

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 19C/62/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123240176
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Kuzmová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:6123240176.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

2 19C/62/2023

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Luciou Kuzmovou v spore žalobcu: Arvin & Benet, s. r. o., IČO: 44 917 422, so sídlom Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava, zast.: Grand Oak Legal, s.r.o., IČO: 51 673 541, so sídlom Na Vříšku 8, 811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, proti žalovanej: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXXX/XXX, XXX XX D., o zaplatenie 9 680 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

2 19C/62/2023

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu 9 680 eur, spolu s úrokom z omeškania vo výške 7,5 % ročne zo sumy 9 680 eur od 29.12.2022 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

7 19C/62/2023

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Banská Bystrica v rámci upomínacieho konania žalobca žiadal, aby súd zaviazal žalovanú zaplatením sumy vo výške 9 680 eur spolu s príslušenstvom pozostávajúcim z úrokov z omeškania. Súčasne žiadal priznať mu náhradu trov konania.

2. Uviedol, že dňa 15.6.2022 žalovaná ako záujemca so žalobcom ako sprostredkovateľom uzatvorila Zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti č. 08062022, na základe ktorej sa v zmysle čl. 1.5 žalobca zaviazal, že bude vyvíjať pre žalovanú činnosť smerujúcu k príležitosti uzavrieť s treťou osobou kúpnu zmluvu, na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam definovaným v čl. I. zmluvy na tretiu osobu. Žalovaná sa v čl. 2.2 bod iv) zmluvy zaviazala, že počas trvania zmluvy neuzatvorí akúkoľvek zmluvu v dôsledku, ktorej dôjde k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a pre prípad, že poruší tento svoj záväzok, sa v zmysle čl. 3.4 zmluvy žalobca so žalovanou dohodli, že žalovaná zaplatí zmluvnú pokutu vo výške 4 % z ceny uvedenej v článku 1.6 zmluvy (t. j. 12 680

eur). Závazok podľa čl. 2.2 bod iv) zmluvy žalovaná porušila. Dňa 1.12.2022 previedla vlastnícke práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom zmluvy na tretiu osobu, na základe čoho žalobcovi vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 12 680 eur. Po opakovaných písomných a telefonických výzvach právneho zástupcu žalobcu žalovaná dňa 14.10.2022 žalobcovi čiastočne uhradila zmluvnú pokutu vo výške 3 000 eur na bankový účet žalobcu. Predžalobnou výzvou zo dňa 5.12.2022 žalobca vyzval žalovanú na úhradu dlžnej sumy vo výške 9 680 eur. Žalovaná si zásielku, ktorá bola uložená od 6.12.2022, neprevzala v odbernej lehote a táto sa žalobcovi vrátila dňa 28.12.2022. Žalobca si voči žalovanej uplatňoval nárok na zvyšnú časť zmluvnej pokuty vo výške 9 680 eur. Keďže žalovaná nesplnila svoju povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu riadne a včas, t. j. ku dňu 28.12.2022, žalobca sa dožadoval aj zaplatenia úrokov z omeškania. Tieto žiadal priznať vo výške 7,50 % ročne z dlžnej sumy 9 680 eur od 25.12.2022 do 7.2.2023 a vo výške 8 % ročne z dlžnej sumy 9 680 eur od 8.2.2023 do zaplatenia.

3. Na výzvu upomínacieho súdu žalobca upravil návrh na vydanie platobného rozkazu v časti o zaplatenie úrokov z omeškania tak, že sa domáhal zaplatenia úrokov z omeškania vo výške 7,50 % ročne z dlžnej sumy 9 680 eur počnúc 29.12.2022 do zaplatenia.

4. Dňa 8.3.2023 vydal Okresný súd Banská Bystrica platobný rozkaz sp. zn. 27Up/273/2023, ktorým žalobe po jej úprave na základe výzvy súdu vyhovel. Voči platobnému rozkazu podala žalovaná odpor a zároveň požiadala upomínací súd o odpustenie zmeškania lehoty na podanie odporu. Okresný súd Banská Bystrica uznesením sp. zn. 27Up/273/2023 zo dňa 19.5.2023 žalovanej zmeškanie lehoty na podanie odporu proti platobnému rozkazu odpustil. Platobný rozkaz sa podaním odporu zo zákona zrušil (§ 11 ods. 1 zákona č. 307/2016 Z. z.). Žalobca následne navrhol pokračovať v konaní v zmysle § 14 ods. 3 zákona č. 307/2016 Z. z. a vec bola postúpená Okresnému súdu Nitra ako súdu miestne príslušnému podľa ustanovení Civilného sporového poriadku.

