014 domáhala voči odporcovi zaplatenia sumy 800 eur s úrokmi z omeškania vo výške 5,25% ročne z uvedenej sumy od podania návrhu do zaplatenia. Návrh zdôvodnila tým, že dňa 19.7.2013 jej odporca dal podpísať Dohodu o zložení blokovacieho depozitu a obmedzení nakladania s prevádzanými nehnuteľnosťami mimo dohodnutého spôsobu N00959, ktorá mala byť uzavretá medzi odporcom ako sprostredkovateľom a navrhovateľkou ako záujemcom a pani V. P. ako predávajúcou za účelom sprostredkovania predaja nehnuteľnosti - 2-izbového bytu č. 35 vchod A č. 2004/A na ul. P., ktorého vlastníčkou je p. V. P. . Túto trojstrannú dohodu podpísala navrhovateľka, odporca avšak nie, pani V. P., ktorá podľa jej vlastného vyjadrenia s odporcom žiadnu dohodu neuzavrela, teda hore uvedená zmluva o sprostredkovaní - Dohoda o zložení blokovacieho depozitu a obmedzení nakladania s prevádzanými nehnuteľnosťami mimo dohodnutého spôsobu N00959 je neplatná. Na základe tejto Dohody odporca resp. jeho realitný maklér od navrhovateľky prevzal sumu 800 eur ako rezerváciu na kúpu bytu N00959, nakoľko navrhovateľka plnila odporcovi z neplatnej zmluvy, odporca sa na jej úkor bezdôvodne obohatil a je povinný vrátiť jej, čo od nej podľa zmluvy dostal, t.j. sumu 800 eur.

Súd vo veci vydal platobný rozkaz č. k. 6RO/295/2014-33 zo dňa 5.6.2014, ktorým návrhu navrhovateľky vyhovel, a proti ktorému podal odporca včas odpor, v ktorom uviedol, že navrhovateľka predloženou Dohodou o zložení blokovacieho depozitu a obmedzení nakladania s prevádzanými nehnuteľnosťami mimo dohodnutého spôsobu N00959 preukázala výlučne len uzatvorenie záväzkovo - právneho vzťahu medzi navrhovateľkou a odporcom, ktorú však bez akýchkoľvek ďalších relevantných dôvodov a dôkazov označila za údajne neplatnú, a na základe tejto požaduje od odporcu vrátenie zloženého blokovacieho depozitu cestou súdu. Predmetná Dohoda je platná a účinná odo dňa jej podpisu navrhovateľkou a odporcom, ide o zmluvu nepomenovanú v zmysle §-u 51 OZ a zákon pri nej nevyžaduje

obligatórnu písomnú formu. Je pravdou, že navrhovateľka na základe svojho výkladu o neplatnosti zmluvy vyzvala odporcu na úhradu sumy 800eur titulom vrátenia bezdôvodného obohatenia, k čomu odporca odmieta pristúpiť, nakoľko na jeho strane žiadne bezdôvodné obohatenie nevzniklo, ale vznikol mu nárok na započítanie tejto sumy na ním uplatnenú zmluvnú pokutu, ktorú si voči navrhovateľke uplatnil z dôvodu viacnásobného porušenia zmluvných povinností. Žiadal, aby súd návrh navrhovateľky ako nedôvodný zamietol .

Navrhovateľka na pojednávaní uviedla, že si chcela kúpiť byt, dohodla sa s odporcom na určitom termíne, išla si pozrieť byt, hneď sa jej zapáčil, tak sa rozhodla, že si ho kúpi. Realitné kancelárie berú províziu 2.000 eur, podpísala dohodu o rezervácii bytu, ktorú aj doložila do spisu, zaplatila 800 eur. Pôvodne od nej žiadal pán U., ktorý je zamestnancom odporcu, 2.000 eur, ale mala iba 800 eur, preto aj zložila zálohu 800 eur, podpísala príjmový listok, ktorý doložila do spisu. Pán U. si príjmový pokladničný doklad pred ňou roztrhal na tých 800 eur, ale nevie prečo to urobil, má na to aj svedka. Ona si vybavovala vo VÚB úver, počas platnosti predmetnej dohody, avšak nevyšiel jej v takej výške ako chcela od banky, tak volala pánovi U., že jej to nevyšlo, čo teda ďalej so zálohou a on jej povedal, že sa už nevracia, toto sa rozprávali iba telefonicky a nič viac jej nepovedal. Pán U. jej ponúkal, že jej vybaví úver, ale to bolo ešte predtým ako si ona vybavovala úver vo VÚB, dlho trvalo vybavovanie úveru, skončilo to asi týždeň predtým ako sa končila rezervácia bytu. Pán U. jej ponúkal aj potom, že jej nejaký úver pomôže vybaviť, avšak ona išla do inej realitnej kancelárie ako skončila platnosť tejto dohody s odporcom a tí pre ňu vybavili úver aj sprostredkovali predaj bytu, ktorý sa jej viac páčil ako ten predtým. Úver bol vybavený v Sberbank a bol v takej výške, akej pôvodne chcela od VÚB. Vie, že v dohode je uvedené, že záloha v prípade, že nedôjde k predaju bytu alebo porušeniu nejakých povinností zostane ako zmluvná pokuta, ale ona nerátala s tým, že celá suma. Rátala, že to bude polovica. Ona si moc nečítala predmetnú dohodu, predávajúca tam pri podpise dohody nebola. Keď dávala blokovací depozit, tak pán U. chcel od nej 2.000 eur, ale keď viac nemala, tak nech zloží 800 eur.

Keď jej nevyšiel prvý úver, tak až potom si začala hľadať druhý byt. Jej sa už potom nepáčil ten byt, ktorý pôvodne mala kúpiť za úver, ktorý jej nebol poskytnutý a pozrela si na internete ďalšie byty a viac sa jej páčil ten, čo si potom kúpila. S tou druhou realitkou uzatvárala zmluvu až niekedy v septembri 2013 a kúpnu zmluvu na predmetný byt, ktorý kúpila uzatvárala v novembri 2013. Podpis na zmluve o zložení blokovacieho depozitu je jej, ona podpisovala túto dohodu.

