

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 18Cb/3/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8115220569
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tomáš Novák
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2018:8115220569.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Tomášom Novákom v právnej veci žalobcu: H.. X. U., I. O. Š. XXXX/XX, XXX XX W., právne zastúpený: JUDr. Ján Holota, advokát so sídlom Komenského 2791/35, 069 01 Snina, proti žalovanému: PRO BONO REALITY, s.r.o., so sídlom Františkánske námestie 4, Prešov, IČO: 46 297 979, v konaní o zaplatenie 2.000 € s prísl. takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 2.000 €, v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške tejto rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou súdu podanou dňa 04.08.2015 navrhol žalobca uložiť žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 2.000 € a nahradiť mu trovy konania z dôvodu, že so žalovaným uzavrel dňa 30.07.2013 zmluvu o zložení blokovacej zálohy (ďalej len zmluva), predmetom ktorej bola ponuka nehnuteľnosti - rodinného domu a prísluších pozemkov v obci Ruská Volová. V súlade s článkom III. zmluvy zložil žalobca na účet žalovaného blokovaciu zálohu vo výške 3.000 €. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú v trvaní troch mesiacov, pričom na základe ustanovenia článku V bod 2 písm. a) zmluvy, táto zaniká uplynutím doby platnosti, teda zmluva zanikla dňa 30.10.2013. Listom zo dňa 17.11.2013 žalobca vyzval žalovaného na vrátenie vloženej blokovacej zálohy, avšak žalovaný doposiaľ túto zálohu nevrátil.

2. Žalovaný sa k žalobe nevyjadril, pričom písomnosti zo súdu boli doručované na adresu jeho sídla, uvedenú v Obchodnom registri, s fikciou doručenia, ktoré súd v zmysle § 111 ods. 3 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) považoval za doručené. Na nariadené pojednávanie dňa 15.11.2018 sa žalovaný bez ospravedlnenia nedostavil. Preto súd vec prejednal a rozhodol v jeho neprítomnosti (§§ 106,111,183 CSP).

3. Zároveň bolo zistené, že rozsudkom Okresného súdu Prešov zo dňa 16.09.2015, č.k. 14C/153/2014 - 84 týkajúcom totožných účastníkov bolo rozhodnuté o povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 1.000 €, ako o časti nároku, ktorého zvyšná časť vo výške 2.000 € je predmetom konania 18 Cb/3/2015. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 27.10.2017 a vykonateľnosť dňa 31.10.2017.

4. Súd v predmetnej veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, oboznámením žaloby, spisu OS Prešov sp. zn. 14C/153/2015 a zo spisu najmä zmluvy o zložení blokovacej zálohy zo dňa 30.7.2013, žiadosti o vrátenie blokovacej zálohy zo dňa 17.11.2013, potvrdenia o zaplatení sumy 3.000 € zo dňa 02.08.2013, výzvy na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností zo dňa 10.9.2013, odpovede

žalobcu na túto výzvu zo dňa 08.10.2013, vyúčtovania zmluvnej pokuty vo výške 3.000 € zo dňa 09.10.2013, čestného prehlásenia predávajúcej Melánie Tenkačovej zo dňa 14.10.2013, ostatného spisového materiálu a zistil tento skutkový stav:

5. Žalobca a žalovaný uzavreli dňa 30.7.2013 zmluvu o zložení blokovacej zálohy, z ktorej vyplýva, že žalobca prejavil záväzný záujem kúpiť do svojho vlastníctva nehnuteľnosť (v zmluve špecifikovaný rodinný dom a príslušné pozemky) za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 13.000 €. Žalobca uhradil žalovanému blokovaciu zálohu vo výške 3.000 € dňa 02.08.2013. Z výsluchu žalobcu vyplynulo, že pri uzavretí zmluvy o blokovanom depozite sa konateľ žalovaného p. Koca viacnásobne pýtal, či sú v dome nové medené rozvody, k čomu ho tento uistil, že je to tak, pričom žalobca sa zároveň pýtal, že v prípade, ak by to tak nebolo, či je to závažný dôvod, pre ktorý mu bude vrátený blokovací depozit, k čomu ho konateľ žalovaného taktiež uistil, že v takomto prípade mu bude vrátený blokovací depozit. Keďže žalobca následne zistil, že rozvody nie sú medené, ale hliníkové, túto skutočnosť oznámil žalovanému, pričom následne bol aj v rámci inzerátu zmenený text, teda bol vypustený text „nové elektrické rozvody“ a keď žalobca žiadal z tohto dôvodu primerané zníženie ceny, žalovaný sa vyjadril iba tak, že oni zmluvu rušia a pokiaľ sa chce opätovne uchádzať o kúpu domu, má nanovo zaplatiť blokovaciu zálohu. Z výsluchu žalobcu taktiež vyplynulo, že návrh zmluvy o blokovanom depozite pripravil žalovaný, pričom on ju iba podpísal, pričom vlastne ani inú možnosť nemal. Žalobca sa taktiež vyjadril k značnému nepomeru medzi zálohou a kúpnu cenou.

