

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 8C/232/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5615205818  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Halušková  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2016:5615205818.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš v právnej veci žalobcu U. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom v G. U. - P., Ž. XXX/X, právne zastúpeného Advokátskou kanceláriou Kolíková & Partners, s. r. o., so sídlom v Bratislave, Radvanská 21, IČO: 47 239 411, proti žalovanému Reality holding+, s. r. o., so sídlom v Žiline, Bôrická 13, IČO: 36 427 772, v konaní o zaplatenie 1.500 eur s príslušenstvom, samosudkyňou JUDr. Janou Haluškovou takto

### rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi istinu 1.500 eur spolu s úrokom z omeškania 5,5% ročne z istiny 1.500 eur od 22.08.2013 do zaplatenia, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 802,60 eur, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, k rukám právneho zástupcu žalobcu Advokátska kancelária Kolíková & Partners, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Radvanská 21.

Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť štátu trovy konania vo výške 25,80 eur, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Žalobou doručenou tunajšiemu okresnému súdu 02.07.2015 vymedzil žalobca za predmet konania svoje právo na zaplatenie istiny 1.500 eur, spolu s ročným úrokom z omeškania 5,5% z tejto sumy od 18.08.2013 do zaplatenia a s náhradou trov konania. Odôvodnil žalobu tým, že dňa 30.07.2013 so žalovaným uzatvoril Zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti a poskytovaní služieb, na základe ktorej v súvislosti s rezerváciou rodinného domu súpisné č. XXX a pozemkov C-KN parc. č. 427, 462 a 463/1 nachádzajúcich sa v obci a katastrálnom území T., zapísaných na liste vlastníctva č. XX Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru zaplatil rezervačnú zálohu 1.500 eur. Listom z 13.08.2013 od rezervačnej zmluvy podľa jej článku 4.1 odstúpil a požiadal žalovaného vystupujúceho ako sprostredkovateľa predaja nehnuteľností o vrátenie zaplatenej rezervačnej zálohy 1.500 eur; odstúpenie bolo doručené žalovanému 16.08.2013. K vráteniu rezervačnej zálohy žalobca žalovaného vyzval aj výzvou z 03.04.2014. Podaním doručeným súdu 10.08.2015 žalobca opravil žalobný petit tak, že sa domáha priznania úroku z omeškania od 22.08.2013.

Proti platobnému rozkazu č. k. 8C/232/2015-19 z 13.08.2015 tunajšieho okresného súdu podal žalovaný včasný odpor odôvodnený tým, že žalovaný síce 30.07.2013 uzatvoril Zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti a poskytnutí súčinnosti pri ich kúpe, ale uviedol, že kúpu bude realizovať jeho dcéra R. U., ktorá uhradila aj rezervačnú zálohu. Zmluvný vzťah teda nevznikol so žalobcom, od ktorého žalovaný neobdržal žiadne financie.

Žalobca v replike doručenej súdu 07.10.2015 uviedol, že od uzatvorenia rezervačnej zmluvy do odstúpenia od nej svoje práva a povinnosti z nej nepreviedol na inú osobu. V komunikácii so žalovaným vystupovala popri žalobcovi jeho dcéra R. U., ktorá so žalovaným nie je v žiadnom zmluvnom vzťahu z titulu rezervačnej zmluvy. Rezervačná záloha bola zaplatená z účtu pani U.. Žalobca sa nezaviazal, že ju zaplatí zo svojho bankového účtu.

Žalovaný v duplike z 22.11.2015 uviedol, že žalobca nemôže preukázať naliehavý právny záujem na požadovanom určení, namietol aj jeho aktívnu vecnú legitímáciu, pretože klientkou žalovaného ako záujemkyňa o kúpu nehnuteľnosti bola R. U., ktorá 17.06.2013 reagovala na ponuku predaja nehnuteľnosti v obci Kónská, ktorá však už nebola aktuálna, preto jej maklér okrem iného ponúkol aj nehnuteľnosť v Gôtovanoch. Dňa 20.06.2013 pani U. oznámila maklérovi, že bude kupovať nehnuteľnosť v Gôtovanoch a dohodla s maklérom pánom M. ohliadku, ktorú zabezpečil jej otec 29.07.2013. V tom čase si už pani U. elektronicky vyžiadala návrh rezervačnej zmluvy, ktorý upravila a zaslala späť o 16.55 hod. dňa 29.07.2013. Vo svojej komunikácii pani U. napísala „Keď to s otcom podpíšete, pošlite mi ju prosím zoskenovanú na mail“. Súčasne zaslala skeny občianskych preukazov seba aj svojho manžela. V ten istý deň 29.07.2013 mailom poslala aj opravu s oznámením, že nehnuteľnosť budú kupovať ako právnická osoba crixartdsg, s.r.o.. Následne bola ďalší deň podpísaná rezervačná zmluva so žalobcom a 31.07.2013 pani U. žalovanému uhradila dvakrát 500 eur, dňa 02.08.2013 ďalších 500 eur. Dňa 30.07.2013 pán M. podľa interných predpisov zahlásil rezerváciu nehnuteľnosti, z ktorej je jasné, že účastníkmi kúpnej zmluvy budú manželia U.. Kúpne zmluvy na fyzické osoby boli vypracované a vložené do systému už 01.08.2013, následne 02.08.2013 boli stiahnuté s poznámkou, že sa budú prerábať a 04.08.2013 bola do systému vložená kúpna zmluva na právnickú osobu. Sprostredkovanie teda bolo od počiatku vykonávané pre R. U., ktorá aj odstúpenie od rezervačnej zmluvy dňa 14.08.2013 priniesla do kancelárie v Liptovskom Mikuláši maklérovi pánovi M. osobne. Účelom uzatvorenej rezervačnej zmluvy bolo blokovanie ďalšej ponuky nehnuteľností sprostredkovateľom v prospech iných záujemcov.

