

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 25Co/14/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6411216444  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 05. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ingrid Doležajová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2013:6411216444.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ingrid Doležajovej a členov senátu JUDr. Dušana Harbutu a JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD., v právnej veci navrhovateľa: EURO-ROYAL REALITY, s.r.o., so sídlom Žiar nad Hronom, SNP 129, IČO: 36 626 139, zast. Špireková & Partners s.r.o., so sídlom Žiar nad Hronom, Námestie Matice Slovenskej 6, proti odporcovi: S. J., nar. XX. XX. XXXX, bytom P. L., P. XXX, zast. Petrom Janíkom, advokátom so sídlom v Partizánskom, Hviezdoslavova 16, o zaplatenie 2.775 eur s príslušenstvom, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany zo dňa 13. 11. 2012 č.k. 4C/139/2012-90, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa p o t v r d z u j e.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa voči odporcovi domáhal zaplatenia sumy 2.775 eur s 9 % úrokom z omeškania od 22. 11. 2011 do zaplatenia z titulu zmluvnej pokuty dohodnutej v Zmluve o sprostredkovaní, uzatvorenej účastníkmi konania dňa 26. 07. 2011. Zároveň vyslovil, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Svoje rozhodnutie založil na, medzi účastníkmi nesporných, skutkových zisteniach, podľa ktorých účastníci konania dňa 26. 07. 2011 uzatvorili Zmluvu o sprostredkovaní č. 1111129 v znení jej Dodatku z 01. 08. 2011, na základe ktorej navrhovateľ vyvíjal pre odporcu činnosť smerujúcu k predaju jeho bytu č. 5, nachádzajúceho sa v P., na ulici D. I. XXXX za dohodnutú odmenu, pričom v čl. VII. bod 6.2 účastníci konania si dohodli zmluvnú pokutu vo výške 5 % z kúpnej ceny pre prípad, ak po zániku zmluvy odporca uzatvorí kúpnu zmluvu s osobou, s ktorou bol zoznámený prostredníctvom navrhovateľa. Po tom, čo navrhovateľ zabezpečil W.. C. N. ako záujemcu o kúpu bytu na základe vykonanej ohliadky, ale pre existenciu záložného práva na byt nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, odporca dňa 28. 08. 2011 od zmluvy o sprostredkovaní odstúpil, čo navrhovateľ i akceptoval. Následne odporca uzatvoril zmluvu o sprostredkovaní s MAXA Reality s.r.o. a dňa 13. 09. 2011 uzatvoril kúpnu zmluvu s W.. C. N., ktorou mu predmetný byt odpredal za kúpnu cenu 57.900 eur. Poukazujúc na ust. § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a rozsudok NS SR sp.zn. MCdo/264/2002 dôvodil, že platným odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, v dôsledku čoho zanikajú aj všetky vedľajšie záväzky, vrátane záväzku na zmluvnú pokutu, ktoré boli od existencie hlavného záväzku závislé a iba v prípade, ak nárok na zmluvnú pokutu vznikol ešte pred odstúpením od zmluvy z dôvodu jej skoršieho porušenia, nárok na zmluvnú pokutu nezaniká, ale je obmedzený len do doby platného odstúpenia od zmluvy. Aplikujúc tieto závery v danej veci preto konštatoval, že odstúpením odporcu od sprostredkovateľskej zmluvy dňa 28. 08. 2011, ktoré za navrhovateľa prevzal C. G., ako pracovník navrhovateľa na to oprávnený, v zmysle § 15 Obchodného zákonníka, a ktoré navrhovateľ akceptoval, došlo k zrušeniu zmluvy od jej začiatku, k zániku všetkých vedľajších záväzkov, ktoré boli od nej závislé, a teda i k zániku záväzku na