Právny zástupca odporcu na pojednávaní uviedol, že majú za to, že predmetná dohoda o zložení blokovacieho depozitu, ktorú doložila do spisu navrhovateľka z 19.7.2013 je v celom rozsahu platná a účinná až do uplynutia doby určenia, na ktorú bola uzavretá s tým, že z nej jasne a zreteľne vyplývajú práva a povinnosti oboch zmluvných strán čo sa týka navrhovateľky a odporcu. Tieto vzájomné záväzky boli platné a účinné bez ohľadu na to, či svoju časť a svoje záväzky písomne na tejto dohode potvrdila tretia zmluvná strana, nakoľko sa týkali len navrhovateľky a odporcu. Z tohto dôvodu navrhovateľka jednoznačne porušila predmetnú dohodu a záväzky, ktoré sa zaviazala splniť ako aj porušila prehlásenia, ktoré v predmetnej dohode boli ohľadom pravdivosti jednotlivých tvrdení navrhovateľky, teda navrhovateľka nepristúpila k odkúpeniu bytu, ktorý si zarezervovala, čím de facto takmer na 2 mesiace zablokovala možnosť predávajúcej a sprostredkovateľovi odpredať predmetný byt inému záujemcovi, pristúpil sprostredkovateľ jednoznačne a platne k uplatneniu si zmluvnej pokuty, ktorá je uvedená v dohode a to jednak oznámením realitného makléra pána Mriža a následne preukázateľne listom právneho zástupcu zo dňa 28.2.2014, ktorý priložili k odporu a kde je uplatnená zmluvná pokuta. Čo sa týka žalovanej sumy, celú túto sumu považujú za bezpredmetnú a v celom rozsahu pokiaľ ide o požadovanú sumu zo strany navrhovateľky žiada zamietnuť návrh, nakoľko celú žalovanú sumu pokrýva uplatnená zmluvná pokuta v zmysle predmetnej dohody. Čo sa týka tvrdenia navrhovateľky aj na pojednávaní nie sú celkom pravdivé, čo sa týka údajného roztrhania príjmového dokladu na sumu 800 eur pánom U., vyjadrili sa navrhovateľke v predmetnom liste, že došlo k roztrhaniu pred pripravenému pokladničnému dokladu na sumu 1.000 eur, nakoľko telefonicky boli dohodnutí s pánom U., že donesie navrhovateľka takúto sumu ako depozit, nakoľko doniesla len sumu 800 eur, boli vyhotovené nové príjmové doklady na sumu 800 eur daného dňa a tento doklad tú časť, ktorú má mať odporca u seba aj má. Táto je v účtovníctve odporcu na sumu 800 eur, takže nie je roztrhaná. Môže ho predložiť. Keďže však nie je sporná suma 800 eur, tak to nepovažuje za potrebné. Čo sa týka ďalších tvrdení navrhovateľky o priebehu predmetného realitného obchodu, k týmto by sa vedel bližšie vyjadriť realitný maklére pán U.. Vzhľadom k uvedenému, keďže došlo k naplneniu podmienok vzniku na uplatnenie zmluvnej pokuty zo strany odporcu, tento si ju jednoznačne uplatňuje a navrhovateľke nevznikol nárok na vrátenie akejkoľvek zloženého blokovacieho depozitu,

navrhol žalobu zamietnuť a zaviazat' navrhovateľku na náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia odporcu .Je pravda, že štandardná suma blokovacieho depozitu a aj odmeny sprostredkovateľov a aj odporcu za sprostredkovanie realitných obchodov je v sume 2.000 eur a vyššie, vzhľadom k tomu, že navrhovateľka od začiatku uviedla maklérovi, že môže zložiť maximálne 1.000 eur, tak bolo pristúpené k neštandardnému kroku a teda znížil sa depozit a tým aj suma uvedenej pokuty na 1.000 eur a následne na 800 eur, keďže priniesla navrhovateľka túto sumu. Nie je to nejaké obohacovanie sa zo strany odporcu, maklér musel vykonať jednak dve obhliadky s navrhovateľkou predmetného bytu, následne ďalšiu obhliadku s človekom, ktorý prišiel byt ohliadnuť za účelom znaleckého posudku pre navrhovateľku, kde podľa makléra šlo o laxný a neprofesionálny prístup zo strany sprostredkovateľa úveru, keďže to nebrala navrhovateľka priamo od VÚB ale cez nejakého sprostredkovateľa, pričom znalec sa neunúval prísť ani pozrieť nehnuteľnosť, ale poslal za seba nejakého asistenta , čo nie je štandardný postup. Odporca má aj vzhľadom k uvedenému neprofesionálnemu prístupu za to, že tento prístup bol dôvodom, že vybavovanie úveru trvalo takmer 2 mesiace, pričom štandardne trvá 2 týždne a že taktiež tento prístup bol dôvodom, prečo nebol poskytnutý úver v takej výške ako si predstavovala navrhovateľka, pričom maklér odporcu jednoznačne ako náhle mu bolo oznámené, že nebol poskytnutý úver, poskytol viaceré možnosti riešenia a to ešte v čase, keď bola účinná predmetná dohoda a to buď cez iné bankové ústavy alebo cez iného súdneho znalca, čo však navrhovateľka odmietla a má za to, že jednoznačne z toho dôvodu, že mala vyhladnutý iný byt a tento jej prestal vyhovovať. Vzhľadom k uvedenému navrhol taktiež vykonať dokazovanie listinnými dôkazmi a to tým spôsobom, aby bola navrhovateľka zaviazaná doložiť všetku dokumentáciu, čo sa týka sprostredkovateľov predaja ako aj samotnú kúpnu zmluvu s predávajúcimi na ten byt, ktorý si neskôr kúpila, aby bolo možné dosledovať čas, kedy sa začala venovať výberu nového bytu a tým pádom aj zmareniu predmetného realitného obchodu, na ktorý zložila blokovací depozit.

Svedok L. U.E.Ž. uviedol, že pracuje ako realitný maklér pre odporcu asi 5 rokov. Je to už viac ako rok, čo podpisovali dohodu s navrhovateľkou. Vedel, že má navrhovateľka záujem o byt, tak sa nakontakovali, išli byt pozrieť. Vyjadrila záujem o kúpu bytu, potom išli ešte na ďalšiu ohliadku s otcom a nejakou pani, ktorá sa predstavila ako poradkyňa navrhovateľky. Povedal navrhovateľke, že ďalší postup je taký, že treba zložiť zálohu štandardne je to 2.000 eur, bolo mu povedané, že môže dať iba 1.000 eur, keďže to nezvykne robiť na takúto sumu, tak dali tak povediac 50% zľavu. Na druhý deň sa stretli, kde bola pripravená depozitná zmluva na rezerváciu bytu, zložili zálohu 800 eur, zadokumentoval to do zmluvy, vytlačil im, prečítali si zmluvu, myslí, že bola s navrhovateľkou tá pani, ktorú spomínal ako poradkyňu. Potom boli vypracované kúpne zmluvy advokátom, o ktorú požiadala navrhovateľka. Platila to kancelária, nevie koľko to presne stálo. Navrhovateľka mu oznámila, že chce kupovať byt cez úver a je potrebné stretnutie so znalcom, tak išli do bytu znovu aj so znalcom. Nakoniec na mieste zistili, že to nie je ten znalec, ale nejaký jeho asistent alebo sprostredkovateľ. Čo navrhovateľke povedal, že to nie je štandardné. Okrem toho meškal hodinu. Obhliadol byt, urobil fotky. Potom sa dlho čakalo. Všetko toto sa udialo v mesiaci júl 2013, trvalo to dlho, už to bolo viac ako mesiac, čo sa vybavoval úver, čo je neštandardne dlho. Potom zisťovali, čo je vo veci. Nakoniec povedala navrhovateľka po mesiaci a dvoch týždňoch, že byt neberú. Potom mu zavolała navrhovateľka, že nemá schválený úver a že odstupuje od toho, že to nebude kupovať, a že chce 800 eur naspäť. On jej povedal, že toto nie je v jeho kompetencii. Medzitým jej ešte ponúkol, že majú poradcu, ktorý vie sprostredkovať úver, toto odmietla, že ona má svojho. Toto už bolo niekedy koncom augusta alebo v septembri 2013. On už ponúkal iné možnosti navrhovateľke, keď videl toho znalca, resp. jeho asistenta ako neprofesionálne sa k celej veci stavia. Overoval si, či bol schválený úver navrhovateľke a jeden pán, s ktorým má kontakt a on má sídlo v Prievidzi povedal, že áno ale v menšej výške. S predávajúcou pani V. P. mali uzatvorenú sprostredkovateľskú zmluvu, ktorá slúžila pre vzťah jeho s ňou a s navrhovateľkou mali uzatvorenú predmetnú dohodu. Pokiaľ ide o zmluvnú pokutu, toto on nerieši, toto rieši konateľ resp. právny zástupca. Oni mohli za dva mesiace predať predmetný byt, tak týmto im vlastne vznikla škoda a predávajúca pani Psoťná si chcela kúpiť menší byt, pretože bývala v 2- izbovom a chcela 1-izbový byt. Už neplatí zmluva, ale vie, že pani Psoťná byt zatiaľ ešte nepredala.