V písomnom záverečnom návrhu z 30.03.2016 žalovaný navrhol zamietnutie žaloby z dôvodu a zopakoval dovtedajšie prednesy. Rovnako žalobca cestou svojho právneho zástupcu v písomnom záverečnom zhrnutí z 31.03.2016 zopakoval dovtedajšie prednesy.

Výpoveďou žalobcu na pojednávaniach je preukázané, že inzerát reklamujúci predaj chalupy v Gôtovanoch našla jeho dcéra R. U.. Na jej žiadosť urobil predbežnú ohliadku nehnuteľnosti asi necelý týždeň pred podpisom zmluvy v prítomnosti makléra. V rodine nemali celkom doriešené, kto bude nehnuteľnosť kupovať, pretože on mal peniaze na zaplatenie kúpnej ceny, ale na realizácii rekonštrukcie sa mala podieľať finančne predovšetkým dcéra R. s rodinou. Žalobca sa nemohol sám rozhodnúť, bolo potrebné zväziť stav nehnuteľnosti s nákladmi na jej rekonštrukciu a realitná kancelária nebola ochotná počkať, bol nútený podpísať zmluvu o rezervácii. Obsah zmluvy o rezervácii bol odkomunikovaný elektronicky R. U. s realitnou kanceláriou, nechceli v ňom mať ustanovenie o zmluvnej pokute. Ako záujemca je v zmluve o rezervácii uvedený on, pretože keď prišiel do kancelárie, zmluva už bola pripravená. Zmluvu, ktorú si prečítal, podpísal. Ďalšia ohliadka sa uskutočnila najbližší víkend po podpise zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti z 30.07.2013 v prítomnosti makléra, R., jej manžela a žalobcu. Po zistení, že nehnuteľnosť je v podstatne horšom stave od zmluvy o rezervácii odstúpili. Dcéra R. rezervačný poplatok 1.500 eur uhradila z jej účtu na viackrát, ešte pred prvou ohliadkou, peniaze patrili jej rodine. Písomný súhlas veriteľa s takýmto postupom nemali. Z ich strany požiadavka na prípravu zmluvy o kúpe nehnuteľnosti vznesená nebola, snažili sa stihnúť lehotu pre odstúpenie od zmluvy. Dcéra zvažovala, kto by bol kupujúci, možno spomínala aj právnickú osobu, ktorá je uvedená v návrhu kúpnej zmluvy. Od R. U., jej manžela, ani od právnickej osoby crixartdsg s.r.o., žalobca nemal udelenú plnú moc na ich zastupovanie pri uzatváraní zmluvy o rezervácii, údaje do formulára rezervačnej zmluvy vypisoval maklér, žalobca ich správnosť nenamietal.

Štatutárna zástupkyňa žalovaného na pojednávaniach vypovedala, že rezervačná zmluva uzatvorená so žalobcom z 30.07.2013 zanikla uplynutím doby, keďže s jeho dcérou R. U., resp. právnickou osobou, ktorej je konateľkou bola uzatvorená 29.07.2013 ústna zmluva o rezervácii nehnuteľnosti. Povinnosť zaplatiť rezervačnú zálohu mal podľa zmluvy o rezervácii žalobca. Po zistení, že túto zálohu nezaplatil on, ale jeho dcéra, jej žalovaný peniaze nevrátil, lebo mal za to, že od počiatku existoval zmluvný vzťah s pani U., s ktorou bola v zastúpení jej otcom uzatvorená zmluva o rezervácii nehnuteľnosti 29.07.2013. Bežne sa stáva, že klienti zaplatia rezervačnú zálohu aj bez podpisu rezervačnej zmluvy. Ak bola 29.07.2013 s R. U. uzatvorená ústna zmluva a následne jej otec 30.07.2013 podpísal písomnú rezervačnú zmluvu, ide o jednu zmluvu, pretože zmluva z 30.07.2013 bola podpísaná v mene R. U. jej otcom. Pani U. v elektronickej komunikácii výslovne uviedla, aby zmluvu podpísali s jej otcom a poslali jej ju späť. Pán U. konal na základe ústneho plnomocenstva v mene pani U.. Rezervačná záloha bola zaplatená na základe rezervačnej zmluvy. Žalobca požiadal o jej vrátenie na účet pani U.. V činnosti realitnej kancelárie sa bežne stáva, že za inú osobu si rezervuje nehnuteľnosť iná osoba. Údaj o zastúpení v rezervačnej zmluve nie je vyplnený, pretože maklér to nevedel vyriešiť. V iných štandardných zmluvách o rezervácii lehotu na odstúpenie od zmluvy nemajú, to tam vsunula pani U..

Svedkyňa R. U. vypovedala, že hľadali nehnuteľnosť na rekreačné účely na Liptove. Žalobca, ktorý je jej otcom, uzatvoril rezervačnú zmluvu. Rezervačná záloha bola zaplatená z jej účtu. Nebolo ešte

