

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 18C/103/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1211230076
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Staněk
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2013:1211230076.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v právnej veci navrhovateľa: W. S., nar. XX.XX.XXXX, S. X, I., zastúpený advokátkou JUDr. Annou Svatošovou, Miletičova 14, Bratislava, proti odporcovi: Z. A., nar. XX.XX.XXXX, I. X8, I., zastúpený advokátkou JUDr. Oľgou Rosulegovou, ul. 29. augusta 5, Bratislava o zaplatenie istiny 1.000,- EUR s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi 1.000,- EUR spolu s 9,25 % úrokom z omeškania od 19.06.2011 do zaplatenia, ako aj 60,- EUR titulom náhrady trov konania a ďalej trovy právneho zastúpenia k rukám právnej zástupkyne navrhovateľa vo výške 413,98 EUR a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku súd konanie z a s t a v u j e.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom doručeným súdu dňa 20.12.2011 domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny 1.000,- EUR s príslušenstvom. Navrhovateľ vo svojom návrhu uviedol, že na základe zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 07.04.2011 uzavretej medzi sprostredkovateľom - realitnou kanceláriou ORIN REAL SLOVAKIA, s.r.o., uzavrel prostredníctvom tohto sprostredkovateľa zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorou sa odporca zaviazal uzavrieť s navrhovateľom v lehote do 16.05.2011 zmluvu, ktorou prevedie na navrhovateľa vlastnícke právo k pozemku o výmere 602 m², parc. č. XXX/X, kat. úz. T. M. zapísaného na LV č. XXXX. V čl. II ods. 7 tejto zmluvy bola dohodnutá zmluvná pokuta v sume 1.000,- EUR pre prípad, že ktorákoľvek zo zmluvných strán odstúpi od podpisu kúpnej zmluvy bez závažného dôvodu. Termín podpísania kúpnej zmluvy bol sprostredkovateľom dohodnutý na deň 16.05.2011, avšak odporca odmietol kúpnu zmluvu podpísať a k prevodu vlastníctva pozemku z tohto dôvodu nedošlo, pričom dôvod svojho konania odporca nijako neodôvodnil, čím navrhovateľovi vzniklo právo na zaplatenie dohodnutej zmluvnej pokuty v sume 1.000,- EUR.

Odporca s návrhom navrhovateľa nesúhlasil a žiadal ho v celom rozsahu zamietnuť. Odporca vo svojom vyjadrení sa k návrhu uviedol, že síce uzatvoril s navrhovateľom zmluvu, avšak pre posúdenie vzniku nároku navrhovateľa na zmluvnú pokutu je fakt, za akých okolností nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi odporcom a navrhovateľom. Medzi navrhovateľom a odporcom nemohlo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy do 16.05.2011, nakoľko navrhovateľ nebol schopný zabezpečiť financovanie kupovanej nehnuteľnosti do uvedeného termínu tak ako bolo uvedené v zmluve prostredníctvom úveru, keďže VÚB, a.s. odmietla poskytnúť navrhovateľovi peňažné prostriedky na kúpu nehnuteľnosti. O tom, že termín podpisu kúpnej zmluvy nemohol byť dohodnutý na 16.05.2011 svedčí podľa odporcu aj tá skutočnosť, že ešte dňa 16.05.2011 v popoludňajších hodinách sa navrhovateľ mailovou komunikáciou prostredníctvom sprostredkovateľa snažil zabezpečiť pre inú banku doplňujúce osobné údaje odporcu, pre zabezpečenie

financovania prostredníctvom inej banky. Z mailovej komunikácie je podľa odporcu zrejmé aj to, že navrhovateľ navrhoval podpis zmluvy až dňa 17.05.2011, pričom v banke zisťoval, či budú k tomuto termínu pripravené všetky dokumenty. Z tejto komunikácie vôbec nevyplyva, že by odporca odmietol zmluvu podpísať.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa, výsluchom odporcu, výsluchom svedka Ing. Štefana Krištofa, oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov: zmluvy o sprostredkovaní a o zložení finančnej čiastky, zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, výpisu z listu vlastníctva č. 3997, kópie snímky z katastrálnej mapy, potvrdenia vystaveného obcou Chorvátsky Grob zo dňa 08.11.2010, rozhodnutia obce Chorvátsky Grob o vydaní stavebného povolenia, potvrdenia o vrátení zálohy, príjmových pokladničných dokladov, výzvy na úhradu zmluvnej pokuty, prepisu elektronickej pošty, potvrdenia Slovenskej sporiteľne, a.s. zo dňa 21.08.2012, potvrdenia Slovenskej sporiteľne, a.s., kúpnej zmluvy zo dňa 30.06.2011, zmluvy o splátkovom úvere, návrhu na vydanie platobného rozkazu zo dňa 13.02.2013, zmluvy o sprostredkovaní uzatvorenej medzi spoločnosťou ORIN REAL SLOVAKIA, s.r.o. a odporcom, žiadosti o vystavenie potvrdenia k retailovým úverom, zápisnice o pojednávaní vo veci vedenej pod sp. zn. 19C/129/2012 zo dňa 25.10.2012, návrhu kúpnej zmluvy a zistil nasledovný skutkový stav:

