

Súd: Okresný súd Humenné  
Spisová značka: 5Csp/150/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8317206308  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 10. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Lisá  
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2018:8317206308.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné sudkyňou JUDr. Annou Lisov v spore žalobcov: 1.) E. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. H. XX, T., 2.) U. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XX, T., obaja právne zastúpení JUDr. Vladimírom Milasom, Masarykova č. 13, Prešov proti žalovanému: PRO BONO REALITY, s.r.o., IČO: 46297979, Košická 38, Humenné, o zaplatenie 5000 eur s prísl. takto

### r o z h o d o l :

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne sumu 5.000 eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne od 01.04.2017 do zaplatenia, v lehote do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobcom v 1. a 2. rade vo vzťahu k žalovanému súd priznáva náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške týchto trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia v 1. a 2. rade žalobou podanou dňa 30.05.2017 domáhali proti žalovanému zaplatenia 5.000 eur s úrokom z omeškania od 01.04.2017 do zaplatenia, ako aj náhrady trov konania z dôvodu, že so žalovaným uzavreli dňa 21.03.2016 zmluvu o zložení blokovacej zálohy, na základe ktorej zaplatili žalovanému 5.000 eur v súlade s článkom III. bod 1 zmluvy. Zloženie blokovacej zálohy na základe zmluvy súviselo s ponukou žalovaného na predaj rodinného domu s pozemkom v obci Stebník, ktorý patril klientovi žalovaného. Žalovaný ako realitná kancelária finančnú hotovosť prijal. K uzavretiu kúpnej zmluvy do konca doby platnosti zmluvy o zložení blokovacej zálohy nedošlo, preto žalobcovia žiadali vrátenie tejto zálohy súdnou cestou, keďže žalovaný na žiadosť písomnú tzv. predžalobnú výzvu túto sumu nevrátil.

2. Okresný súd Humenné rozhodol vo veci vydaním platobného rozkazu dňa 26.09.2017, ktorý však uznesením č. k. 5Csp/150/2017-34 zo dňa 10.04.2018 zrušil z dôvodu, že platobný rozkaz spolu so žalobou nebolo možné doručiť žalovanému do vlastných rúk. Žalovaný ako spoločnosť so sídlom podľa výpisu z Obchodného registra, Hlavná 50, Prešov zásielku neprevzal a túto neprevzal ani spolu s predvolaním na pojednávanie, preto súd ďalej konal a rozhodoval v jeho neprítomnosti na základe fikcie doručenia s tým, že predvolanie na pojednávanie bolo doručené dňa 23.08.2018. Žalovaný si neprevzal ani žalobu s prílohami, ktorá mu bola rovnakým spôsobom doručená na základe fikcie doručenia dňa 29.06.2018 a k žalobe sa teda ani nevyjadril.

3. Vykonaným dokazovaním, výsluchom žalobcu v 1. rade, právneho zástupcu žalobcu a z listinných dôkazov zistil súd tento skutkový stav: žalobcovia v 1. a 2. rade uzavreli dňa 21.03.2016 so žalovaným zmluvu o zložení blokovacej zálohy, na základe ktorej zaplatili žalovanému 5.000 eur v súlade s článkom III. bod 1 tejto zmluvy. Z predloženej zmluvy o zložení blokovacej zálohy súd zistil, že podľa článku III. bod 1 tejto zmluvy blokovacia záloha predstavovala prvú splátku kúpnej ceny za nehnuteľnosť.

4. Podľa článku III. bod 6 uvedenej zmluvy vyplýva, že v prípade, že do konca doby platnosti tejto zmluvy nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z dôvodov na strane vlastníka nehnuteľností, bude blokovácia záloha vrátená klientovi do 10 dní od skončenia platnosti tejto zmluvy uvedenej v článku V. bod 1 zmluvy.

5. Podľa článku V. bod 1 zmluvy o zložení blokovacej zálohy zmluva bola uzavretá na dobu určitú v trvaní 12 mesiacov. V záverečných ustanoveniach je v článku VI. bod 4 uvedené, že zmluvné strany sa v súlade s §262 Obchodného zákonníka dohodli, že zmluva o zložení blokovacej zálohy a záväzkové vzťahy z tejto zmluvy vyplývajúce, alebo s ňou súvisiace sa budú riadiť ustanoveniami Obchodného zákonníka a to aj v prípade, ak klienti nie sú podnikateľmi. Žalovaný v odpovedi na žiadosť o vrátenie blokovacej zálohy na č.l. 14, 15 nepopiera, že žalobcovia v 1. a 2. rade túto zálohu vo výške 5.000 eur zaplatili, preto súd túto okolnosť považoval za nespornú napriek tomu, že osobitný doklad o zaplatení tejto zálohy v konaní nebol predložený. V odpovedi žalovaný žalobcom udáva, že v rámci trvania zmluvy o zložení blokovacej zálohy bola uzavretá ďalšia zmluva o budúcej kúpnej zmluve o prevode nehnuteľnosti zo dňa 24.03.2016, kde boli dohodnuté podmienky, po splnení ktorých dôjde k podpísaniu kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, preto počas platnosti zmluvy o zložení blokovacej zálohy došlo k uzavretiu takejto zmluvy a tým sa mení účinnosť ustanovenie zmluvy o zložení blokovacej zálohy, pokiaľ ide o uplynutie doby platnosti tejto zmluvy. Z predloženého listinného dôkazu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o prevode nehnuteľnosti bolo zistené, že žalobcovia v 1. a 2. rade uzavreli so žalovaným dňa 24.03.2016, teda hneď o 3 dní, aj keď žalobca v 1. rade na pojednávaní uviedol, že to bolo v jeden deň dňa 21.03.2016 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Podľa tejto uzavretej zmluvy žalovaní prejavili vôľu uzavrieť s budúcim predávajúcim JUDr. R. H. a PhDr. L. H. kúpnu zmluvu o odpredaji nehnuteľností uvedených v predmete zmluvy v článku II. a zapísaných na LV č. XXX pre obec J. a kat. územie J. za kúpnu cenu 26.000 eur, kde v článku III. pod bodom 5 tejto zmluvy je uvedené, že podmienkou uzatvárania kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti je, že zo strany budúcich predávajúcich bude vyriešený prístup k nehnuteľnosti po prístupovej ceste, o ktorú sa v súčasnosti vedie na Okresnom súde T. súdne konanie pod sp. zn. 3C/369/2015, pričom deň podpísania tejto zmluvy je právny stav taký, že je vydané uznesenie Okresného súdu T. pod sp. zn. 3C/369/2015 zo dňa 16.09.2015, ktorým bolo nariadené predbežné opatrenie umožňujúce budúcim predávajúcim ako žalobcom prechod peší a osobným motorovým vozidlom po pozemku parcela registra B. parcelné č. XX o výmere 250 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísanom na Katastri nehnuteľnosti, vedenom Okresným úradom T., katastrálnym odborom na LV č. XXX pre obec J., kat. územia J., ktoré bolo potvrdené uznesením Krajského súdu v H. pod sp. zn 3Co/351/2015.