isté, či otec bude mať dostatok financií na jej zaplatenie, aj keď uzatváral rezervačnú zmluvu. O tom všetkom vedel realitný maklér pán M.. Inzerát na predaj domu našla ona, neuzatvorila však rezervačnú zmluvu, pretože pán M. tlačil, že sú tam ďalší záujemcovia. V rodine bolo dohodnuté tak, že otec kúpi nehnuteľnosť a oni sa budú podieľať na jej rekonštrukcii. Neboli dohodnutí, kto bude vlastníkom nehnuteľnosti zapísaním na liste vlastníctva, preto 29.07.2013 odoslali osobné údaje jej, jej manžela aj ich s.r.o.. Určenie osoby, ktorá by bola účastníkom kúpnej zmluvy, by bolo predmetom diskusie po ohliadke nehnuteľnosti. Nekontaktovala realitnú kanceláriu ani makléra pána M. s tým, že má záujem o kúpu nehnuteľnosti v Gôtovanoch, ale s tým, že záujem majú ako rodina. Nevie o vypracovaní návrhu kúpnej zmluvy, v ktorej mal ako kupujúci vystupovať crixartdsg s.r.o.. Peniaze na účte, z ktorého bola platená rezervačná záloha, patrili jej a jej manželovi. Rezervačný poplatok uhrádzala v troch platbách po 500 eur, vždy pánovi M. preposlala potvrdenie o zaplatení, takže žalovaný mal vedomosť o tom, že to platí ona. Nemali s otcom dohodnuté, že jej ich napríklad od zajtra musí vrátiť, bolo by to riešené zrejme v rámci rekonštrukcie. Elektronicky pripomienkovala pôvodnú rezervačnú zmluvu, pretože pôvodne rezervačná záloha nebola vratná, zmluva potom bola zmenená. Požadovala vrátenie týchto peňazí pre jej osobu zrejme v návale emócií, pretože boli zaplatené z jej účtu, po právnej stránke by však mali byť vrátené jej otcovi, s ktorým by sa bola vysporiadala. Dňa 29.07.2013 svedkyňa so žalovaným neuzatvorila ústnu zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti, žalobcu ústne ani písomne na uzatvorenie rezervačnej zmluvy nespĺnomocnila. Ak v e-maili zo 17.09.2013 uvádza, že nie je ochotná z rezervačnej zálohy platiť mesačnú mzdu pána M., maximálne náklady na geometrické plány a pohonné hmoty, nehovorili o právnom základe. V liste zo 17.09.2013 žalovaný potvrdzuje, že uvedené nehnuteľnosti si rezervoval a zaplatil rezervačnú zálohu žalobca.

Svedok U. M. vypovedal, že pracuje ako realitný maklér. Pani U. prejavila záujem o kúpu chalupy v Gôtovanoch, dohodli sa na ohliadke, ktorej sa zúčastnil pán U.. Pani U. svedkovi po ohliadkach telefonovala, že majú záujem o kúpu tejto nehnuteľnosti, poslala mu občiansky preukaz svoj aj jej manžela. Rezervačná zmluva bola uzatvorená s pánom U., ale kupujúci boli manželka U.. Dôvodom uzatvorenia rezervačnej zmluvy s pánom U. bolo odcestovanie pani U. a ďalší záujemcovia o kúpu. Potom sa pani U. rozhodla, že to budú kupovať na firmu a poslala kontaktné údaje týkajúce sa firmy. Rezervačnú zálohu zaplatila pani U.. Nevie, či sa pán U. pri podpise rezervačnej zmluvy vyjadroval k povinnosti zaplatiť rezervačný poplatok. Zmyslom uzatvorenia rezervačnej zmluvy je zabezpečiť túto nehnuteľnosť, zarezervovať ju pre záujemcu o kúpu, kým sa vybaví ostatné náležitosti. O ďalšej kúpe nehnuteľnosti teda rokujú s uchádzačom, ktorý uzatvorí rezervačnú zmluvu. Formulár rezervačnej zmluvy z 30.07.2013 vyplnil svedok na základe údajov odpísaných z občianskeho preukazu pána U.. Nepamätá si, či ho pán U. v tom čase upozorňoval, že nechce uzatvoriť rezervačnú zmluvu, že on nejde nič kupovať. Pán U. prišiel, povedal, že pani U. to chce kupovať, že nehnuteľnosť treba zarezervovať. Ich vzájomný vzťah svedok neriešil. Rezervačná zmluva bola na pána U. z toho dôvodu, že nechceli čakať, kým príde pani U., aby sa medzitým nehnuteľnosť nepreviedla iným záujemcom. Nevie, či pán U. povedal, že zastupuje pani U.. Myslí, že plnomocenstvom sa nepreukazoval. Pani U. nikdy nedala najavo výhrady alebo nesúhlas s tým, že rezervačná zmluva bola podpísaná pánom U.. Pod podpise rezervačnej zmluvy ostatným uchádzačom svedok hovoril, že predaj už nie je aktuálny, že nehnuteľnosť je rezervovaná. Bez vážneho záujmu zo strany záujemcu o kúpu nehnuteľnosti by rezervačná zmluva nebola podpísaná. Aj keď je v rezervačnej zmluve uvedené, že rezervačnú zálohu zaplatí záujemca pri podpise zmluvy, rozhodujúce je, či je rezervačný poplatok zaplatený a nie, z ktorého účtu. Rezervačná zmluva na konkrétnu nehnuteľnosť môže byť uzatvorená len jedna. V roku 2013 rezervačné zmluvy uzatvárali výlučne písomnou formou, určite s pani U. rezervačnú zmluvu ústnou formou neuzatvoril. Výpisom z obchodného registra Reality holding+, s.r.o., súd zistil, že sídlom tejto právnickej osoby je Žilina, Bôrická 13 a predmetom jej činnosti je aj sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť).