Súd vo veci rozhodol rozsudkom č. k. 5C/140/2014-64 zo dňa 29.10.2014 tak, že:

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke sumu 800 eur s 5,25% úrokom z omeškania ročne od 8.4.2014 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku .

Navrhovateľke náhradu trov konania nepriznáva.

Odporca je povinný zaplatiť súdny poplatok za návrh v sume 48 eur, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Proti tomuto rozsudku podal odporca odvolanie a Krajský súd v Nitre uznesením č. k. 8Co/1160/2014-88 zo dňa 1.10.2015 rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Navrhovateľka a odporca sa na pojednávanie dňa 2.3.2016 nedostavili, ospravedlnili sa, preto súd podľa §-u 101 ods. 2 OSP prejednal vec v ich neprítomnosti, prihliadol pritom na obsah spisu a vykonané dokazovanie.

Právny zástupca odporcu na pojednávaní dňa 2.3.2016 uviedol k neplatnosti predmetnej dohody, resp. ohľadne pripomienok, ktoré krajský súd namietal, a to, že v rozsudku nebolo spomenuté, či sa tunajší súd zaoberal neplatnosťou zmluvy, nielen čo sa týka chýbajúceho podpisu predávajúcej, ale aj čo sa týka predmetnej zmluvy ako spotrebiteľskej a prípadne v nej obsiahnutých neprijateľných podmienok. Už počas konania pred vydaním rozsudku argumentovali, uvádzali z akého dôvodu považujú predmetné záväzky medzi navrhovateľkou a odporcom z dohody o zložení blokovacieho depozitu za platné v celom rozsahu. Na tomto zotrvávajú a naďalej trvajú na tom, že predmetná dohoda z tohto hľadiska medzi navrhovateľkou a odporcom je v celom rozsahu platná. Pokiaľ ide o krajským súdom zmieňovanú potrebu skúmania tejto zmluvy ako spotrebiteľskej zmluvy, nie sú vzhľadom na jej povahu v celom rozsahu stotožnený s tým, že sa jedná o spotrebiteľskú zmluvu, nakoľko sa jedná len o dodatkovú zmluvu k zmluve o sprostredkovaní nehnuteľnosti, ktorú predložili, a ktorá bola uzavretá medzi predávajúcou a odporcom ako sprostredkovateľom. Tá samozrejme bez pochyb spotrebiteľskou zmluvou je. Pokiaľ však z názoru krajského súdu a následne aj z názoru tunajšieho súdu bude ako spotrebiteľská zmluva hodnotená aj navrhovateľkou napadnutá dohoda o zložení blokovacieho depozitu, má zato, že táto svojím obsahom a právami a povinnosťami jednotlivých zmluvných strán v nej obsiahnutých žiadnym spôsobom neodporuje ani ustanoveniam Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách. Všetky podmienky, resp. práva a povinnosti zmluvných strán z tejto zmluvy, resp. dohody im vyplývajúce sú jasné, zreteľné a jednotlivým plneniam jednej zmluvnej strany zodpovedajú plne primerane plnenia druhej zmluvnej strany. Uviesť taktiež musí a vyplynulo to z vykonaného dokazovania, že sa nejednalo v tejto dohode o podmienky pevne stanovené, a konkrétne nie v prípade zloženia blokovacieho depozitu navrhovateľkou v sume 800 eur, nakoľko ako bolo preukázané, táto podmienka bola dojednaná absolútne individuálne medzi navrhovateľkou a odporcom, keďže štandardná výška predmetného depozitu býva vo výške 2.000 eur, ako sa vyjadřila aj sama navrhovateľka, dohodla sa individuálne s odporcom na osobitnej výške 1.000 eur, a keďže priniesla so sebou len 800 eur, tak takáto suma bola následne premietnutá aj do predmetnej dohody o zložení blokovacieho depozitu, čo je jednoznačným dôkazom o tom, a navrhovateľka to nijako nespochybnila, že táto podmienka v predmetnej dohode o zložení blokovacieho depozitu bola medzi navrhovateľkou a odporcom dojednaná individuálne. Vzhľadom k uvedenému majú jednoznačne zato, že v tomto prípade nemožno ani za predpokladu, žeby táto podmienka bola neprimeranou, vzhliadnuť jej neplatnosť podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách. Uvádza však, že táto podmienka nebola nijako neprimeraná, a to už aj vzhľadom na zmieňovanú skutočnosť, že štandardne býva blokový depozit nielen u odporcu, ale u všetkých realitných kancelárií pri predaji bytu vo výške 2.000 eur minimálne, niekedy aj vo výške 4.000 eur a taktiež táto podmienka, resp. výška blokovacieho depozitu nie je v žiadnom prípade neprimeraná z dôvodu, že aj sama navrhovateľka sa vyjadřila, že štandardne býva blokový depozit vo výške 2.000 eur, ako sa aj vyjadřila v konaní, že si bola vedomá, pokiaľ neuzavrie následne kúpnu zmluvu, bude musieť uhradiť zmluvnú pokutu podľa jej vyjadrenia mala zato že v polovici, vo výške polovice zloženého depozitu, t. j. ak by tomu aj takto bolo a blokový depozit by bol dohodnutý v štandardnej výške 2.000 eur, bola si aj navrhovateľka vedomá, že by musela odporcovi titulom zmluvnej pokuty uhradiť sumu minimálne 1.000 eur.