zaplatenie zmluvnej pokuty. V tomto smere argumentoval, že nárok na zmluvnú pokutu nevznikol pred odstúpením od zmluvy, ale až po odstúpení od zmluvy a to uzavretím kúpnej zmluvy medzi odporcom a W. C. N.. Nárok navrhovateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty preto považoval za nedôvodný a tento v celom rozsahu zamietol. Záverom poznamenal, že zmluvná pokuta má sankčný charakter, avšak nie je možné odporcu sankcionovať za uzavretie kúpnej zmluvy s osobou, ktorú zabezpečil navrhovateľ, keďže toto konanie má iné právne dôsledky vyplývajúce z ust. § 774 a nasl. OZ, ako i z uzavretej zmluvy. Taktiež vyslovil názor, že ustanovenie o zmluvnej pokute obsiahnuté v predmetnej zmluve o sprostredkovaní nebolo správne formulované s ohľadom na platnú právnu úpravu. Pokiaľ navrhovateľ vo svojich vyjadreniach uvádzal, že konaním odporcu mu vznikla škoda, z uvedeného titulu si nárok voči odporcovi neuplatnil, žiadnym spôsobom škodu nešpecifikoval, a preto priznanie uplatnenej pohľadávky z tohto titulu neposudzoval. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania postupoval podľa § 151 ods. 3 OSP a vyslovil, že o náhrade trov konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Tento rozsudok včas podaným odvolaním napadol navrhovateľ, domáhajúc sa ním jeho zmeny a priznania mu uplatnenej pohľadávky vo výške 2.775 eur s príslušenstvom, alternatívne zrušenia napadnutého rozsudku a vrátenia veci súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Dôvodil, že rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, že súd na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a že konanie má inú vadu, ktorá by mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie veci. Poukázal na to, že s odporcom uzavrel sprostredkovateľskú zmluvu, pričom úmyslom zmluvných strán bolo, okrem iného dojednať si i ustanovenie o zmluvnej pokute tak, ako to vyplýva z čl. VII. bod 6.2 zmluvy. Dojednaná zmluvná pokuta ho mala chrániť pred konaním odporcu, ktorým by uzatvoril kúpnu zmluvu s osobou, s ktorou bol zoznamovaný v rámci sprostredkovania bez odplaty po zániku sprostredkovateľskej zmluvy, ktoré ustanovenie účastníci akceptovali, toto neodporuje zákonu a je výsledkom aplikovania tzv. zásady zmluvnej voľnosti. Za situácie, že odporca porušil dohodnutú zmluvnú povinnosť, je povinný mu zmluvnú pokutu uhradiť. Výpoveď odporcu označil za protirečivú, keď v priebehu konania bolo preukázané, že s W. C. N. sa odporca zoznamil na ním zorganizovanej ohliadke nehnuteľnosti. Namietal, že súd prvého stupňa sa dostatočne nevysporiadal ani s otázkou skúmania platnosti odstúpenia odporcu od sprostredkovateľskej zmluvy, keď odporca žiadosťou zo dňa 28. 08. 2011 mu oznámil zrušenie zmluvy z dôvodu jej neplatnosti a následným podaním, že od zmluvy odstupuje z dôvodu, že táto bola uzatvorená v tiesni, omyle a za nápadne nevýhodných podmienok. Nie je preto zrejmé, k akému skončeniu zmluvy reálne došlo a kedy a rovnako tak súd prvého stupňa neskúmal dôsledne postup pri akceptovaní uvedeného zrušenia zmluvy.

Odporca vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu uviedol, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa pokladá za zákonný a správny.

Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 OSP) prejednal odvolanie navrhovateľa na odvolacom pojednávaní (§ 214 ods. 1 OSP) konanom podľa § 101 ods. 2 OSP v neprítomnosti riadne predvolaného odporcu a jeho právneho zástupcu a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľa nie je dôvodné.

Predmetom tohto konania je návrh navrhovateľa, ktorým si uplatnil voči odporcovi nárok na zaplatenie sumy 2.775 eur s 9 % úrokom z omeškania od 22. 11. 2011 do zaplatenia z titulu zmluvnej pokuty podľa zmluvy o sprostredkovaní uzatvorenej s odporcom dňa 26. 07. 2011 z dôvodu, že odporca porušil podmienky tejto zmluvy, v ktorej sa zaviazal, že po zániku zmluvy o sprostredkovaní neuzatvorí kúpnu zmluvu alebo zmluvu o zmluve budúcej s osobou, s ktorou bol zoznamovaný prostredníctvom navrhovateľa alebo s osobou blízkou takejto osobe alebo s osobou jednajúcou v zhode s takouto osobou v zmysle Obchodného zákonníka (čl. VII. bod 6.2 zmluvy).

Sprostredkovateľská zmluva je upravená v ust. § 774-§ 777 OZ a zákon ju vymedzuje ako zmluvu, ktorou sa jedna strana (záujemca) zaväzuje zaplatiť druhej strane (sprostredkovateľovi) odmenu za obstaranie príležitosti na uzavretie zmluvy alebo za sprostredkovanie jej uzavretia za predpokladu, že sa výsledok dosiahne pričinením sprostredkovateľa. Pojmovými znakmi sprostredkovateľskej zmluvy je teda určenie strán tejto zmluvy, určenie zmluvy, ktorú mieni sprostredkovateľ uzavrieť a určenie výšky odmeny sprostredkovateľovi. Obsahom záväzkového vzťahu, ktorý vznikne na základe zmluvy o sprostredkovaní

sú práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré však zákon vymedzuje len rámcovým spôsobom, preto je ich potrebné podrobnejšie upraviť v zmluve. Rovnako tak zákon osobitným spôsobom neupravuje ani zánik sprostredkovateľskej zmluvy a táto preto môže zaniknúť rovnakými spôsobmi ako zanikajú záväzky (§ 559 a nasl. OZ), pokiaľ to nevylučuje osobitná povaha zmluvy.

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 (§ 544 ods. 1 OZ).