Z fotokópie Zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti a poskytovaní služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti je preukázané jej uzatvorenie dňa 30.07.2013 medzi sprostredkovateľom Reality holding+, s.r.o., Žilina a záujemcom U. U.. Zmluvné strany sa podľa § 262 Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah sa bude spravovať Obchodným zákonníkom. V bode 1 je označená nehnuteľnosť rodinný dom súpisné č. XXX v obci Gôtovany, ako aj pozemky C-KN parc. č. 427, 462 a 463/1 v obci Gôtovany, zapísané na liste vlastníctva č. XX Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru. Bod 2 obsahuje vymedzenie kúpnej ceny 15.500 eur, bod 3 výšku rezervačnej zálohy 1.500 eur, ktorá bude uhradená dňa 30.07.2013 prevodom na účet sprostredkovateľa. Zmluva bola uzatvorená na určitú dobu 3 mesiacov. Podľa jej bodu V. záujemca uhradí kúpnu cenu z vlastných úspor. Na rubovej strane zmluvy sa nachádzajú zmluvné podmienky, pričom podľa bodu II., 2.1 záujemca ako prejav svojej vážnej vôle na zablokovanie nehnuteľnosti pre seba zloží pri podpise zmluvy rezervačnú zálohu, ktorá je súčasťou

kúpnej ceny a môže byť vrátená, ak sa zmluvné strany na takom splnení dohodnú. V prípade odstúpenia od zmluvy v súlade s Občianskym zákonníkom je sprostredkovateľ povinný vrátiť záujemcovi rezervačnú zálohu. Zmluvné strany sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, a to najmä paragrafom 569 až 600.

Dňa 31.07.2013 boli na účet žalovaného č. XXXXXXXXXXXX/XXXX, ako vyplýva z výpisu č. 7 od R. U. pripísané dve platby po 500 eur, označené VS: 0004155923 a dňa 02.08.2013 suma 500 eur pod tým istým variabilným symbolom, ako vyplýva z výpisu z účtu žalovaného neoznačeného číslom.

Písomnosťou z 13.08.2013 žalobca žalovanému oznámil odstúpenie od Zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti z 30.07.2013 v zmysle bodu 4.1, zároveň požiadal o vrátenie rezervačnej zálohy 1.500 eur do 3 pracovných dní na účet č. XXXXXXXXXXXX/XXXX, vedený vo X. banke, ktorého majiteľkou je R. U.. Zásielka bola podľa fotokópie podacieho lístka podaná na poštovú prepravu v Liptovskom Mikuláši 14.08.2013 a podľa údajov dostupných na doméne S..P..F. bola doručená 16.08.2013.

Žalovaný v elektronickej pošte 17.09.2013 dcére žalobcu R. U. oznámil, že rezervačná zmluva je uzatvorená s jej otcom pánom U. a nebola predložená plná moc.

Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného k 30.07.2013 od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného k 30.07.2013 odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 51 Občianskeho zákonníka účinného k 30.07.2013 účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

Podľa § 52 ods.1 Občianskeho zákonníka účinného k 30.07.2013 spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

Podľa § 52 ods.2 Občianskeho zákonníka účinného k 30.07.2013 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.

Podľa § 52 ods.3 Občianskeho zákonníka účinného k 30.07.2013 dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 52 ods.4 Občianskeho zákonníka účinného k 30.07.2013 spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného k 30.07.2013 kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného k 30.07.2013 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 § 517 ods.1, veta prvá, ods. 2 Obč. zák. dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. 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 § 534 Občianskeho zákonníka účinného k 30.07.2013 kto sa s dlžníkom dohodne, že splní jeho záväzok voči jeho veriteľovi, má voči dlžníkovi povinnosť poskytovať plnenie jeho veriteľovi. Veriteľovi z toho však priame právo nevznikne.

Podľa § 563 Obč. zák. ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

Podľa § 262 ods. 1 Obchodného zákonníka účinného k 30.07.2013 strany si môžu dohodnúť, že ich záväzkový vzťah, ktorý nespadá pod vzťahy uvedené v § 261, sa spravuje týmto zákonom.

Podľa § 262 ods. 2 Obchodného zákonníka účinného k 30.07.2013 dohoda podľa odseku 1 vyžaduje písomnú formu.

Podľa § 642 Obchodného zákonníka (ďalej len Obch. zák.) zmluvou o sprostredkovaní sa sprostredkovateľ zaväzuje, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou, a záujemca sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi odplatu (províziu).

Podľa § 644 Obch. zák. sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu, ak je uzavretá zmluva, ktorá je predmetom sprostredkovania.

Podľa § 647 ods. 1 veta prvá Obch. zák. sprostredkovateľ má nárok na dojednanú províziu, inak obvyklú za sprostredkovanie obdobných zmlúv v čase uzavretia zmluvy o sprostredkovaní.

Podľa § 647 ods. 2 Obch. zák. nárok na úhradu nákladov spojených so sprostredkovaním má sprostredkovateľ popri provízií, len keď to bolo výslovne dojednané, a pri pochybnostiach len pri vzniku nároku na províziu.