Tu sa dostáva k odpovedi na zadanie krajského súdu v odôvodnení jeho uznesenia, t. j. že treba zistiť komu bol predmetný depozit určený, a k čomu. Pokiaľ odporcovi, resp. hoci ktorej realitnej kancelárii zverí vlastníka nehnuteľnosti ako predávajúci na starosť odpredaj tejto nehnuteľnosti spolieha sa nato, že sprostredkovateľ ako odborník zabezpečí kupujúceho na predmetnú nehnuteľnosť za predávajúcim stanovenú kúpnu cenu, v čo najskoršom termíne. Bolo to tak aj v tomto prípade, kedy predávajúca pani P. vzhľadom na skutočnosť, že sa jej zmenili pomery mala záujem čím skôr sa presťahovať z predmetného 2-izbového bytu do menšieho, kde by jej náklady na bývanie boli podstatne nižšie. Z tohto dôvodu sa rozhodla predmetný byt odpredať cestou odporcu ako sprostredkovateľa. Stanovila si predajnú cenu a nájdenie vhodného kupujúceho ponechala na odporcu ako profesionála v danej oblasti. Pokiaľ sa odporcovi ozve na kúpu predmetnej nehnuteľnosti akýkoľvek záujemca je jeho povinnosťou zabezpečiť, aby sa vec dotiahla k úspešnému koncu, t. j. aby predávajúca byt čím skôr odpredala. Toto zabezpečenie sa robí práve predmetnou depozitnou dohodou, ktorá v sebe nesie aj určité prvky zmluvy o budúcej

kúpnej zmluve, a ktorou sprostredkovateľ zabezpečí zloženie rezervačného depozitu záujemcom k rukám sprostredkovateľa, ktoré slúži nielen ako prejav vážneho záujmu dotknutého záujemcu, ale aj a najmä tomuto blokovaciemu depozitu zodpovedá konkrétna povinnosť sprostredkovateľa a to zaistiť, že pre tohto záujemcu počas trvania platnosti predmetnej dohody bude predmetná nehnuteľnosť rezervovaná až do okamihu uzavretia kúpnej zmluvy. To znamená, že sprostredkovateľ sa touto dohodou zaväzuje, že túto nehnuteľnosť nebude ponúkať žiadnym ďalším záujemcom a neumožní, aby táto nehnuteľnosť bola počas platnosti tejto dohody odpredaná ani samotnou predávajúcou niekomu inému ako záujemcovi, v tomto prípade navrhovateľke, ktorá uzavretím predmetnej dohody prejavila vážny záujem o nadobudnutie tejto nehnuteľnosti. O to dôležitejšia je táto protihodnota, ktorú vniesol oproti predmetnému depozitu odporca, v prípade ako bol tento, pokiaľ so samotnou predávajúcou je uzavretá zmluva o výhradnom sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, čo znamená, že ani predávajúca sama ani prostredníctvom nikoho iného, žiadneho iného sprostredkovateľa, žiadnej inej realitnej kancelárie predmetnú nehnuteľnosť nemohla odpredať nikomu inému než kupujúcej, počas celej doby platnosti predmetnej dohody o zložení blokovacieho depozitu. V tomto prípade predmetný blokovací depozit zložený navrhovateľkou mal preto zabrániť samotnej predávajúcej ako aj sprostredkovateľovi realizáciu akéhokoľvek nakladania s predmetným bytom po dobu dvoch mesiacov, počas ktorých pokiaľ by navrhovateľka neprejavila záujem o predmetný byt, nezložila predmetný depozit a nezaviazala sa dotknutou dohodou o jeho zložení k uzavretiu následnej kúpnej zmluvy, mohol sprostredkovateľ odpredať niekomu inému, zabezpečiť si tým skoré splnenie svojich povinností voči predávajúcemu a predávajúca mohla predmetný byt odpredať oveľa skôr a splniť si tým základnú požiadavku, t. j. možnosť zakúpiť si a presťahovať sa do menšieho bytu s menšími nákladmi.

Charakter blokovacieho depozitu je zmiešaný. Na jednej strane má zabezpečovací charakter pre zložiteľa, ktorý tu uviedol, t. j. že navrhovateľka jeho zložením mala istotu, že zo strany predávajúcej ani odporcu nebudú vykonávané kroky smerujúce k odpredaju predmetnej nehnuteľnosti niekomu inému. Ďalej má tento depozit charakter zálohový, t. j. v prípade, pokiaľ by došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, výška tohto depozitu by bola v kúpnej zmluve odpočítaná od celkovej kúpnej ceny, resp. v kúpnej zmluve by bola konštatovaná ako zálohová platba, a navrhovateľka by mala povinnosť doplatiť len zvyšok kúpnej ceny tak ako to bolo uvedené v samotnej dohode o zložení blokovacieho depozitu.

V neposlednom rade má však tento depozit taktiež zabezpečovaciu funkciu pre odporcu ako sprostredkovateľa, nakoľko pokiaľ by došlo k porušeniu záväzkov, či už predávajúcej alebo kupujúcej, vyplývajúcich im z predmetnej depozitnej dohody, mohlo by ľahko dôjsť k tomu, že sprostredkovateľovi napriek tomu, že vykonal všetky kroky v súlade s požiadavkami jednej aj druhej strany, by nemusel vzniknúť nárok na sprostredkovateľskú províziu dohodnutú s predávajúcou. Z uvedeného dôvodu sa v depozitnej zmluve dohodujú medzi odporcom a záujemcami, v tomto prípade navrhovateľkou, právne záväzky, ktoré sú v tejto dohode uvedené, pri ktorých porušení záujemcom vzniká odporcovi ako sprostredkovateľovi nárok na uplatnenie zmluvnej pokuty voči záujemcovi a súčasne možnosť započítať si na úhradu tejto zmluvnej pokuty práve záujemcom zložený blokovací depozit. Naďalej majú zato, že pri konštatovaní absolútnej platnosti predmetnej depozitnej zmluvy, nech už bude skúmaná súdom z akéhokoľvek hľadiska, je taktiež jednoznačne možno konštatovať, a majú zato, že v tomto im dal za pravdu aj krajský súd v odôvodnení predmetného uznesenia, porušenie dotknutých nimi už predtým tvrdených záväzkov navrhovateľky, ako aj uvedených v predmetnej dohode nepravdivých informácií, v dôsledku čoho odporcovi jednoznačne vznikol nárok na zmluvnú pokutu voči navrhovateľke vo výške zloženého blokovacieho depozitu, ktorý si voči tejto riadne uplatnil a započítal zo zloženým blokovacím depozitom. Bližšie dôvody tohto ich trvajúceho presvedčenia boli uvedené z ich strany už pred vyhlásením napadnutého rozsudku, či už písomnou formou alebo ústnou na pojednávaníach v tejto veci, ako aj písomnou formou v nimi podanom odvolaní adresovanom cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre, ktoré je súčasťou súdneho spisu.