5. Žalovaná odpor proti platobnému rozkazu odôvodnila tým, že zo strany žalobcu nedošlo k sprostredkovaniu predaja nehnuteľnosti. Žalobca počas trvania zmluvy sprostredkoval jediného potenciálneho kupca, ktorý mal nereálne požiadavky pred kúpou nehnuteľnosti, a to nastahovanie sa ešte pred zaplatením kúpnej ceny. Potom žalobca nevyvíjal žiadne úsilie a nesprostredkoval žiadny ďalší kontakt. Pred podpisom zmluvy zamestnanec žalobcu žalovanú ubezpečil, že v prípade, ak by žalovaná plánovala do predaja zapojiť ďalšie realitné kancelárie, teba dohodnúť časový harmonogram ohliadok, nie je s tým žiadny problém. Žalovaná tvrdila, že žalobca ju prostredníctvom svojho zamestnanca uviedol do omylu. Žiadala platobný rozkaz ako nedôvodný zrušiť, nariadiť pojednávanie a žalobu zamietnuť.

6. K odporu žalovanej sa vyjadril žalobca. Vyjadril nesúhlas s jej tvrdeniami, ktoré považoval za nepravdivé, účelové a v rozpore so vzniknutým skutkovým stavom. To, že nedošlo k podpisu zmluvy o prevode vlastníctva bytu, a teda k sprostredkovaniu predaja nehnuteľnosti na základe zmluvy, bolo zapríčinené výlučne a jedine konaním, resp. nekonaním žalovanej. Žalobca si po celú dobu platnosti a účinnosti zmluvy plnil svoje povinnosti zo zmluvy riadne, konal s odbornou starostlivosťou. Mal k dispozícii 12 záujemcov o kúpu nehnuteľnosti a pravidelne robil obhliadky. Aj počas obdobia, ako sa dohadoval obsah návrhu rezervačnej zmluvy, poverená realitná agentka žalobcu stále a pravidelne chodila na obhliadky nehnuteľnosti s inými záujemcami. Keď pán záujemca, s ktorým sa rokovalo o návrhu rezervačnej zmluvy, odstúpil kvôli nečinnosti žalovanej, poverená realitná agentka žalobcu kontaktovala žalovanú za účelom dohodnutia ďalšieho postupu a obhliadok, ale žalovaná prestala komunikovať. Žalovaná nikdy žalobcovi nevysvetlila dôvod, prečo k podpisu návrhu rezervačnej zmluvy nepristúpila. Žalobca poprel tvrdenie žalovanej o nereálnych požiadavkách potencionálneho kupujúceho. Poukázal na skutočnosť, že nehnuteľnosť, ktorej sprostredkovanie predaja bolo predmetom zmluvy, bola v zlom stave, veľmi neudržiavaná a bola obývaná nájomcami (robotníkmi), pričom potenciálny kupujúci nechcel, aby títo nájomcovia nehnuteľnosť ešte viac zničili. Žalobca, žalovaná aj záujemca sa preto dohodli, že rezervačnú zmluvu č. 20220713 uzatvoria za podmienky, že žalobkyňa ukončí nájomný vzťah s nájomcami a zároveň, ak by sa potencionálny kupujúci do bytu nastahoval skôr, uzatvoril by so žalovanou nájomnú zmluvu. Návrh rezervačnej zmluvy bol žalovanej zaslaný. Tento návrh rezervačnej zmluvy bol zo strany potencionálneho kupujúceho a žalobcu aj podpísaný, avšak žalovaná, a to aj napriek výzvam žalobcu, návrh rezervačnej zmluvy nepodpísala. Bola to teda samotná žalovaná, ktorá svojím nekonaním zapríčinila, že nedošlo k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva bytu, čím znemožnila naplnenie zmluvy. Žalobca popiera tvrdenia žalovanej o nevyvíjaní žiadneho úsilia