Postupujúc podľa označenej právnej úpravy a § 120 Občianskeho súdneho poriadku, na základe zhora zisteného skutkového stavu súd žalobe vyhovel z nasledovných dôvodov: Účastníci dňa 30.07.2013 uzatvorili Zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti a o poskytnutí služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti, v ktorej sa dohodli podľa § 262 Obchodného zákonníka o tom, že ich záväzkový vzťah sa bude spravovať týmto právnym predpisom. Nebolo v konaní sporné, že ich právny vzťah je aj spotrebiteľským, takže je potrebné aplikovať aj všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o spotrebiteľskom práve, ale aj o platnosti právnych úkonov a bezdôvodnom obohatení (ktoré v Obchodnom zákonníku absentujú). Žalovaný podľa výpisu z obchodného registra vykonáva a aj v čase uzatvorenia uvedenej zmluvy vykonával svoju podnikateľskú činnosť v oblasti sprostredkovania, predaja a kúpy nehnuteľností, žalovaný v tomto záväzkovom vzťahu vystupoval (čo nebolo žalovaným namietané) ako spotrebiteľ, lebo ako fyzická osoba pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekonal v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Dcéra žalobcu R. U. prejavila záujem o kúpu nehnuteľností v Gôtovanoch, čoho nevyhnutnou podmienkou bola ich ohliadka. Verejnosti všeobecne známou a v oblasti realitného trhu bežnou praxou je uzatváranie zmlúv o rezervácii nehnuteľností, zmyslom ktorých je v prípade vážneho záujmu o kúpu nehnuteľností zabezpečiť, aby nehnuteľnosť nebola ďalej ponúkaná na predaj ostatným záujemcom. Túto zvyklosť bez výhrad a pripomienok rešpektoval aj žalobca, ktorý potvrdil, že na predaj ponúkané nehnuteľnosti mali po ňom ohliadať aj iní, na mieste samom čakajúci záujemcovia. Aj keď podľa tvrdení žalobcu a svedkyne R. U. v ich rodine nebolo doriešené, kto bude skutočným účastníkom kúpnej zmluvy a nadobudne vlastníctvo k nehnuteľnostiam, pre účely tohto súdneho konania je postačujúce, že zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti dňa 30.07.2013 ako záujemca platne uzatvoril žalobca, ktorý prijal jediný záväzok - uhradiť dňa 30.07.2013 prevodom na účet sprostredkovateľa tzv. rezervačnú zálohu 1.500 eur ako prejav svojej vážnej vôle na zablokovanie nehnuteľnosti pre jeho osobu. Táto zmluva je zmluvou inomínatnou, pretože nie je ako zvláštny zmluvný typ upravená ani v Občianskom, ani v Obchodnom zákonníku. Každý právny úkon je potrebné vykladať podľa jeho obsahu, teda podľa práv a povinností, ktoré zakladá (§ 35 Občianskeho zákonníka) a podľa výkladových pravidiel §-u 39 Občianskeho zákonníka (ďalej iba Obč. zák.). Zmluvné strany sa platne dohodli na odstúpení od zmluvy (povaha zmluvy odstúpenie od nej pripúšťa), čo žalobca realizoval jednostranným adresovaným písomným právnym úkonom z 13.08.2013, ktorý sa dostal do dispozičnej sféry žalovaného doručením 16.08.2013, kedy nadobudol právne účinky. Právnym následkom účinného odstúpenia od zmluvy je jej zrušenie od začiatku (ex tunc) a povinnosť jej účastníkov vzájomne sa vyporiadať. Žalobca a žalovaný sa nedohodli inak a nie je to ustanovené ani právnym predpisom. Naopak, zmluvné strany sa pre prípad odstúpenia od zmluvy výslovne dohodli na povinnosti sprostredkovateľa vrátiť záujemcovi rezervačnú zálohu. V ďalšej časti článku IV. Zmluvy je dohodnuté, že zmluvné strany sa riadia ustanoveniami najmä § 596 až 600 Občianskeho zákonníka. Uvedené ustanovenia zákona sa však vzťahujú na zodpovednosť predávajúceho za vady predmetu kúpy. Predmetom zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti a poskytovaní služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti však kúpa a predaj nehnuteľností (formou písomnej kúpnej zmluvy) neboli, preto ide o zmluvné dojednanie, ktoré je v rezervačnej zmluve nadbytočné, nesúvisiace s jej predmetom, účelom a obsahom a vzhľadom na vymedzenie práv a povinností zmluvných strán zmatečné. Toto zmluvné dojednanie je možné oddeliť od prvej časti článku IV. Zmluvy zakotvujúcej právo účastníka Zmluvy od nej odstúpiť a povinnosť vrátiť záujemcovi rezervačnú zálohu. Účinnosťou odstúpenia žalobcu z 13.08.2013 od tejto zmluvy (ktorého platnosť a dôvodnosť neboli sporné) na strane žalovaného vzniklo bezdôvodné obohatenie ako majetkový prospech získaný plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol. Žalovaný zospornil jedine aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu tvrdiac, že rezervačná záloha nebola zložená žalobcom, ale jeho dcérou R. U., preto žalobca nie je oprávnený požadovať jej vrátenie. Výsluchom žalobcu aj svedkyne R. U. je preukázané, že tzv. rezervačnú zálohu 1.500 eur skutočne uhradila R. U. z účtu, ktorého je majiteľkou, pričom financie poukázané žalobcovi patrili jej a jej manželovi. Žalobca ako záujemca o kúpu nehnuteľnosti neprijal záväzok zaplatiť rezervačnú zálohu zo svojho účtu, ani záväzok zaplatiť ju z financií v jeho vlastníctve (mohla byť zaplatená aj z financií získaných úverom alebo pôžičkou, ktoré je dlžník veriteľovi povinný vrátiť). Skutočnosť, že rezervačnú zálohu zaplatí dcéra žalobcu R. U. bola známa realitnému maklérovi, svedkovi M., aj zamestnancom centrály žalovaného, ktorý žiadnym spôsobom voči takémuto postupu nenamietal. R. U. neprevzala záväzok žalobcu ani nepristúpila k jeho dlhu (pre obidva prípady je zákonom vyžadovaná písomná