Vzhľadom k všetkému vyššie uvedenému aj naďalej trvajú na tom, že žaloba navrhovateľky je v celom rozsahu nedôvodná a navrhujú ju v celom rozsahu zamietnuť a zaviazat' navrhovateľku na náhradu trov konania, trov právneho zastúpenia odporcu v celom rozsahu vyčíslenom v zákonnej lehote. K otázke „prečo nebola uzatvorená dohoda aj s predávajúcou, keďže sa mala týkať obmedzenia nakladania s predávanou nehnuteľnosťou, s predávajúcou bola odporcom uzavretá sprostredkovateľská zmluva, v ktorej odporca zabezpečil tým, že sa jednalo o zmluvu o výhradnom poskytovaní realitných služieb, že predávajúca s predmetnými nehnuteľnosťami nebude nakladať po dobu trvania predmetnej zmluvy o výhradnom poskytovaní realitných služieb. Nakoľko sa povinnosti v predmetnej zmluve a v dotknutej dohode čiastočne prekrývali došlo zrejme zo strany zástupcu k tomu, že nepovažoval za potrebné predmetnú dohodu o zložení blokovacieho depozitu dať

podpísať aj predávajúcej. Na vysvetlenie uviedol, že v prípade výhradných sprostredkovateľských zmlúv majú možnosť makléri odporcu uzavrieť depozitnú zmluvu aj len dvojstrannú medzi odporcom a záujemcom. Predmetná trojstranná dohoda sa väčšinou uzatvára v prípade, pokiaľ odporca ako sprostredkovateľ uzavrie s predávajúcim bežnú sprostredkovateľskú zmluvu, t. j. nie zmluvu o výhradnom sprostredkovaní, kedy má tento predávajúci možnosť okrem odporcu použiť na odpredaj svojej nehnuteľnosti taktiež iných sprostredkovateľov, čo je v podstate bežná prax. Predávajúci dá svoju nehnuteľnosť do ponuky 2-ich, 3-och, 5-tich, 10-tich realitných kancelárií v záujme, aby zvýšil možnosť nájdania kupujúceho čím skôr. Pokiaľ sú uzavreté takéto bežné sprostredkovateľské zmluvy, a teda predávajúci má možnosť využiť aj služby iných realitných kancelárií, v tom prípade je nutné, resp. nevyhnutné aby bola uzavretá trojstranná depozitná zmluva, ktorou sa zabezpečí pre predmetného záujemcu ako proti plnenie proti zloženému blokovaciemu depozitu, že predávajúci sa pri jej podpise dozvie, že práve odporca už našiel záujemcu, vážneho záujemcu, ktorý zloží blokovací depozit a zabezpečí sa, že od podpisu takejto trojstrannej dohody predávajúcim sa predávajúci zaväzuje, že po dobu trvania tejto dohody nebude už môcť ponúkať predmetnú nehnuteľnosť cestou iných kancelárií, ani osobne, nakoľko v prípade, pokiaľ by tak urobil a znemožnil by nadobudnutie nehnuteľnosti práve tým záujemcom, s ktorým uzavrel takúto trojstrannú dohodu, hrozila by mu taktiež zmluvná pokuta, vo výške zloženého blokovacieho depozitu, a to nielen zmluvná pokuta voči sprostredkovateľovi, ale aj samotnému záujemcovi, ktorý už zložil blokovací depozit, spoliehal sa nato, že nadobudne predmetnú nehnuteľnosť a pokiaľ by vedel, že ju nenadobudne, mohol by si hľadať nejakú inú.

Súd doplnil dokazovanie v intenciách uznesenia odvolacieho súdu oboznámením sa s listinnými dôkazmi predloženými navrhovateľkou a odporcom a zistil :

Z Dohody o zložení blokovacieho depozitu a obmedzení nakladania s prevádzanými nehnuteľnosťami mimo dohodnutého spôsobu N00959, uzavretej a podpísanej medzi účastníkmi - M. P. ako záujemcom a CRESS Slovakia, s r.o. ako sprostredkovateľom dňa 19.7.2013 vyplýva, že táto zmluva bola uzavretá podľa §-u 51 Občianskeho zákonníka.

V článku I. Dohody sa uvádza, že sprostredkovateľ a predávajúci (ako vlastníci nižšie špecifikovaných nehnuteľností) vyhlasujú, že sprostredkovateľ je na základe Zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb uzatvorenej dňa 5.7.2013 oprávnený sprostredkovať predaj nehnuteľností vo vlastníctve predávajúceho, nachádzajúcich sa v kat. území Z. , ktoré sú zapísané na LV č. XXXX Správy katastra Z. a to : a) 2-izbový byt č. 35 vchod A, 7. poschodie, súp. č. XXXX/A, ul. P., XXX XX Z..

V článku II. bod 1, 2, 3 Dohody sa uvádza, že bod 1/ záujemca prehlasuje, že má záujem uzatvoriť s predávajúcim kúpnu zmluvu, na základe ktorej by sa mal stať vlastníkom prevádzaných nehnuteľností špecifikovaných v čl. I tejto dohody a predávajúci súčasne prehlasuje, že má záujem uzatvoriť s kúpcom kúpnu zmluvu, na základe ktorej by mal previesť svoje vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam uvedeným v bode I v celosti na kupujúceho, bod 2/ záujemca i predávajúci súčasne spoločne prehlasujú, že majú záujem kúpnu zmluvu spolu uzavrieť výlučne za súčinnosti sprostredkovateľa, prehlasujú tie, že záujemcu ako kupujúceho k prevádzaným nehnuteľnostiam zabezpečil v rámci sprostredkovateľskej činnosti pre predávajúceho práve a výlučne sprostredkovateľ , čím splnil v celom rozsahu podmienky na vznik odmeny za sprostredkovanie podľa zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb, pričom sa predávajúci i záujemca spoločne zaväzujú, že po podpise tejto dohody budú akékoľvek ďalšie kroky smerujúce k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ako aj akúkoľvek vzájomnú komunikáciu ohľadne predaja a kúpy prevádzaných nehnuteľností vykonávať výlučne prostredníctvom sprostredkovateľa, v prípade porušenia záväzku, ak akékoľvek kroky smerujúce k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nebudú záujemca i predávajúci vykonávať výlučne prostredníctvom sprostredkovateľa, sa záujemca a predávajúci zaväzujú spoločne a nerozdielne uhradiť sprostredkovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1.000 eur a uhradiť sprostredkovateľovi škodu tým vzniknutú, pričom nárok sprostredkovateľa na odmenu za sprostredkovanie nie je uhradením zmluvnej pokuty a spôsobenej škody dotknutý, bod 3/kúpna cena za všetky prevádzané nehnuteľnosti so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom je stanovená predávajúcim na sumu vo výške 39.000 eur a záujemca túto kúpnu cenu akceptuje a zaväzuje a ju v prospech predávajúceho uhradiť.