žalobcom a nesprostredkovaní žiadneho ďalšieho kontaktu a jeho nečinnosti. Tieto tvrdenia považuje za zavádzajúce. Žalobca si svoje povinnosti zo zmluvy riadne plnil. V tom čase stále inzeroval na svojej webovej stránke a dokonca vyhľadal pre žalovanú aj ďalších dvoch záujemcov, avšak žalovaná so žalobcom už odmietala komunikovať. Žalobca poprel aj tvrdenia žalovanej, že ju pred podpisom zmluvy jeho zamestnanec ubezpečil, že v prípade, ak by do predaja plánovala zapojiť iné realitné kancelárie, treba iba dohodnúť časový harmonogram obhliadok a nie je s tým žiaden problém. Poukázal na článok 2 bod 2.2 zmluvy s tým, že žalovaná mala so žalobcom uzatvorenú výhradnú zmluvu, na základe ktorej sa zaviazala, že počas trvania zmluvy nepoverí sprostredkovaním predaja nehnuteľností iného sprostredkovateľa alebo inú osobu okrem žalobcu a taktiež neuzatvorí akúkoľvek zmluvu, v dôsledku ktorej by mohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Žalovaná sa po celý čas platnosti a účinnosti zmluvy vyhýbala kontaktu so žalobcom, jej správanie bolo účelové vzhľadom k tomu, že dňa 17.8.2022 došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Zámer žalovanej previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktorých sprostredkovanie predaja bolo predmetom zmluvy, je zrejmý aj z SMS komunikácie medzi žalovanou a poverenou realitnou agentkou žalobcu. Podľa žalobcu žalovaná nijakým spôsobom nespochybnila nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty a tým, že dňa 14.10.2022 čiastočne uhradila zmluvnú pokutu vo výške 3 000 eur, sama tento nárok potvrdila.

7. Súd spor prejednal na pojednávaní za prítomnosti právneho zástupcu žalobcu a v neprítomnosti žalovanej, ktorá sa na pojednávanie napriek riadnemu predvolaniu nedostavila.

8. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní žiadal žalobe vyhovieť v celom rozsahu a priznať žalobcovi náhradu trov konania. Poukázal na svoje predchádzajúce vyjadrenia v tomto konaní. Doplnil, že žalovaná ignoruje kontakty od žalobcu a jeho právneho zástupcu už viac ako rok, ignoruje aj samotný súd, jej správanie v konaní len dokazuje jej nezáujem plniť si svoje zmluvné povinnosti. Právny zástupca žalobcu opäť poukázal na skutočnosť, že žalobca od momentu, kedy žalovaná uzatvorila zmluvu o sprostredkovaní predaja, neustále vyvíjal pre žalovanú ako záujemcu činnosť smerujúcu k príležitosti uzavrieť s treťou osobou kúpnu zmluvu. Súdu predložil databázu kontaktov, teda osôb s ktorými bol žalobca v kontakte ohľadom predaja predmetného bytu a prezentáciu bytu žalovanej, ktorú spracovala realitná agentka. Fotky, ktoré sú súčasťou prezentácie, boli zverejnené v inzeráte. Inzerát bol inzerovaný na webovej stránke žalobcu a takisto na iných portáloch, ktoré sa zaoberajú predajom nehnuteľností (napr. nehnuteľnosti.sk) ako aj ďalších. Žalovaná sa zaviazala, že počas zmluvy neuzatvorí akúkoľvek zmluvu, v dôsledku ktorej by došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a pre prípad, že poruší tento svoj záväzok, sa žalobca so žalovanou dohodli, že žalovaná zaplatí zmluvnú pokutu vo výške 4 % z ceny uvedenej v článku 1.6 zmluvy. Žalovaná tento záväzok porušila a dňa 1.12.2022 previedla vlastnícke právo k nehnuteľnosti na tretiu osobu, čím žalobcovi vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, čo ani žalovaná nerozporuje, pričom ona sama po opakovaných písomných a telefonických výzvach právneho zástupcu žalobcu dňa 14.10.2022 čiastočne uhradila zmluvnú pokutu vo výške 3 000 eur a odvtedy žalobcu ignoruje. Právny zástupca žalobcu považuje za absolútne primeranú výšku zmluvnej pokuty, ktorá reflektuje škodu, ktorá žalobcovi vznikla z dôvodu ušlého zisku. Navrhuje, aby súd zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi sumu 9 680 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 7,5 % ročne z dlžnej sumy počnúc dňom 29.12.2022 do zaplatenia a žalobcovi priznal náhradu trov konania vo výške 100 %. Úroky z omeškania požadujú počnúc dňom 29.12.2022 s poukazom na výzvu žalobcu zo dňa 5.12.2022, ktorú žalobca žalovanej posielal doporučené a táto sa mu vrátila ako neprevzatá v odbernej lehote dňa 28.12.2022.

9. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

10. Dňa 15.6.2022 žalobca ako sprostredkovateľ a žalovaná ako záujemca uzavreli Zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti č. 08062022, a to nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre k. ú. C. E. D., obec: F. – C. E. D., okres: Bratislava IV:

a) byt č. 363 na 3. p. stavby s. č. 7409 – bytový dom, popis stavby: G. B., vchod 1

b) dom je postavený na zastavanom pozemku parcely registra „C“ KN – parcela č. 2810/612 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3957 m²

c) k domu prislúchajú nasledovné pozemky parcely registra „C“ KN:

- parc. č. 2810/938 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m²,

- parc. č. 2810/939 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m²,

- parc. č. 2810/965 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m²,

d) spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, v ktorom sa byt nachádza a spoluvlastnícky podiel k zastavanému pozemku a spoluvlastnícky podiel k prísluším pozemkom, ktorý je spojený s vlastníctvom uvedeného bytu vo veľkosti 7433/817563.

Podľa čl. I. bodu 1.5 zmluvy záujemca má vážny záujem predať Nehnutelnosť, a preto sa (i) Sprostredkovateľ na základe tejto Zmluvy zaväzuje vyvíjať pre Záujemcu činnosť smerujúcu k tomu, aby Záujemca mal príležitosť uzavrieť s treťou osobou kúpnu zmluvu, na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckeho práva k Nehnutelnosti na tretiu osobu (ďalej ako „Kúpna zmluva“), a to za Cenu uvedenú nižšie v článku 1.6 tejto Zmluvy a (ii) Záujemca sa zaväzuje zaplatiť Sprostredkovateľovi Províziu podľa článku III. tejto Zmluvy.

V zmysle čl. I. bodu 1.6 zmluvy Záujemca má záujem, aby mu Sprostredkovateľ sprostredkoval predaj Nehnutelnosti za kúpnu cenu vo výške 317 000 eur (ďalej ako „Cena“) vrátane Provízie pre Sprostredkovateľa podľa článku 3.1 tejto Zmluvy. Záujemca a Sprostredkovateľ sa môžu dohodnúť na úprave Ceny na základe ich obojstrannej dohody.

Podľa čl. II. bodu 2.2, bod iv) zmluvy záujemca vyhlasuje, že na sprostredkovanie predaja Nehnutelnosti tretej osobe poveruje výhradne Sprostredkovateľa a zaväzuje sa, že počas trvania tejto Zmluvy neuzatvorí akúkoľvek zmluvu v dôsledku ktorej dôjde alebo by čo i len mohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k Nehnutelnosti.

Podľa čl. III. bod 3.1 zmluvy Záujemca sa zaväzuje zaplatiť Sprostredkovateľovi za jeho činnosť podľa Zmluvy províziu vo výške 4 % z Ceny Nehnutelnosti (ďalej ako „Provízia“). Provízia je splatná najneskôr do 10 dní odo dňa, kedy vznikol Sprostredkovateľovi nárok na Províziu podľa článku 3.2 tejto Zmluvy.

Podľa čl. III. bod 3.2 zmluvy nárok na zaplatenie Provízie od Záujemcu vzniká Sprostredkovateľovi:

- (i) v prípade uzatvorenia Kúpnej zmluvy v deň, kedy tretia osoba ako kupujúci Nehnutelnosti pristúpi k podpisu Kúpnej zmluvy,
- (ii) v prípade uzatvorenia Kúpnej zmluvy po uplynutí účinnosti tejto Zmluvy v deň, kedy medzi treťou osobou a Záujemcom dôjde k podpisu Kúpnej zmluvy; predpokladom uplatnenia takéhoto nároku je prejavenie záujmu tretej osoby o kúpu Nehnutelnosti ešte počas trvania účinnosti tejto Zmluvy,
- (iii) keď sa splnenie záväzku tretej osoby ako kupujúceho Nehnutelnosti oddialilo z dôvodov na strane Záujemcu.

Podľa čl. III. bod 3.4 zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že v prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností Záujemcu uvedených v článku 2.2 tejto Zmluvy, je Záujemca povinný zaplatiť Sprostredkovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 4 % z Ceny uvedenej v článku 1.6 tejto Zmluvy.

11. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX ku dňu 18.11.2022 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese Bratislava IV, obci Bratislava – Devínska Nová Ves, k. ú. C. E. D. vyplýva, že ako výlučná vlastníčka bytu č. XXX nachádzajúceho sa na 3. poschodí bytového domu, vchod: G. B. 1 a k bytu prísluňajúcim podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a k pozemku o veľkosti 7433/817563, a to parcely reg. „C“, a to: parcela č. 2810/612 o výmere 3957 m² – zastavaná plocha a nádvorie, parcela č. 2810/938 o výmere 52 m² – zastavaná plocha a nádvorie, parcela č. 2810/939 o výmere 24 m² – zastavaná plocha a nádvorie, parcela č. 2810/965 o výmere 3 m² – zastavaná plocha a nádvorie, stavba – bytový dom s. č. XXXX, popis stavby: Zdenky Schelingovej 1, 3, 5 je zapísaná H. I., J. K., nar. XX.XX.XXXX, L. XXXX/XX, F.. Ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva je na predmetnom liste vlastníctva uvedená Kúpna zmluva V-27592/22 zo dňa 17.8.2022.

12. Z predžalobnej výzvy zo dňa 5.12.2022 právneho zástupcu žalobcu adresovaného žalovanej bolo preukázané, že právny zástupca žalobcu vyzval žalovanú na zaplatenie sumy vo výške 9 680 eur titulom zmluvnej pokuty, a to v lehote do 5 kalendárnych dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy.

13. Z emailovej komunikácie predloženej žalobcom bolo preukázané tvrdenie žalobcu, že žalobca prostredníctvom realitnej agentky M. I. N. podľa požiadaviek žalovanej doplňoval rezervačnú zmluvu, opakovane žalovanej navrhoval termíny stretnutí, mal záujem na dojednaní a podpise rezervačnej zmluvy, ktorú on aj budúci kupujúci podpísali.

14. Žalobca preukázal, že mal vypracovanú ponuku na predaj moderného 3i bytu s priestrannou loggiou v projekte Bory v lokalite Devínska Nová Ves, na ulici G. B. s celkovou plochou 80,2 m². Ponuka zahŕňala podrobný popis bytu vrátane fotografií.

15. Z databázy predloženej žalobcom mal súd preukázané, že žalobca mal niekoľko záujemcov o kúpu o kúpu spornej nehnuteľnosti žalovanej.

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

17. Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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 predmet plnenia, cenu plnenia alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

18. Podľa § 488 Občianskeho zákonníka záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (požadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

19. Podľa § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

20. Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

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

22. Podľa § 774 Občianskeho zákonníka sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstaráť záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa.

23. Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Spotrebiteľom je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej činnosti. Dodávateľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti. Z uvedeného je zrejmé, že zmluvu o sprostredkovaní uzatvorenú medzi stranami sporu treba podriaďiť pod právny režim spotrebiteľských zmlúv a súd ju tak aj posudzoval. Neprimerané zmluvné podmienky súd v zmluve nezistil. Za takúto nie je možné považovať ani dojednanú zmluvnú pokutu.

24. Inštitút zmluvnej pokuty je právnym nástrojom slúžiacim k zabezpečeniu záväzkov a možno ju písomne dohodnúť pre prípad nesplnenia zmluvnej povinnosti. Je to dohodnutá peňažná čiastka, ktorú je účastník zmluvného vzťahu povinný zaplatiť druhému účastníkovi v prípade, že nesplní svoju zmluvnú povinnosť, ku ktorej sa zaviazal, a to bez ohľadu na to, či porušením povinnosti vznikla účastníkovi zmluvného vzťahu škoda. Zmluvnou pokutou možno vylúčiť spory o náhradu škody, ktoré by inak mohli vzniknúť. Pokutu možno dohodnúť tak pre prípad nesplnenia zmluvnej povinnosti vôbec, ako aj pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti. Zmluvná pokuta plní funkciu preventívnu, reparačnú (je paušalizovanou náhradou škody) a sankčnú.