dohoda) podľa § 531 a § 533 Obč. zák.. Súd nie je viazaný právnym posúdením veci, preto hoci žalobca ani jeho právny zástupca ani skutkovo netvrdili možnosť pristúpenia R. U. k záväzku na uľahčenie postavenia dlžníka, súd zhodnotiac obsah výpovede žalobcu, najmä však svedkyne U. ustálil, že pristúpila k záväzku podľa § 534 Obč. zák. Táto právna úprava umožňuje pristúpenie tretej osoby k záväzku tak, že sa preberateľ zaviazal dlžníkovi, že namiesto neho poskytne veriteľovi plnenie, čím sa však v postavení veriteľa nemení nič. Uzavretie takejto dohody veriteľovi nemusí byť ani oznámené, pretože ide iba o právny vzťah dlžníka a tretej osoby. Nedochádza k zmene dlžníka, ani k zvýšeniu počtu dlžníkov, nemení sa obsah pôvodného záväzku medzi veriteľom a dlžníkom. Svedkyňa U. teda mohla peniaze na úhradu rezervačnej zálohy poslať najskôr žalobcovi, ktorý by ich bol poukázal žalovanému. Praktickejšie a rýchlejšie bolo poukázanie rezervačnej zálohy svedkyňou priamo žalovanému, ktorý toto plnenie riadne prijal bez výhrad. Pokiaľ mal žalovaný akékoľvek pochybnosti o správnosti tohto postupu vzhľadom na účastníkov Zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti z 30.07.2013, mohol a mal tieto financie ihneď vrátiť R. U. ako jemu nepatriace. Keďže pri pristúpení tretej osoby k záväzku podľa § 534 nedochádza k zmene dlžníka, žalobca bol naďalej v zmluvnom vzťahu založenom zmluvou o rezervácii nehnuteľnosti so žalobcom, ktorý následne od tejto zmluvy odstúpil, preto je žalovaný povinný vydať prijaté bezdôvodné obohatenie žalobcovi. K argumentácii žalovaného o tom, že žalobca mal byť pri uzatváraní Zmluvy o rezervácii nehnuteľností zástupcom R. U. súd udáva, že svoje tvrdenie žalovaný nepreukázal. Z textu zmluvy, výpovede žalobcu, svedkyne U. ani svedka M. nevyplýva, že žalobca pri jej uzatvorení vystupoval ako priamy alebo nepriamy zástupca ( nekonal menom údajne zastúpenej na jej účet, ani svojím menom na jej účet). Naopak, údaj o zastúpení v zmluvnom formulári pripraveným vopred dodávateľom ostal nevyplnený napriek niekoľkoročnej realitnej praxi makléra M.. Predmetom konania nebolo určenie, či tu právo je alebo nie je (typickým príkladom určovacej žaloby je určenie vlastníckeho práva), preto nebolo povinnosťou súdu skúmať naliehavý právny záujem na požadovanom určení tak, ako to tvrdil žalovaný; predmetom konania bola žaloba na plnenie - vydanie bezdôvodného obohatenia. Nakoľko povinnosťou súdu je podať zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie, súd v dôvodoch tohto rozsudku neposkytuje odpovede na všetky, účastníkmi najmä v rozsiahlych písomne produkovaných podaniach uvádzané tvrdenia, tézy a právne rozbor.

Žalovaný je v omeškaní s plnením svojho záväzku, preto žalobcovi vzniklo právo na úrok z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako je úroková sadzba W. N. V. platná k prvému dňu omeškania. V odstúpení zo dňa 13.08.2013 od Zmluvy o rezervácii nehnuteľností určil žalobca lehotu na plnenie v trvaní troch pracovných dní. Písomnosť bola doručená žalovanému 16.08.2013, ktorý pripadol na piatok. Prvý pracovný deň na splnenie povinnosti bol pondelok 19.08.2013, posledný streda 21.08.2013. Žalovaný je v omeškaní od nasledujúceho dňa 22.08.2013, odkedy ho súd zaviazal na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 5,5% ročne až do splnenia povinnosti.

K rozsiahlym písomne produkovaným prednesom účastníkov súd pripomína, že nielen verejnosť súdneho pojednávania a právo účastníka byť prítomný v konaní pred súdom, ale aj jeho právo vyjadriť sa k vykonávaným dôkazom patrí k základným, nielen procesným, ale predovšetkým tiež ústavným podmienkam spravodlivého procesu (článok 36 Listiny základných práv a slobôd), v ktorom majú byť chránené práva. Na druhej strane súd nie je povinný donekonečna udržiavať stav konfrontácie medzi podaniami účastníkov konania - je iba na jeho posúdení, kde je rozumná hranica takúto konfrontáciu ukončiť (III. ÚS144/2012, III. ÚS507/2012, IV. ÚS19/2012). Záujem na rýchlej a účinnej ochrane práv účastníka, ktorý o ňu žiada má prednosť pred právom ostatných účastníkov bezbreho a opakovane a donekonečna vyjadrovať sa k stanoviskám ostatných účastníkov konania (R62/2013, R39/1993). Povinnosť súdu vykonať dokazovanie a rozhodovať vo veci samej sa spája s nariadením pojednávania spravujúcim sa zásadou ústnosti.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1, § 151 ods. 1 Obč. súd. por. za aplikácie § 150 Obč. súd. por.. Úspech v konaní v celom rozsahu konania svedčí žalobcovi, súd mu však z dôvodu vhodných osobitného zreteľa priznal právo len na náhradu polovice trov konania, ktorými sú v jeho prípade trovy právneho zastúpenia. Súd vychádzal z posúdenia všetkých okolností prejednávanej veci, ako aj okolností na strane účastníkov konania. Nemohol prehliadnuť najzásadnejšiu vec, že príčina pre podanie žaloby nespočíva len a výlučne v správaní sa žalovaného, ale v rovnakej miere aj v správaní sa žalobcu. Obidvaja účastníci porušili rovnakou mierou už pri samotnom vzniku zmluvného vzťahu svoju prevenčnú povinnosť (povinnosť, nie právo dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov) v zmysle § 43 Občianskeho zákonníka. Hoci žalobca uzatvoril so žalovaným ako záujemca zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti, v ktorej označuje sám seba za záujemcu, ani po uplynutí troch rokov nevedel na pojednávaniach uviesť, kto v konečnom dôsledku mal nehnuteľnosť kupovať. Hoci mal zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti žalobca k dispozícii a za pomoci svojej dcéry ju pripomienkoval, podpísal jej verziu, v ktorej je označený ako záujemca