V článku III. 1. Dohody sa uvádza, že za účelom zablokovania prevádzaných nehnuteľností resp. obmedzenia nakladania s nimi mimo spôsobu dohodnutého zmluvnými stranami tejto dohody (t.j. prevodu z predávajúceho na záujemcu), a to tak, že sprostredkovateľ nebude oprávnený po dobu účinnosti tejto dohody sprostredkovať predaj prevádzaných nehnuteľností inému záujemcovi, a súčasne predávajúci nebude oprávnený po dobu účinnosti tejto dohody odpredať prevádzané nehnuteľnosti inému záujemcovi a nebude oprávnený po dobu účinnosti tejto dohody odmietnuť uzavretie príslušnej kúpnej zmluvy so záujemcom, ako aj za účelom ďalšieho jednania a prípravy potrebných zmluvných

dokumentov vedúcich k predaju a kúpe predvádzaných nehnuteľností z predávajúceho na záujemcu, zloží záujemca v hotovosti k rukám RE/MAX Cress alebo na účet sprostredkovateľa blokovací depozit vo výške 800eur .

V článku III. 2. Dohody sa uvádza, že blokovací depozit vo výške 800eur uhradil záujemca v hotovosti k rukám sprostredkovateľa v deň podpisu dohody.

V článku III. 3. Dohody sa uvádza, že uvedený blokovací depozit v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy k prevádzaným nehnuteľnostiam, bude v plnej výške započítaný do kúpnej ceny prevádzaných nehnuteľností.

V článku IV. bod 1, 3. Dohody sa uvádza, že záujemca sa podpisom tejto dohody predovšetkým zaväzuje a) bez zbytočného odkladu po vyzvaní sprostredkovateľom uzatvoriť s predávajúcim v dobe účinnosti tejto dohody zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a/alebo b) bez zbytočného odkladu po vyzvaní sprostredkovateľom uzatvoriť s predávajúcim kúpnu zmluvu, najneskôr v posledný deň účinnosti tejto dohody podľa čl. V ods. dohody, c) neuzatvoriť s predávajúcim kúpnu zmluvu alebo zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy bez vedomia sprostredkovateľa, a to ani po uplynutí účinnosti tejto dohody .

V bode 3. čl. IV záujemca prehlasuje, že je schopný doplatiť a doplatí kúpnu cenu za prevod nehnuteľností podľa podmienok uvedených v tejto dohode, zaplatí kúpnu cenu jednorazovým bankovým prevodom na účet, v lehote do 3 dní po podpísaní kúpnej zmluvy .

V bode 2, 4 článku IV Dohody sa predávajúci podpisom tejto dohody zaväzuje a) bez zbytočného odkladu po vyzvaní sprostredkovateľom uzatvoriť so záujemcom v dobe účinnosti tejto dohody zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy alebo b) bez zbytočného odkladu po vyzvaní sprostredkovateľom uzatvoriť so záujemcom kúpnu zmluvu , najneskôr v posledný deň účinnosti tejto dohody podľa článku V ods. 1 tejto dohody, c) neuzatvoriť so záujemcom kúpnu zmluvu alebo zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy bez vedomia sprostredkovateľa , a to ani po uplynutí účinnosti tejto dohody d) neuzatvoriť po podpise tejto dohody a v dobe jej účinnosti kúpnu zmluvu alebo zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy k prevádzaným nehnuteľnostiam s iným záujemcom resp. žiadnym spôsobom nezmariť uzatvorenie kúpnej zmluvy so záujemcom podľa tejto dohody, ktorý zložil blokovací depozit na účet alebo k rukám sprostredkovateľa, bod 4/ predávajúci prehlasuje, že pred podpisom tejto dohody neuzatvoril žiadnu kúpnu zmluvu alebo zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy k prevádzaným nehnuteľnostiam s iným záujemcom, resp. že nevykonal ohľadne prevádzaných nehnuteľností žiadne právne kroky a neurobil žiadne právne úkony, ktoré by mohli zmariť alebo sťažiť uzatvorenie kúpnej zmluvy so záujemcom podľa tejto dohody , ktorý zložil blokovací depozit na účet alebo k rukám sprostredkovateľa.

V článku V. bod 1 Dohody sa uvádza, že táto dohoda sa uzatvára na dobu určitú odo dňa podpisu tejto dohody do 31.8.2013.

V článku V.3 Dohody sa uvádza, že pre prípad, že záujemca poruší ktorúkoľvek z povinností stanovených mu v článku IV ods. 1 alebo ak záujemca uvedie alebo uviedol v tejto dohode akékoľvek nepravdivé informácie, zmluvné strany sa dohodli, že vyplatený blokovací depozit prepadá z titulu zmluvnej pokuty v prospech sprostredkovateľa v celom rozsahu.

Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 19.7.2013 vyplýva , že navrhovateľka zaplatila rezervačný poplatok v sume 800 eur spoločnosti odporcu za účelom : rezervácia na kúpu bytu N00959.

Z faktúry č. 2013/097 zo dňa 31.7.2013 a prípisu k faktúre súd zistil, že za právne poradenstvo bolo právnenému zástupcovi odporcu za vyhotovenie právnej dokumentácie vo veci sl. M. P.Í. - príprava depozitnej zmluvy, vyhotovenie kúpno predajnej zmluvy a návrhu na vklad do katastra nehnuteľností vyúčtovaná suma 107,81 eur.

Z Listu právneho zástupcu odporcu adresovaného navrhovateľke zo dňa 28.2.2014 vyplýva, že p. V., konateľ odporcu mu preložil list zo dňa 27.1.2014 označený ako vrátenie rezervácie na kúpu bytu N00595, ktorým požaduje navrhovateľka vrátenie sumy 800 eur, ktorú zložila ako blokovací depozit v súvislosti s plánovaným odkúpením bytu č. 35 vo vchode A bytového domu s. č. 2004 od predávajúcej V. P. Odporcovi vznikol nárok na započítanie sumy 800 eur na zmluvnú pokutu, na ktorú sa zaviazala navrhovateľka uvedenou dohodou uhradiť pre prípad porušenia akejkoľvek povinnosti stanovenej v čl. IV ods. 1 alebo pre prípad, pokiaľ uviedla v dohode akékoľvek nepravdivé informácie. Kúpna zmluva bola vypracovaná p. U., vo svojom liste zo dňa 27.1.2014 uviedla navrhovateľka, že po predložení dokladov VÚB na schválenie úveru na kúpu bytu , nebol úver schválený a preto nemohla byť zakúpiť, toto považuje odporca za účelové, pretože podľa informácií od odporcu bol úver schválený ale v nižšej sume, odporca sa snažil zabezpečiť iného znalca, tohto navrhovateľka odmietla a takisto odmietla snahu zabezpečiť

poskytnutie úveru iným bankovým ústavom. V čl. IV. ods.3 navrhovateľka prehlásila, že je schopná doplatiť kúpnu cenu jednorazovým bankovým prevodom na účet v lehote do 3 dní po podpísaní kúpnej ceny. Teda uviedla nepravdivé informácie v predmetnej dohode, preto odporcovi vznikol nárok uplatniť si dohodnutú zmluvnú pokutu v sume zloženého blokovacieho depozitu .

