

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 23Co/8/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113235892  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 09. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Miloš Kolek  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2017:8113235892.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Miloša Koleka a členov senátu JUDr. Mariany Muránskej a JUDr. Daniely Babinovej v právnej veci žalobcu: P. A. B., trvale bytom N. XXXX/XX, K., právne zastúpený: JUDr. Ján Holota, advokát so sídlom Komenského 2791/35, Snina, proti žalovanému: S. C. Q., K., so sídlom U. H. X, S. P. XX XXX XXX, právne zastúpený: JUDr. Jozef Karabaš, advokát so sídlom Ružová 10, Sabinov, o zaplatenie 1.000 eur s prísl., o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 14C/153/2014-84 zo dňa 16.09.2015 takto

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi 1.000 eur a trovy konania. Rozsudok odôvodnil tým, že žalobca sa podanou žalobou domáhala zaplatenia sumy 1.000 eur. Uviedol, že uzavrel 30.07.2013 zmluvu o zložení blokovacej zálohy a v súlade s článkom III zmluvy zložil žalobca na účet žalovaného blokovaciu zálohu vo výške 3.000 eur. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú v trvaní troch mesiacov. Listom zo dňa 17.11.2013 žalobca vyzval žalovaného na vrátenie blokovacej zálohy, avšak žalovaný zálohu nevrátil. Súd zistil, že účastníci uzavreli dňa 30.07.2013 zmluvu o zložení blokovacej zálohy, z ktorej vyplýva, že žalobca prejavil záväzný záujem kúpiť do svojho vlastníctva nehnuteľnosť za dohodnutú cenu 13.000 eur. Z článku IV. Zmluvy vyplýva, že ak klient odmietne podpísať kúpnu zmluvu s vlastníkom nehnuteľnosti bez vážneho dôvodu, je klient povinný zaplatiť realitnej kancelárii zmluvnú pokutu vo výške blokovacej zálohy. Žalobca uvádzal, že sa pri kúpe nehnuteľnosti zaujímal, či sú vymenené rozvody z hliníkových na medené, čo mu bolo potvrdené. Z listu žalobcu z 08.10.2013 vyplývalo, že žalobca bol ochotný uzavrieť kúpnu zmluvu, avšak po zohľadnení nepravdivých skutočností v inzeráte, kde sa uvádzalo, že v dome sú vymenené elektrické rozvody, čo nebola pravda. Z listu žalobcu zo dňa 21.10.2013 vyplýva, že žalobca urgoval žalovaného o podpísanie kúpnopredajnej zmluvy. Súd prvej inštancie uviedol, že zmluva medzi účastníkmi je zmluvou spotrebiteľskou, a preto na tento právny vzťah je potrebné aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka. V konaní bolo preukázané, že podľa tvrdenia žalovaného v rodinnom dome mali byť vymenené elektrické rozvody, čo však nebola pravda. Súd uviedol, že čestné prehlásenie predávajúcej bolo nižšej hodnotnosti, pretože čestné prehlásenie pripravil samotný žalovaný a predávajúcej ho zaslal iba na podpis. Súd prvej inštancie uviedol, že nemožno konštatovať, že žalobca odmietol podpísať kúpnu zmluvu bez uvedenia vážneho dôvodu. Keďže zmluva nebola do konca platnosti zmluvy o blokovacom depozite uzavretá, žalovaný má právo na vrátenie blokovacieho depozitu. Výrok o trovách konania odôvodnil ust. § 142 ods. 1 O.s.p..

2. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný. Uviedol, že rozsudok je rámcový, arbitrárny, nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov a nedostatočne zistený skutkový stav. Rozhodnutie nedáva jasné a zrozumiteľné odpovede na všetky relevantné právne a skutkové otázky. Namietal, že mu bola odňatá možnosť konať pred súdom, pretože nebol predvolaný na ostatné pojednávanie, na ktorom súd vyhlásil rozsudok. Poukázal na to, že súd telefonicky oznámil termín pojednávania, avšak nebola splnená podmienka naliehavosti. Ak súd v rozsudku uvádza, že konateľ vypovedal, že mu pri realizácii uvedeného obchodu vznikli určité objektívne náklady a tieto nezdokladoval, tak uvádza, že doklady nemohol predložiť, nakoľko nebol na pojednávanie dňa 16.09.2015 predvolaný. Podľa názoru žalovaného žalobca neunesol dôkazné bremeno. Žalobca v konaní nedokázal, že existoval vážny dôvod, ktorý ho oprávňoval nepristúpiť k podpisu kúpnej zmluvy. Platí to o to viac, že žalobca bol riadne oboznámený so stavom nehnuteľnosti, nakoľko mu boli poskytnuté kľúče od nehnuteľnosti a rodinný dom užíval po dobu 10 dní. Žiadosť o zníženie ceny nehnuteľnosti z dôvodu stavu elektrického vedenia je zavádzajúca a účelová. Zmluvu medzi účastníkmi konania je potrebné posudzovať podľa ustanovení Obchodného zákonníka, na ktorom sa strany dohodli. Žalobca nepreukázal, že nemal možnosť vopred sa oboznámiť s obsahom zmluvy a prípadne namietat jej obsah. Žalovaný navrhol v odvolaní, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil alebo zmenil tak, že žalobu zamietne.