o kúpu nehnuteľnosti napriek tomu, že formulár zmluvy obsahoval aj rubriku o zastúpení. Hoci sám seba označil za zmluvného partnera žalovaného, na druhej strane s plným vedomím dopustil (bez splnomocnenia) jeho komunikáciu so svojou dcérou R. U. (pričom jednou z dohodnutých verzií kúpnej zmluvy okrem kúpy nehnuteľnosti pani U. s manželom bola aj ich kúpa právnickou osobou). Na druhej strane aj žalovaný dopustil takúto neprehľadnosť predzmluvných a zmluvných vzťahov, jednoznačne sa neuistil, kto je záujemcom o kúpu nehnuteľností. Je bez právneho významu, že žalobca nie je osobou znalou práva, pretože disponuje plnou spôsobilosťou na právne úkony, ktorá ho oprávňuje vstupovať do zmluvných vzťahov a v prípade nedostatku potrebných právnych vedomostí tieto konzultovať s osobami znalými slovenského, resp. komunitárneho súkromného práva (ktoré v prípade poskytnutia nesprávnej rady nesú zodpovednosť s tým spojenú). Neprehľadnosť týchto vzťahov a zaplatenie rezervačnej zálohy z účtu a peňazí, ktorých majiteľkou je dcéra žalobcu s manželom, zneistili žalovaného v otázke, voči ktorému subjektu má povinnosť bezdôvodné obohatenie vydať. V tejto otázke nemali účastníci jasno ani po odročení pojednávania za účelom ich mimosúdnej dohody, keďže jej účastníkmi podľa žalobcom predloženej verzie návrhu nemal byť len žalobca a žalovaný, ale aj dcéra žalobcu R. U.. Dôsledkom neprehľadnosti týchto právnych vzťahov bolo podanie žaloby a nebolo by spravodlivé, aby žalobcove trovy znášal výlučne žalovaný. Existencia povinnosti vydať bezdôvodné obohatenie nebola žalovaným spochybnená, spochybnená bola totožnosť osoby, ktorej má byť bezdôvodné obohatenie vydané. Odmena za jeden úkon právnej služby je podľa § 11 ods. 1 písm. b), ods. 2 § 10 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb vo výške 71,37 eur a podľa § 13a ods. 1 písm. a), c), d) patrí za prípravu a prevzatie zastúpenia dňa 19.02.2014, za predžalobnú výzvu zo 04.03.2014, za písomné podanie žaloby z 30.06.2015, za zastúpenie na pojednávaní dňa 23.11.2015 a za písomné podanie týkajúce sa veci samej - záverečný prednes z 31.03.2016, celkovo v sume 356,85 eur. Za zastúpenie na pojednávaní 20.01.2016 odročenom bez prejednávania veci patrí odmena 17,84 eur a za zastúpenie na pojednávaní 14.03.2016 trvajúcim od 12.30 do 15.15 hod. odmena 142,74 eur, takže celkovo sú trovy právneho zastúpenia z titulu odmeny za poskytovanie právnych služieb 517,43 eur. Žalobca si uplatnil aj trovy právneho zastúpenia za ďalšie porady alebo rokovania s klientom za každú skončenú hodinu podľa § 13a ods. 1 písm. b) uvedenej vyhlášky poskytnuté v rozsahu jednej hodiny dňa 28.09.2015, dňa 20.01.2016 a 14.03.2016, ktoré odôvodnil poradou s klientom pred pojednávaniami. Vykonanie týchto úkonov právnej služby nebolo žiadnym spôsobom preukázané (napríklad písomným záznamom o vykonaní porady, podpísaným obidvoma jej účastníkmi), preto nemohlo byť priznané. Konanie o náhrade trov je návrhovým, pričom súd môže priznať účastníkovi len náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva, ktoré mu reálne vznikli. Odmena nebola priznaná ani za písomné vyjadrenie zo dňa 05.10.2015 k podanému odporu, pretože nešlo o účelný úkon - súd si stanovisko žalobcu k podanému odporu riadiac sa zásadou ústnosti zistil na pojednávaní konanom v najbližšom možnom termíne 19.10.2015. Ak by súd považoval za potrebné zistiť stanovisko žalobcu k odporu skôr, alebo ak by takýto postup vyžadovala právna úprava (ako je to pri doručení žaloby na vyjadrenie), bol by žalobca na predloženie písomného vyjadrenia vyzvaný. Odmena nemohla byť priznaná ani za rokovanie s protistranou z 20.01.2016, ktoré malo trvať tri hodiny. Ako vyplýva zo zápisnice o pojednávaní z 20.01.2016 (začatom o 10.00 hod. a skončenom bez prejednávania veci o 10.44 hod.) účastníci opustili za účelom porady pojednávacie miestnosť o 10.11 hod., vrátili sa o 10.27 hod., pričom štatutárna zástupkyňa žalovaného uviedla, že sa dohodli na uzatvorení mimosúdnej trojstrannej dohody a právny zástupca žalobcu predniesol, že sa o takúto dohodu pokúsia. Na okraj súd podotýka, že žalobca na preukázanie cestovných výdavkov vzniknutých v tento deň predložil elektronický cestovný lístok na rýchlik odchádzajúci z Liptovského Mikuláša 20.01.2016 o 13.09 hod., čo od ukončenia pojednávania o 10.44 hod. nepredstavuje časový úsek rokovania s protistranou v trvaní troch hodín. Ak do tohto časového úseku zahrnul žalobca aj pojednávanie z 20.01.2016 odročené bez prejednávania veci, za tento úkon právnej služby mu bola priznaná osobitná odmena tak, ako je uvedené vyššie. Za písomné podanie - dohodu o urovaní z 22.01.2016 dourčenú žalobcom žalovanému patrí odmena podľa § 13a ods. 1 písm. h) (vypracovanie listín o právnom úkone) v sume 71,37 eur. Informácia o priebehu mimosúdneho rokovania z 03.02.2016 nie je písomným podaním na súd týkajúcim sa veci samej v zmysle § 13a písm. c) uvedenej vyhlášky, ide o procesné podanie súdom nevyžiadané (už aj vzhľadom na to, že vo veci bol bez ohľadu na výsledok rokovaní o mimosúdnej dohode na deň 17.02.2016 naplánovaný riadny termín pojednávania už 20.01.2016). Pre súd nie je relevantnou informácia o priebehu mimosúdneho rokovania, ale o tom, či strany k mimosúdnej dohode dospeli, čoho dôsledkom by bolo späťvzatie žaloby alebo podanie návrhu na schválenie súdneho zmiernu. Celkovo žalobcovi patrí odmena 588,08 eur. Za každý úkon právnej služby patrí podľa § 16 ods. 3 uvedenej vyhlášky na náhradu výdavkov na miestne telekomunikačné a miestne prepravné suma vo výške 1/100 výpočtového základu. Za dva úkony právnej služby z roku