Z Listu navrhovateľky adresovaného právnomu zástupcovi odporcu zo dňa 17.3.2014 vyplýva, že po obdržaní listu od odporcu dňa 28.2.2014 sa navrhovateľka spojila s predávajúcou V. P. a táto jej povedala, že nikdy s realitnou kanceláriou CRESS Slovakia, s.r.o. neuzavrela Dohodu o zložení blokovacieho depozitu a obmedzení nakladania s prevádzanými nehnuteľnosťami mimo dohodnutého spôsobu NOO959 zo dňa 19.7.2013, preto táto dohoda je neplatná a preto je odporca povinný vrátiť jej čo podľa dohody od nej dostal t.j. sumu 800 eur do 5 dní od obdržania listu. Ona je ochotná vrátiť odporcovi čo od neho dostala zo zmluvy, t.j. odmenu za spísanie kúpnopredajnej zmluvy, prípadne iné preukázateľné náklady, ktoré mu vznikli v spojení s jeho činnosťou v jej prospech. List bol odporcovi doručený dňa 20.3.2014.

Z výpisu z LV č. XXXX kat. územie Z. vyplýva, že v časti C Ľarchy je uvedené: Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. ZZ 1K ÚZ č. 711675 na byt č. 35/VII v 1/1 vchod A a podiel 197/10000 na spoločných častiach a zariadeniach domu s. č. XXXX, vlastník P. M. v prospech Sberbank Slovensko a.s. na sumu podľa zmluvy zo dňa 18.10.2013.

Z Rezervačnej zmluvy na kúpu nehnuteľnosti na čl. 53 spisu vyplýva, že táto bola uzavretá medzi sprostredkovateľom: LEGEND realitná spoločnosť s.r.o. a M. P. na sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti. V článku III je uvedený rezervačný poplatok 400 eur, v článku IV. doba rezervácie do 31.10.2013.

Zo Zmluvy o prevode vlastníctva bytu (kúpna zmluva) vyplýva, že táto bola uzavretá medzi predávajúcou a kupujúcou- navrhovateľkou dňa 18.10.2013, jej predmetom bol predaj a kúpa bytu v Z. O. H.. Y. L.Č.

Z Príjmového pokladničného dokladu zo dňa 9.9.2013 vyplýva, že navrhovateľka zaplatila rezervačný poplatok v sume 400 eur spoločnosti LEGEND realitná spoločnosť s.r.o. so sídlom Trenčín.

Zo Zmluvy o výhradnom poskytovaní realitných služieb uzavretej medzi odporcom a predávajúcou 2-izbový byt v Topoľčanoch p. V. P. dňa 5.7.2013 vyplýva, že podľa článku VI. Zmluvy, predmetom tejto zmluvy bolo zo strany odporcu vyvíjať pre záujemcu činnosť tak, aby mal možnosť uzavrieť kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľnosti s treťou osobou.

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

Podľa §-u 37 ods.1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne , určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

Podľa §-u 51 Občianskeho zákonníka, účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená , zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

Podľa §-u 52 ods. 1-4 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia predmetnej dohody), spotrebiteľkou 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. 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 §-u 53 ods. 1,2,3,4 písm. k), ods. 5 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia predmetnej dohody),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 popisom 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 pod písmenom k) požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprímerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku.

Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

Podľa §-u 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.

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

Podľa čl.3 ods.1 Smernice Rady 93/13/EHS z 5.apríla 1993 zmluvná podmienka, ktorá nebola individuálne dohodnutá sa považuje za nekalú, ak napriek požiadavke dôvery spôsobí značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach strán vzniknutých na základe zmluvy, ku škode spotrebiteľa.

Podľa ods. 2 podmienka sa nepovažuje za individuálne dohodnutú, ak bola navrhnutá vopred a spotrebiteľ preto nebol schopný ovplyvniť podstatu podmienky, najmä v súvislosti s predbežne formulovanou štandardnou zmluvou.

Podľa ods. 3 príloha obsahuje indikatívny a nevyčerpávajúci zoznam podmienok, ktoré sa môžu považovať za nekalé.

Podľa čl. 5 v prípade zmlúv, v ktorých sú všetky alebo niektoré podmienky ponúkané spotrebiteľovi v písomnej forme, musia byť vždy tieto podmienky vypracované zrozumiteľne. Keď existuje pochybnosť o zmysle podmienky, prednosť má výklad priaznivejší pre spotrebiteľa. Toto pravidlo výkladu neplatí v súvislosti s postupmi stanovenými v čl. 7 ods.2.

Podľa čl. 6 ods.1 členské štáty zabezpečia, aby nekalé podmienky použité v zmluvách uzatvorených so spotrebiteľom zo strany predajcu alebo dodávateľa podľa ich vnútroštátneho práva, neboli záväzné pre spotrebiteľa a aby zmluva bola podľa týchto podmienok naďalej záväzná pre strany, ak je jej ďalšia existencia možná bez nekalých podmienok.

Podľa § 517 ods. 2 OZ 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.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Na základe doplneného dokazovania v zmysle intencií odvolacieho súdu, zisteného skutkového stavu ako i jeho právnej kvalifikácie súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľky je dôvodný. Súd predovšetkým riešil otázku platnosti samotnej dohody účastníkov (vzhľadom k tomu, čo bolo predmetom tejto dohody).

Dňa 19.7.2013 navrhovateľka s odporcom podpísali predmetnú Dohodu o zložení blokovacieho depozitu a obmedzení nakladania s prevádzanými nehnuteľnosťami mimo dohodnutého spôsobu N00959, ktorá mala byť uzavretá medzi navrhovateľkou ako záujemcom, odporcom ako sprostredkovateľom a pani V. P. ako predávajúcou za účelom sprostredkovania predaja nehnuteľnosti predávajúcej -2-izbového bytu č. 35, vchod A č.XXXX/A O. H.. P., ktorú dohodu podpísala iba navrhovateľka a odporca bez p. Psotnej. Malo ísť o trojstrannú dohodu, ktorej predmetom a účelom malo byť uzatvorenie kúpnej zmluvy

na nehnuteľnosť vo vlastníctve pani V. P. za súčinnosti sprostredkovateľa, zablokovanie - obmedzenie nakladania s predmetnou nehnuteľnosťou počas trvania dohody sprostredkovateľom aj predávajúcou a zabezpečiť zloženie rezervačného depozitu záujemcom sprostredkovateľovi.

Účastníkmi urobené zhodné prejavy vôle smerujúce k vzniku zmluvy, sú právnymi úkonmi zakladajúcimi v zmysle §2 ods.1 OZ medzi účastníkmi občianskoprávny vzťah, z ktorého účastníkom vyplývajú určité vzájomné práva a povinnosti.