Z výsluchu svedka U.. Š. D. súd zistil, že svedok pracuje ako realitný maklér a zabezpečoval aj sprostredkovanie predaja pozemku medzi odporcom a navrhovateľom. Realitná kancelária, v ktorej svedok pracuje vedela o tom, že odporca chce predat' pozemok, ako aj o tom, že navrhovateľ chce tento pozemok odkúpiť. Preto oslovili predávajúceho aj kupujúceho. Vypracovala sa sprostredkovateľská zmluva, na základe ktorej zložil navrhovateľ zálohu v sume 2.000,- EUR. Táto záloha by prepadla v prípade, ak by navrhovateľ bezdôvodne nepodpísal kúpnu zmluvu. Pripravil sa návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola podpísaná. Potom sa vypracoval návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad. Návrh kúpnej zmluvy bol približne mesiac pred jej podpisom zaslaný obom zmluvným stranám. Dňa 15.05.2011 oznámil navrhovateľ svedkovi, že mu bol schválený úver s tým, že úverová a záložná zmluva budú pripravené na podpis v banke dňa 17.05.2011. Svedok tieto skutočnosti telefonicky oznámil odporcovi. Zároveň mu povedal aj to, že podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je termín pojednávania stanovený na deň 16.05.2011 a táto kúpna zmluva môže byť podpísaná v dohodnutom termíne. Odporca svedkovi povedal, že je zbytočné stretávať sa dvakrát a všetky zmluvy môžu byť podpísané v banke dňa 17.05.2011. V tento deň o 13:00 hod teda hodinu pred termínom stretnutia zavolať svedkovi odporca a oznámil mu, že zmluvy nepodpíše. Žiadne dôvody tohto konania svedkovi neoznámil.

Zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve súd zistil, že odporca ako budúci predávajúci uzatvoril s navrhovateľom ako budúcim kupujúcim zmluvu, ktorej predmetom bol záväzok účastníkov uzatvoriť do 16.05.2011 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude prevod vlastníctva k pozemku o výmere 602 m², parc. č. XXX/X, kat. úz. T. M. zapísaného na LV č. XXXX za cenu 56.000,- EUR. V čl. II ods. 7 tejto zmluvy bola dohodnutá zmluvná pokuta v sume 1.000,- EUR pre prípad, že ktorákoľvek zmluvná strana odstúpi od podpisu kúpnej zmluvy.

Z potvrdenia Slovenskej sporiteľne, a.s. zo dňa 26.09.2012 súd zistil, že táto banka schválila navrhovateľovi úver v sume 44.450,- EUR dňa 12.05.2011. Tento úver napokon nebol odporcovi poskytnutý.

Podľa § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

Podľa § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

Podľa § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

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.

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.

Podľa § 544 ods. 3 Občianskeho zákonníka ustanovenia o zmluvnej pokute sa použijú aj na pokutu určenú pre porušenie zmluvnej povinnosti právnym predpisom (penále).

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.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.. výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Z vykonaného dokazovania má súd za preukázané, že navrhovateľ ako budúci kupujúci a odporca ako budúci predávajúci uzatvorili dňa 11.04.2011 zmluvu o budúcej zmluve podľa § 50a Občianskeho zákonníka. Predmetom tejto zmluvy bol záväzok oboch zmluvných strán uzatvoriť do 16.05.2011 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude prevod vlastníctva k pozemku o výmere 602 m², parc. č. XXX/X, kat. úz. T.J. M. zapísaného na LV č. XXXX. V čl. II ods. 7 tejto zmluvy bola dohodnutá zmluvná pokuta v sume 1.000,- EUR pre prípad, že ktorákoľvek zo zmluvných strán odstúpi od podpisu kúpnej zmluvy bez závažného dôvodu. Tieto skutočnosti nie sú medzi účastníkmi sporné. Rovnako tak nie je sporné, že k uzavretiu kúpnej zmluvy v dohodnutom termíne nedošlo.