2014 je táto náhrada vo výške 16,08 eur (2 x 8,04), za dva úkony právnej služby z roku 2015 patrí 16,78 (2 x 8,39) eur a za štyri úkony právnej služby poskytnuté v roku 2016 to je 34,32 eur (8,58 x 4); celkovo ide o sumu 67,18 eur. Advokát má popri nároku na odmenu aj nárok na náhradu za stratu času pri úkonoch právnej služby vykonávaných v mieste, ktoré nie je sídlom advokáta za čas strávený cestou do tohto miesta a späť vo výške 1/60 výpočtového základu za každú aj začatú polhodinu (§15 písm. b), § 17 označenej vyhlášky). V súvislosti s týmto konaním sa zúčastnil právny zástupca žalobcu na troch pojednávaniach, na ktoré cestoval zo svojho sídla v Bratislave do Liptovského Mikuláša a späť. Cesty boli vykonané vlakom. Za pojednávanie z 23.11.2015 patrí náhrada straty času 13,98 eur za polhodinu, čo je za 6 hodín 23 minút (13 polhodín) 181,74 eur, za čas strávený spiatočnými cestami na pojednávania konané 20.01.2016 prislúcha za 6 hodín 34 minút (14 polhodín) 200,20 eur (14,30 eur x 14) a konané 14.03.2016 (7 hodín 6 minút, teda 15 polhodín) patrí suma 214,40 eur. Celkovo je náhrada straty času 596,34 eur. Napokon patrí náhrada hotových výdavkov preukázateľne vynaložených v súvislosti s poskytovaním právnych služieb, čo sú cestovné výdavky podľa § 15 písm. a) označenej vyhlášky za každú cestu zo sídla advokáta do sídla súdu a späť vykonané vlakmi podľa predložených cestovných lístkov. Preukázané cestovné výdavky za cestu z Bratislavy do Lipt. Mikuláša z 23.11.2015 sú 18,20 eur, za spiatočnú cestu z 20.01.2016 z Bratislavy do Lipt. Mikuláša 36,40 eur a 30,74 eur za obojsmernú cestu zo 14.03.2016; celkovo sú cestovné výdavky v sume 85,34 eur. Cesty v dňoch 23.11.2015, 20.01.2016 a jedna cesta zo dňa 14.03.2016 boli realizované v triede business prepravcu REGIOJET, a.s., čo súd akceptoval aj vzhľadom na porovnanie ceny 1 takejto cesty (18,20 eur) s jednosmerným cestovným v II. triede ŽSR Slovensko (12,54 eur), ako aj časový súlad spojenia s pojednávaniami. Vznik cestovných výdavkov za spiatočnú cestu z 23.11.2015 žalobca napriek § 120 ods. 1,4 a § 151 ods. 3 Obč. súd. por. nepreukázal cestovným lístkom, alebo čestným prehlásením o jeho strate (predložil len jeden cestovný lístok). Nakoľko právny zástupca žalobcu preukázal, že je platiteľom dane z pridanej hodnoty, podľa § 18 ods. 3 vyhlášky č. 355/2004 Z. z. za zvyšuje odmena a náhrady o daň z pridanej hodnoty, čo zo sumy 1.337,66 eur predstavuje 267,53 eur (20%). Celkovo sú trovy konania vzniknuté žalobcovi v súvislosti s týmto súdnym sporom z titulu trov právneho zastúpenia vo výške 1.605,19 eur. Z nich bola prisúdená jedna polovica, čo predstavuje čiastku 802,60 eur. Súd zaviazal žalovaného na zaplatenie prisúdenej náhrady trov konania k rukám advokáta zastupujúceho žalobcu s poukazom na § 149 ods. 1 Obč. súd. por..

O náhrade trov konania štátu súd rozhodol podľa § 148 Občianskeho súdneho poriadku. V konaní vychádzajúc zo zásady výsledku viaže povinnosť nahradiť štátu trovy vzniknuté v súvislosti s vyplateným svedočným 25,80 eur svedkyni R. U. žalovaného.

Paričná lehota bola určená v súlade s § 160 ods. 1 prvá veta Občianskeho súdneho poriadku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia cestou podpísaného okresného súdu na Krajský súd v Žiline v 3 písomných vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 42 ods. 3 Obč. súd. por. - kto ho robí, ktorému súdu je určené, akej veci sa týka a čo sleduje, dátum a podpis) 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 (§ 205 ods. 1 Obč. súd. por.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že (§ 205 ods. 2 Obč. súd. por.): 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.