Keďže však pani V. P., ktorá bola vlastníčkou bytu, ktorý mal byť predmetom dohody a tiež predmetom dohody malo byť zabezpečenie, že pre záujemcu počas trvania dohody bude predmetná nehnuteľnosť rezervovaná až do okamihu uzavretia kúpnej zmluvy teda, že túto nehnuteľnosť nebude sprostredkovateľ a predávajúci ponúkať žiadnym ďalším záujemcom a neumožní, aby táto nehnuteľnosť bola počas platnosti tejto dohody odpredaná ani samotnou predávajúcou niekomu inému ako záujemcovi, p. V. P., ktorá predmetný by predávala, uvedenú dohodu neuzavrela a nepodpísala, táto dohoda je preto v zmysle §-u 34 OZ neplatná. Ak prejav vôle nespĺňa predpísané náležitosti, právny úkon nemôže byť platný.

Súd taktiež predmetnú dohodu ako zmluvu s povahou spotrebiteľskej zmluvy podrobil ex offio súdnej kontrole z pohľadu, či neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky robiace ju úplne alebo sčasti neplatnou.

V zmysle §-u 52 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia predmetnej dohody, spotrebiteľská zmluva nesmie obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa a pokiaľ zmluva obsahuje takéto neprijateľné podmienky, tak tieto sú neplatné. Okrem toho v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší. Podľa Smernice Rady 93/13/EHS z 5.4.1993 sa za nekalú považuje zmluvná podmienka, ktorá nebola individuálne dohodnutá a ktorá spôsobí značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach strán, pričom podmienka sa nepovažuje za individuálne dohodnutú ak bola navrhnutá vopred a spotrebiteľ preto nebol schopný ovplyvniť podstatu podmienky najmä v súvislosti s predbežne formulovanou štandardnou zmluvou.

Uvedená Dohoda o zložení blokovacieho depozitu a obmedzení nakladania s prevádzanými nehnuteľnosťami mimo dohodnutého spôsobu N00959 je spotrebiteľskou zmluvou, keďže napĺňa znaky spotrebiteľskej zmluvy uvedené v § 52 Občianskeho zákonníka. Ide o predtlačенú formulárovú (typovú) zmluvu, pri ktorej spotrebiteľ nemá možnosť ovplyvňovať jej obsah. Zmluvnými stranami mali byť spoločnosť CRESS Slovakia, s.r.o. (sprostredkovateľ), ktorý pri uzatváraní zmluvy koná v rámci svojej podnikateľskej činnosti, a navrhovateľka (záujemca) ako fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, je teda spotrebiteľom.

Po preskúmaní celej Dohody o zložení blokovacieho depozitu a obmedzení nakladania s prevádzanými nehnuteľnosťami mimo dohodnutého spôsobu N00959, ktorá mala byť uzavretá medzi účastníkmi dňa 19.7.2013 v zmysle §-u 51 Občianskeho zákonníka, dospel súd k záveru, že zmluva je koncipovaná tak, že je v nej hrubým spôsobom narušená rovnováha medzi právami a povinnosťami zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, a to najmä v ustanoveniach o zabezpečovacích prostriedkoch - zmluvných pokutách, keď v prípade porušenia zmluvy má povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu len spotrebiteľ (záujemca), t.j. navrhovateľka resp. predávajúca (článok II bod2/, článok V bod 3/ 4/) a sprostredkovateľ takúto povinnosť nemá. Z tohto dôvodu nemohlo odporcovi ako sprostredkovateľovi z uzatvorenej zmluvy ani vzniknúť právo na vyplatenie zmluvnej pokuty podľa článku V bod 3 dohody. V danom prípade súd dojednanie v článku V bod 3, v ktorom sa uvádza: Pre prípad, že záujemca poruší ktorúkoľvek z povinností stanovených mu v článku IV ods.1 tejto dohody, alebo ak záujemca uvedie alebo uviedol v tejto dohode akékoľvek nepravdivé informácie, zmluvné strany sa dohodli, že vyplatený blokovací depozit prepadá z titulu zmluvnej pokuty v prospech sprostredkovateľa v celom rozsahu, považuje za neprijateľnú zmluvnú podmienku podľa § 53 ods.4 písm. k) Občianskeho zákonníka, pretože ide o podmienku, ktorá za nesplnenie záväzku pripúšťa možnosť sprostredkovateľa domáhať sa od spotrebiteľa zaplataenia neprímerane vysokej sumy (800 eur) ako sankcie spojenej s nesplnením záväzku. Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

Odporcovi preto nevznikol nárok na ponechanie si uvedenej sumy 800 eur z titulu započítania na jeho tvrdený nárok na zmluvnú pokutu, pričom odporca si toto tvrdené právo náležitým spôsobom ani neuplatnil.

Na základe prevedeného dokazovania a zhodnotení všetkých dôkazov dospel súd k záveru, že návrh navrhovateľky je dôvodný, keď na základe hore uvedeného navrhovateľke svedčí žalovaný nárok z titulu bezdôvodného obohatenia na základe jej plnenia z neplatnej zmluvy resp. neprijateľnej zmluvnej podmienky, ktorá je v zmysle §-u 53 ods.5OZ neplatná, v konaní bolo preukázané, že odporca sa na úkor navrhovateľky bezdôvodne obohatil o sumu 800 eur, ktorú získal plnením z neplatného právneho úkonu, a preto musí bezdôvodné obohatenie vydať navrhovateľke .

Navrhovateľka vyzvala odporcu na vrátenie dlžnej sumy 800 eur v lehote 5 dní od doručenia výzvy, ktorá výzva bola doručená odporcovi dňa 20.3.2013, avšak navrhovateľka žiadala priznať úrok z omeškania 5,25 % ročne podľa §-u 517 ods. 2 OSP až od podania návrhu, preto súd priznal navrhovateľke úrok z omeškania z dlžnej sumy 800 eur od 8.4.2014, t.j. od podania návrhu do zaplatenia, keď odporca sa dostal do omeškania s plnením peňažného dlhu, ktoré zákonné úroky z omeškania z dlžnej sumy je odporca povinný zaplatiť navrhovateľke do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Na základe hore uvedeného preto súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O trovách konania rozhodol súd podľa §-u 142 ods.1 OSP tak, že navrhovateľke, ktorá mala v konaní úspech, náhradu trov konania nepriznal, nakoľko navrhovateľke žiadne trovy v tomto konaní nevznikli.

Navrhovateľka bola v konaní oslobodená od súdnych poplatkov, preto súd v zmysle § 2 ods. 2 zák. č. 71/1992 Z.b v znení neskorších zmien a doplnkov zaviazal odporcu, ktorý v konaní nebol úspešný, zaplatiť súdny poplatok za návrh v sume 48 eur podľa položky 1a) Sadzobníka súdnych poplatkov.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, cestou Okresného súdu Topoľčany na Krajský súd v Nitre.

Odvolanie musí mať náležitosti podľa § 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku, Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

V zmysle § 205 ods. 1, 2, 3 O.s.p., sa v odvolaní 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.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).