25. V predmetnej veci bolo nepochybné, že žalobca ako sprostredkovateľ uzatvoril dňa 15.6.2022 so žalovanou ako záujemcom zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, ktorou sa žalobca zaviazal v prospech žalovanej vyvíjať činnosť smerujúcu k vzniku príležitosti žalovanej uzavrieť s treťou osobou kúpnu zmluvu, na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam žalovanej za dohodnutú cenu. Za túto činnosť mu žalovaná mala uhradiť províziu vo výške 4 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti, čo predstavovalo sumu 12 680 eur (4 % zo sumy 317 000 eur = 12 680 eur). Žalobca v konaní preukázal, že činnosť smerujúcu k uzavretiu zmluvy s treťou osobou vyvíjal, komunikoval so žalovanou a záujemcami o kúpu nehnuteľnosti, mal záujem na dojednaní rezervačnej zmluvy a bola to práve žalovaná, ktorá zapríčinila, že k prevodu nehnuteľnosti na tretiu osobu nájdenú žalobcom napokon

nedošlo. V konaní nebolo sporným, že žalovaná bez súčinnosti žalobcu uzavrela kúpnu zmluvu, ktorou vlastnícke právo k nehnuteľnostiam previedla na tretiu osobu, čím porušila ustanovenie článku II. bodu 2.2, bodu iv) zmluvy. S poukazom na dojednanie strán sporu v článku III. bode 3.4 zmluvy tým žalovanej vznikla povinnosť zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu vo výške 4 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti, teda v sume 12 680 eur. Z tvrdení žalobcu bolo preukázané, že žalovaná žalobcovi uhradila sumu vo výške 3 000 eur, zostávajúcu časť požadovaného nároku však zaplatiť odmieta. Nárok žalobcu na zaplatenie sumy 9 680 eur súd vyhodnotil ako dôvodný a žalobe vyhovel. Je nutné konštatovať, že nárok žalobcu nie je neprijateľný, zmluvná pokuta v danom prípade plní aj funkciu paušalizovanej náhrady škody predstavujúcej ušlý zisk žalobcu, teda sumu, ktorú by žalobca získal ako províziu v prípade uzavretia zmluvy žalovanou a kupujúcim sprostredkovaným žalobcom.

26. Obranu žalovanej spočívajúcu v tvrdeniach o nevyvíjaní žiadneho úsilia žalobcu v smere zabezpečenia príležitosti uzavrieť kúpnu zmluvu žalobca vyvrátil svojimi tvrdeniami o inzerovaní nehnuteľnosti, vyhotovení prezentácie nehnuteľnosti žalovanej, komunikácii s tretími osobami, zabezpečení aj konkrétneho záujemcu, s ktorým žalobca dohadoval podpis rezervačnej zmluvy. Tieto tvrdenia žalobca podložil aj listinnými dôkazmi. Ďalšie tvrdenia žalovanej o jej ubezpečení zamestnancom žalobcu pred podpisom zmluvy, že môže do predaja zapojiť aj iné realitné kancelárie, žalobca dôrazne poprel a žalovaná tieto tvrdenia nijako nepreukázala. Za účelom ich preukázania ani nenavrhol vykonať nejaké dôkazy. Túto obranu vyvracia aj dojednanie strán sporu v uzavretej zmluve, konkrétne v čl. II. bode 2.2, z ktorého jednoznačne vyplýva, že žalobca a žalovaná si dojednali tzv. výhradnú sprostredkovateľskú zmluvu. Záväzok žalovanej nepoveriť žiadnu inú osobu sprostredkovaním predaja nehnuteľnosti je tak v zmluve jednoznačne uvedený.

27. Podľa § 517 ods. 1 prvej vety Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

28. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

29. Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

30. Žalobca si voči žalovanej uplatnil aj nárok na zaplatenie úroku z omeškania. Výška požadovaného úroku z omeškania je v súlade s ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Žalobca si nárok uplatnil počnúc dňom 29.12.2022, teda dňom nasledujúcim po dni, kedy sa žalobcovi vrátila ako nedoručená výzva adresovaná žalovanej na zaplatenie požadovanej zmluvnej pokuty. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaná požadovanú sumu žalobcovi neuhradila ani napriek jeho výzve a je s plnením peňažnej povinnosti voči žalobcovi v omeškaní. Tento nárok súd považoval tiež za dôvodný a žalobe vyhovel aj v tejto časti.

31. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

32. Podľa ust. § 262 ods.1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

33. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP. V konaní bol v celom rozsahu úspešný žalobca, zatiaľ čo žalovaná nedosiahla žiadny materiálne merateľný úspech, súd preto priznal žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu (100 %). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) 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). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

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. (§ 365 ods. 1 CSP)

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. (§ 365 ods. 2 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.