3. Žalobca sa k odvolaniu nevyjadril.

4. Odvolací súd preskúmal napadnuté rozhodnutie ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, a zistil, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správne. Súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav a správne vo veci rozhodol, odvolací súd sa s jeho rozhodnutím stotožňuje. Podstatným pre posúdenie právnej veci bolo to, či podľa článku IV. bod 5 zmluvy má žalovaný právo na zmluvnú pokutu vo výške blokovacej zálohy alebo nie. Žalovaný by mal nárok na zmluvnú pokutu podľa tohto ustanovenia vtedy, ak by žalobca odmietol podpísať kúpnu zmluvu bez uvedenia vážneho dôvodu. Táto skutočnosť v konaní nebola preukázaná. Žalobca namietal, že predmet kúpy nezodpovedá obsahu inzerátu, čo potvrdil aj žalovaný - v inzeráte sa uvádzalo, že v dome sú vymenené rozvody, čo nebola pravda. Bola teda opodstatnená požiadavka žalobcu na zníženie kúpnej ceny a odmietnutie podpisu zmluvy nezohľadňujúcej túto vadu nebolo bez vážneho dôvodu. V konaní bolo preukázané, že v liste z 10.09.2013 žalobca uviedol, že je ochotný akceptovať kúpnopredajnú zmluvu po adekvátnom znížení ceny nehnuteľnosti, resp. po zaviazaní sa, že rozvody budú vymenené na ťarchu predávajúceho. Z listu z 21.10.2013 vyplýva takisto pripravenosť žalobcu zmluvu podpísať, pričom na tento list, ktorý bol vyhotovený ešte v rámci trvania zmluvy o zabezpečovacej zálohe, žalovaný nijako neodpovedal a nevedel vysvetliť, z akého dôvodu na tento list neodpovedal. Je teda správny skutkový záver súdu prvej inštancie, že žalobca neodmietol bez vážneho dôvodu zmluvu podpísať, a preto má právo na vrátenie blokovacej zálohy.

5. Zmluva medzi účastníkmi konania je zmluvou spotrebiteľskou, v takomto prípade z ust. § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že súd vždy takúto zmluvu musí posúdiť podľa ustanovení občianskeho práva, nie podľa ustanovení obchodného práva, aj keď si strany použili takéto ustanovení dojednávajú. Toto právne posúdenie však nemá význam pre danú vec, pretože žalobe bola správne vyhovieť z dôvodu, že žalovanému nevznikol nárok na zmluvnú pokutu ani podľa zmluvných dojednaní uzavretých medzi účastníkmi konania.

6. Rozsudok dáva dostatočne jasné a zrozumiteľné odpovede na všetky podstatné skutkové aj právne otázky, je preskúmateľný. V konaní bolo preukázané, že na pojednávanie, na ktorom bol vyhlásený rozsudok, bol telefonicky predvolaný aj právny zástupca žalovaného, na žiadosť ktorého sa odročovalo predchádzajúce pojednávanie. Telefonické predvolanie je v súlade so zákonom (§ 51 OSP). Súd nemal dôvod teda samostatne predvolávať na pojednávanie žalovaného, pokiaľ o termíne pojednávania bol oboznámený jeho právny zástupca a žalovaný nemal v konaní nič osobne vykonať (49 ods. 1 OSP) - dôkazy mohol predložiť aj právny zástupca žalovaného.

7. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil postupom podľa § 387 ods. 1 CSP. Vecne správny je aj výrok o trovách konania, ktorý zodpovedá výsledku konania a vzniknutým trovám.

8. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP, § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní bol úspešný žalobca, trovy odvolacieho konania mu nevznikli, neúspešný žalovaný nemá nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

9. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch).

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 420 CSP alebo 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Povinnosť byť zastúpený advokátom neplatí za podmienok ustanovených v § 429 ods. 2 CSP.