6. Z výsluchu žalobcu v 1. rade súd zistil, že pri podpísaní tejto zmluvy boli žalobcovia uisťovaní zo strany žalovaného, že v priebehu dvoch mesiacov sa tento problém vyrieši a bude sa môcť uzavrieť aj kúpna zmluva, a preto takúto zmluvu uzavreli a čakali na výsledok sporu. Do dvoch mesiacov nedošlo k realizácii, ani uzavretiu kúpnej zmluvy, a tak čakali na ďalšie pojednávania. Spor nie je doposiaľ pred Okresným súdom skončený. Na základe toho následne po uplynutí 12 mesiacov vyzvali žalovaného na vrátenie zálohy, na ktorú výzvu žalovaný nereagoval. Žalobca v 1. rade uviedol, že s manželkou podpísali aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a pri jej podpísaní si nevšimli, že je tam uvedený dátum 24.03.2016. Všimli si to až neskoro, avšak podpísali ju v jeden deň spolu so zmluvou o zložení blokovacej zálohy, t.j. dňa 21.03.2016. Uviedol, že mali s manželkou ohotu počkať do uplynutia 12 mesiacov, počas ktorých si mysleli a boli uisťovaní, že spor na Okresnom súde sa vyrieši, avšak po uplynutí tejto doby požiadali o vrátenie blokovacej zálohy. Z predžalobnej výzvy právneho zástupcu žalobcov vo vzťahu k žalovanému bolo zistené, že žalobcovia považujú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve za absolútne neplatnú pre jej rozpor so zákonom, pretože v nej nie je uvedená doba, dokedy majú účastníci takúto kúpnu zmluvu uzavrieť. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve sa uzatvára za účelom, dokedy sa budúca zmluva uzavrie, nie odkedy sa budúca zmluva uzavrie. Poukázal na to, že tak, ako bola citovaná doba, dokedy má byť uzavretá táto kúpna zmluva, je skutočnosť, ktorá je neistá, nevie, kedy nastane a kedy daný spor pred okresným súdom bude vyriešený, a preto je tu rozpor so zákonom. Napriek tomu však nárok vo vzťahu k žalovanému v tomto konaní uplatňoval pokiaľ ide o vrátenie zálohy podľa zmluvy o zložení blokovacej zálohy a to po uplynutí 12 mesačnej lehoty, počas ktorej nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy.

7. Podľa § 451 ods. 1, 2 O. z. kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa §456 O. z. predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

8. V danom prípade žalobcovia v 1. a 2. rade zaplatili žalovanému 5.000 eur z titulu zloženia blokovacej zálohy na základe zmluvy o zložení blokovacej zálohy, uzavretej so žalovaným dňa 21.03.2016. Táto zmluva bola uzavretá na dobu určitú 12 mesiacov a podľa tejto zmluvy mala byť v tejto lehote uzavretá aj kúpna zmluva.

9. Z predložených listinných dôkazov vyplýva, že v tejto lehote kúpna zmluva uzavretá nebola, preto súd má za to, že žalovaný mal vrátiť túto blokovaciu zálohu žalobcom. Pokiaľ ju nevrátil, získal bezdôvodné obohatenie, pretože odpadol dôvod právny po uplynutí 12 mesiacov, teda doby platnosti zmluvy o zložení blokovacej zálohy. Súd je toho názoru, že na nárok žalobcov nemá vplyv ani zmluva o budúcej kúpnej zmluve o prevode nehnuteľností, keďže z tejto zmluvy nevyplýva, aby sa predĺžila platnosť zmluvy o zložení blokovacej zálohy a súd poukazuje tiež na to, že v danom prípade vzťah, ktorý uzavreli žalobcovia so žalovaným je spotrebiteľským vzťahom, preto nie je možné dojednať platne ustanovenie o tom, že sa na túto zmluvu o zložení blokovacej zálohy bude vzťahovať obchodný zákonník a to aj v prípade, ak klienti nie sú podnikateľmi.

10. Žalobcom súd priznal aj zákonný úrok z omeškania, ktorý preukázali zaslaním predžalobnej výzvy na dobrovoľné plnenie žalovanému a to v súlade s ustanovením §517 ods. 1 O.z. a §3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb.

11. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcom v 1. a 2. rade priznal vo vzťahu k žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, keďže v konaní boli úspešní s tým, že o výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.