Inštitút zmluvnej pokuty je jedným z právnych prostriedkov zabezpečenia zmluvných záväzkov, ktoré sú súhrnne upravené v § 544 až § 587 OZ. Ich zmyslom je zabezpečenie splnenia povinností, ktoré sú obsahom záväzku. Účel zmluvnej pokuty spočíva predovšetkým vo vyhrážke citelnou majetkovou sankciou voči dlžníkovi pre prípad, že nesplní svoju povinnosť hlavného záväzkového vzťahu a taktiež v zabezpečení veriteľa proti prípadnej škode, ktorá by mu mohla nesplnením hlavného záväzku vzniknúť. Zároveň má sankčný charakter, pretože účastníka, ktorý poruší zmluvnú povinnosť, stíha nepriaznivým následkom v podobe vzniku ďalšej povinnosti zaplatiť peňažnú čiastku v dohodnutej výške. Dojednanie zmluvnej pokuty, ako i jej výšky je zásadne vecou vzájomnej dohody strán, neznamena to však, že by v každom jednotlivom prípade mohla byť pokuta dohodnutá v neobmedzenej výške alebo v rozpore s dobrými mravmi.

Podľa § 48 ods. 1, 2 OZ od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

V preskúmvanej veci súd prvého stupňa, riadiac sa zhora citovanou právnou úpravou pri skúmaní splnenia podmienok pre vznik nároku navrhovateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty uplatnenej v tomto konaní i postupoval, v tomto smere dostatočne zistil skutkový stav veci a vyvodil z neho i správny právny záver. Nakoľko odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením rozhodnutia súdu prvého stupňa, využíjúc postup podľa § 219 ods. 2 OSP sa obmedzuje len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. S ohľadom na skutočnosť, že súd prvého stupňa svoje zamietajúce rozhodnutie vo veci založil na závere, že odstúpením odporcu od sprostredkovateľskej zmluvy č. 1111129 uzatvorenej s navrhovateľom dňa 26. 07. 2011 v spojení s jej Dodatkom zo dňa 01. 08. 2011 došlo k jej zrušeniu, čím zanikol i záväzok na zmluvnú pokutu, odvolací súd len opätovne zdôrazňuje, že uvedenú problematiku už riešil Najvyšší súd SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. MCdo/264/2002, na čo právne poukázal už prvostupňový súd. V tomto svojom rozhodnutí judikoval, že v zmysle § 48 ods. 2 OZ odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku ruší, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo dohodnuté inak a to od samého začiatku. Tým zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce zo zrušenej zmluvy, nevynímajúc ani vedľajšie záväzky pre ich akcesorickú povahu, keďže sú od existencie hlavného záväzku závislé. Takými to vedľajšími záväzkami sú aj záväzky slúžiace k zabezpečeniu splnenia hlavného záväzku, teda aj záväzok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa § 544 OZ. Preto, ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy, nemôže sa žiadna zo zmluvných strán na jej základe domáhať zaplatenia zmluvnej pokuty, pretože dohoda o zmluvnej pokute bola spolu s hlavným záväzkom od začiatku zrušená a právo na jej zaplatenie nemá žiaden právny základ. Nárok na zmluvnú pokutu však v dôsledku odstúpenia od zmluvy v prípade, že vznikol ešte pred odstúpením od zmluvy, z dôvodu jej skoršieho porušenia nezaniká, ale je obmedzený len do doby platného odstúpenia od zmluvy. V prípade, že bolo už podľa zrušenej zmluvy plnené, sú účastníci zmluvy povinní takéto plnenie vzájomne vyporiadať. Odvolací súd, keďže považuje za nadbytočné duplicitne opakovať všetky argumentačné tvrdenia, ktorými Najvyšší súd podporil svoj záver, v ďalšom preto len poukazuje na dôvody uvedeného rozhodnutia, ako na stále platné. Za situácie, že i na odvolacom pojednávaní navrhovateľ učinil nesporným skutočnosť, že zo strany odporcu došlo k platnému odstúpeniu od sprostredkovateľskej zmluvy, keď uviedol, že „došlo k platnému odstúpeniu od zmluvy, ktoré rešpektuje“, ktoré skutkové zistenie si preto v zmysle § 120 ods. 3 OSP osvojil i odvolací súd, uvedený právny názor najvyššieho súdu sa evidentne presadí i vo veci teraz posudzovanej. Súd prvého stupňa preto v zhode s týmto právnym názorom správne uzavrel, že platným odstúpením od zmluvy došlo k zrušeniu sprostredkovateľskej zmluvy a k zániku i z nej vyplývajúceho vedľajšieho záväzku a to záväzku na

zaplatenie dohodnutej zmluvnej pokuty. Niet totiž sporu, že podľa sprostredkovateľskej zmluvy nárok na zmluvnú pokutu mohol vzniknúť až po zániku sprostredkovateľskej zmluvy, keďže porušenie povinnosti sa spájalo práve s prípadným konaním odporcu (uzatvorenie kúpnej zmluvy o predaji nehnuteľnosti) po zániku zmluvného vzťahu účastníkov konania. Správne preto súd prvého stupňa návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietol, pričom navrhovateľom ďalšie vznesené námietky s ohľadom na dôvody zamietnutia jeho návrhu sú bez právneho významu.

Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil.

V zmysle § 224 ods. 4 OSP o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa, keďže odvolací súd rozhodoval o odvolaní proti rozsudku súdu prvého stupňa vo veci samej, ktorým nebolo rozhodnuté o trovách konania z dôvodu postupu podľa § 151 ods. 3 OSP.

Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.