6. Konateľ žalovaného p. Koco v rámci výsluchu pred súdom vypovedal, že v súvislosti s realizáciou tohto obchodu vznikli u žalovaného určité objektívne náklady, ktoré mal súdu zdokladovať, avšak žiadne doklady súdu nepredložil. Konateľ žalovaného poprel, aby sa ho bol žalobca pri uzatváraní zmluvy o blokovanom depozite pýtal na rozvody a o tejto skutočnosti sa dozvedel vlastne, až keď začal tento spor. K otázke medených rozvodov uviedol, že tento údaj nahadzovala do systému bývalá zamestnankyňa a bol to určitý omyl. Taktiež uviedol, že žalovaný ako realitná kancelária uzatvára zmluvu s oboma klientmi, teda s budúim kupujúcim aj s budúim predávajúcim, a pokiaľ by sa obchod nezrealizoval, tak vzniknuté náklady im vráti predávajúci. Na otázku súdu prečo bola na zmluvnú pokutu započítaná celá suma blokovacieho depozitu konateľ žalovaného odpovedal, že takto im to umožňuje zmluva, pričom obchod nebol uzavretý iba z dôvodu na strane žalobcu a neexistoval žiaden iný závažný dôvod, pre ktorý by mu mali zálohu vrátiť.

7. Z článku IV. bod 5 vyplýva, ak klient odmietne podpísať kúpnu zmluvu s vlastníkom nehnuteľností tvoriacich predmet zmluvy za dohodnutú kúpnu cenu bez uvedenia vážneho dôvodu v písomne forme, je klient povinný zaplatiť realitnej kancelárii zmluvnú pokutu vo výške blokovacej zálohy vyčíslenej v článku III, bod 1 zmluvy. Realitná kancelária je v takom prípade oprávnená započítať svoju pohľadávku na zaplatenie zmluvnej pokuty proti klientovi so záväzkom realitnej kancelárie vrátiť blokovaciu zálohu klientovi.

8. Z článku IV. bod 6 zmluvy vyplýva, ak vlastníkom nehnuteľností špecifikovaných ako predmet zmluvy odmietne podpísať kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností je realitná kancelária povinná vrátiť klientovi zaplatenú blokovaciu zálohu v lehote do 7 dní od obdržania písomnej žiadosti klienta o vrátenie blokovacej zálohy.

9. Z listu žalobcu zo dňa 08.10.2013 adresovaného žalovanému vyplýva, že žalobca je ochotný okamžite uzavrieť kúpnu zmluvu, avšak po zohľadnení nepravdivých skutočností uvedených v inzeráte, ktorý zadával žalovaný a to, že v dome sú vymenené nové elektrické rozvody, pričom skutočnosť je taká, že rozvody sú staré hliníkové. Žalobca taktiež poukázal na to, že až dňa 02.10.2013 došlo k splneniu podmienky týkajúcej sa zapísania prístavby rodinného domu v katastri nehnuteľností a vykonania geometrického zamerania tejto prístavby.

10. Z listu zo dňa 21.10.2013 vyplýva, že žalobca urgoval žalovaného o podpísanie kúpnopredajnej zmluvy.

11. Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

12. Podľa § 52 ods. 2 OZ, ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva

13. Podľa § 52 ods. 3 OZ, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

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

15. Podľa § 53 ods. 1 OZ, 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.

16. Podľa § 53 ods. 4 písm. h) OZ, za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré prikazujú spotrebiteľovi, aby splnil všetky záväzky aj vtedy, ak dodávateľ nespĺnil záväzky, ktoré vznikli,

17. Podľa § 53 ods. 4 písm. t) OZ, za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa plnenie za službu, ktorej poskytnutie dodávateľom v prevažnej miere nesleduje záujmy spotrebiteľa.

18. Podľa § 53 ods. 5 OZ, neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

19. Podľa § 54 ods. 1 OZ, zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchyliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon alebo osobitné predpisy na ochranu spotrebiteľa priznávajú, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie.

20. Podľa § 54 ods. 2 OZ, v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

21. Podľa § 54 ods. 3 OZ, v pochybnostiach o význame zmluvnej podmienky sa výklad priaznivejší pre spotrebiteľa neuplatní, ak právo na príslušnom orgáne uplatňuje právnická osoba založená alebo zriadená na ochranu spotrebiteľa.

22. Podľa § 544 ods. 1 OZ, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

23. Podľa § 544 ods. 2 OZ, zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

24. Podľa § 545 ods. 1 OZ, ak z dojednania o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné, je dlžník zaviazaný plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení.

25. Podľa § 545 ods. 2 OZ, veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, ak z dojednania účastníkov o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné. Veriteľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, len keď je to medzi účastníkmi dohodnuté.