Zmluvná pokuta je dohodou určená peňažná suma, ktorú je pre prípad porušenia povinnosti povinný zaplatiť ten, kto porušil svoju povinnosť vyplývajúcu mu z jeho záväzku, ktorý je touto formou zabezpečený, oprávnenému z takto zabezpečeného zmluvného vzťahu. Dohoda o zmluvnej pokute musí byť v súlade s § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka uzatvorená v písomnej forme, pričom v takejto dohode musí byť zároveň určená i výška zmluvnej pokuty, resp. spôsob jej výpočtu, pričom záväzok ktorý zmluvná pokuta zabezpečuje musí byť vymedzený určito. V tomto prípade mala byť zmluvnou pokutou zabezpečená splnenie záväzku uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktorej podstatné náležitosti boli vymedzené v zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 11.04.2011. Ako vyplýva z vykonaného dôkazu k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo práve v dôsledku konania odporcu, ktorý kúpnu zmluvu odmietol uzavrieť. Týmto konaním odporca porušil svoj záväzok, ktorý mu vyplýval zo zmluvy o budúcej zmluve a ktorý bol zabezpečený dohodou o zmluvnej pokute. Odporca na svoju obranu v priebehu konania uvádzal, že kúpnu zmluvu odmietol uzatvoriť, nakoľko mal pochybnosti o tom, či navrhovateľ disponuje dostatočnými finančnými prostriedkami na úhradu kúpnej ceny. Z vykonaného dokazovania je však zrejmé, že táto obrana odporcu bola účelová, nakoľko navrhovateľovi bol Slovenskou sporiteľnou, a.s. schválený úver v dostatočnej výške na to, aby mohol kúpnu cenu uhradiť. Keďže odporca nesplnil svoj záväzok uzatvoriť v dohodnutej dobe s navrhovateľom kúpnu zmluvu, ktorej predmetom by bol prevod vlastníctva k pozemku o výmere 602 m², parc. č. XXX/X, kat. úz. T. M. zapísaného na LV č. XXXX bez závažného dôvodu, navrhovateľovi v súlade s čl. II ods. 7 vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 1.000,- EUR. Na základe uvedených skutočností, ako aj citovaných zákonných ustanovení súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľa je dôvodný, má oporu v zákone a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Keďže odporca sa s úhradou zmluvnej pokuty dostal do omeškania zaviazal ho

súd aj na zaplatenie úrokov z omeškania v zákonom stanovenej výške odo dňa nasledujúceho po dni kedy sa s úhradou tohto svojho peňažného záväzku dostal do omeškania.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku tak, že odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi trovy konania v sume 60,- EUR, ako aj trovy právneho zastúpenia v sume 413,98 EUR. Trovy právneho zastúpenia navrhovateľa pozostávajú zo šiestich úkonov právnej pomoci po 61,41 EUR (prevzatie a príprava zastupovania, podanie návrhu na súd, účasť na pojednávaní dňa 02.07.2012, účasť na pojednávaní dňa 10.09.2012, účasť na pojednávaní dňa 05.11.2012, účasť na pojednávaní dňa 30.01.2012.

Súd nepriznal navrhovateľovi právo na náhradu trov právneho zastúpenia za predsporovú výzvu z dôvodu, že predsporovú výzvu nemožno považovať za trovy konania. V súlade s ustanovením § 142 Občianskeho súdneho poriadku účastníkovi, ktorý mal vo veci úspech, patrí náhrada účelne vynaložených trov konania. Občiansky súdny poriadok neukladá navrhovateľovi povinnosť pokúsiť sa pred podaním návrhu o pokonávku a podľa § 82 Občianskeho súdneho poriadku konanie začína až dňom, keď návrh na jeho začatie došiel súdu. Súd taktiež nepriznal navrhovateľovi právo na náhradu trov právneho zastúpenia za právny úkon spočívajúci v písomnom podaní na súd zo dňa 05.09.2011. V súlade s § 142 ods. 1 možno účastníkovi, ktorý mal v konaní úspech priznať právo len na náhradu takých trov konania, ktoré boli účelne vynaložené v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením jeho práva. Právnej zástupkyňi navrhovateľa nič nebránilo predniesť obsah tohto písomného vyjadrenia na niektorom z pojednávaní a preto súd nemohol považovať trovy právneho zastúpenia spočívajúce v tomto úkone za účelne vynaložené. Súd nepriznal navrhovateľovi ani právo na náhradu trov konania za úkon, ktorý mal spočívať v účasti na pojednávaní dňa 14.12.2012, nakoľko v uvedenom termíne sa žiadne pojednávanie neuskutočnilo a ani na tento termín nebolo vytyčené.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia., písomne. (§ 204 ods. 1 O. s. p.)

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) 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.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- 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.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 205a ods. 1 O. s. p. skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

- a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- b) má byť nim preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,
- d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Podľa § 205a ods. 2 O. s. p. ustanovenie odseku 1 sa nepoužije v konaniach podľa odseku 120 ods. 2 O. s. p.