26. Podľa § 545 ods. 3 OZ, ak z dohody nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, ak porušenie povinnosti nezavinil.

27. Podľa § 545a OZ, neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Ak veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, súd prihliadne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

28. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za jednoznačne preukázané, že zmluva o blokovacom depozite uzavretá medzi účastníkmi je spotrebiteľskou zmluvou preto na tento právny vzťah nie je možné aplikovať napr. ustanovenia Obchodného zákonníka týkajúce sa zmluvnej pokuty, tak ako na to poukázal žalovaný. Z vykonaného dokazovania zároveň nepochybne vyplynulo, že v rodinnom dome, ktorý je predmetom právneho vzťahu medzi účastníkmi konania, mali byť vymenené elektrické rozvody, teda že mali byť vymenené staré hliníkové rozvody za nové medené. Žalobca však fyzickou kontrolou týchto rozvodov zistil, že tieto nie sú nové, ale sú staré, preto túto skutočnosť namietal u žalovaného, ktorý však na túto skutočnosť žiadnym spôsobom nereagoval a žalobcovi zároveň odmietol vrátiť poskytnutú blokovaciu zálohu v sume 3.000 €. Pokiaľ žalovaný namietal, že žalobca odmietol podpísať kúpnu zmluvu bez uvedenia akéhokoľvek dôvodu, čo zdokladoval čestným prehlásením predávajúcej (Melánia Tenkáčová), tak táto skutočnosť vykonaným dokazovaním preukázaná nebola, keďže samotný žalobca žalovaného minimálne 2-krát písomne vyzýval na uzavretie kúpnej zmluvy avšak s tým, aby bola zohľadnená skutočnosť, že v dome nie sú nové elektrické rozvody, a to primeranou zľavou z ceny, resp. zabezpečením nových elektrických rozvodov. Túto skutočnosť teda nemožno hodnotiť ako odmietnutie uzavretia zmluvy bez akéhokoľvek dôvodu. V súvislosti s čestným prehlásením predávajúcej, súd poukazuje na to, že samotný konateľ žalovaného potvrdil, že čestné prehlásenie pripravil samotný žalovaný a predávajúcej ho zaslal iba na podpis, čo podľa názoru súdu svedčí o nižšej hodnovernosti tohto čestného prehlásenia, keďže jeho text výslovne naformuloval samotný žalovaný. V tomto ohľade teda nemožno, s poukazom na ustanovenie článku IV. bod 5 jednoznačne konštatovať, že žalobca odmietol podpísať kúpnu zmluvu bez uvedenia vážneho dôvodu, keďže ako vyplýva z jeho výsluchu viacnásobne si preveroval u žalovaného skutočnosť, či sú elektrické rozvody vymenené a či v prípade pokiaľ to tak nebude má právo na vrátenie zálohy o čom bol uistený, že mu záloha bude vrátená. Z vykonaného dokazovania teda nevyplývalo, aby k podpisu zmluvy nedošlo bez uvedenia vážneho dôvodu zo strany žalobcu v písomne forme, keďže skutočnosť, že v rodinnom dome neboli vymenené elektrické rozvody, hoci to v inzeráte žalovaného bolo takto deklarované, je podľa názoru súdu vážnym dôvodom aj na prípadné odmietnutie uzavretia kúpnej zmluvy, čo však chovanie žalobcu nepotvrzuje, keďže tento naďalej chcel uzavrieť kúpnu zmluvu, avšak s určitou kompenzáciou (zľavou z ceny, resp. výmenou rozvodov) nepravdivej informácie o tom, že v dome sú nové elektrické rozvody, čo nebola pravda a čo potvrdil aj samotný žalovaný. Keďže do konca platnosti zmluvy o blokovacom depozite do 30.10.2013 nebola kúpna zmluva uzavretá, žalovaný má právo na vrátenie blokovacieho depozitu aj vo zvyšnej časti o ktorej bolo právoplatne rozhodnuté v konaní 14 C/153/2014, teda aj žalovanej sumy 2.000 €, preto súd žalobe vyhovel.

29. Súd zároveň poukazuje na ustanovenie § 545a Občianskeho zákonníka, a to skutočnosť, že uvedenú zmluvnú pokutu, aj pokiaľ by bola oprávnená, považoval jednoznačne za neprimeranú a v tomto ohľade by bola určite namieste aj moderácia tejto zmluvnej pokuty, a to hlavne s ohľadom na značný nepomer kúpnej ceny a provízie žalovaného, resp. blokovacej zálohy.

30. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, v zmysle ktorého súd priznal náhradu trov konania úspešnému žalobcovi v rozsahu 100%. O výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov písomne v 2 vyhotoveniach. V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, v ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka. Ďalej sa 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). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 364 C.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. 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.

Podľa § 365 ods. 2 C.s.p. 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.

Podľa § 365 ods. 3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená v stanovenej lehote, možno sa jej plnenia domáhať návrhom na výkon exekúcie podľa osobitného právneho predpisu.