

Súd: Okresný súd Brezno
Spisová značka: 4C/288/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6312211022
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 06. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Padúchová
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2015:6312211022.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno, sudkyňou JUDr. Stanislavou Padúchovou, v právnej veci navrhovateľa: LX Reality, s.r.o., IČO: 36 698 547, so sídlom Begova 27/11, 984 01 Lučenec, zast. splnomocnenou advokátkou JUDr. Helenou Čerešňovou, so sídlom Advokátskej kancelárie Horné predmestie 216/16, 900 21 Svätý Jur, proti odporkyňi: U. D., nar. XX. XX. XXXX, bytom O. cesta XXX, XXX XX V. V., o zapl. 1 800 eur s prísl., takto

rozhodol:

I. Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľovi 1 800 eur spolu s 8,75 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 1 800 eur od 08. 10. 2012 do zaplataenia, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

II. Odporkyňa je povinná nahradiť navrhovateľovi trovy konania spočívajúce v zaplatenom súdnom poplatku v sume 108 eur na účet právnej zástupkyne navrhovateľa, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

odôvodnenie:

Navrhovateľ (predtým označený ako Realitná a prekladateľská spoločnosť Drs. Rudolf Kooijman, s.r.o.) sa podaným návrhom doručeným súdu dňa 30. 11. 2012 domáhal pôvodne od odporcu 1/ P. D. a odporkyne 2/ U. D. zaplataenia sumy 1 800 eur s príslušenstvom. V priebehu konania odporca 1/ zomrel a súd na základe návrhu navrhovateľa konanie voči nemu zastavil uznesením č.k. 4C/288/2013-58 zo dňa 10. 07. 2014.

Podaný návrh navrhovateľ odôvodnil tým, že dňa XX. XX. XXXX uzatvoril ako sprostredkovateľ s odporcami ako záujemcami sprostredkovateľskú zmluvu podľa § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka. Na jej základe sa zaviazal pre odporcov obstaráť predaj nehnuteľností v nej uvedených, a to rodinného domu s pozemkami nachádzajúcich sa v obci Predajná. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú a ku dňu podania návrhu na súd nebola zo strany odporcov žiadnym spôsobom zrušená. Odporcovia porušili svoj záväzok dobrovoľne dojednaný v bode IV. ods. 5 a 6 zmluvy, čím mu vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške 1 800 eur podľa bodu IV. ods. 6 zmluvy. Zmluvná pokuta bola vyfaktúrovaná faktúrou č. XXXX-XXX zo dňa 01. 10. 2012 splatnou dňom 07. 10. 2012. Doloženými listinnými dôkazmi navrhovateľ preukazoval, že nehnuteľnosti odporcov ponúkal na predaj prostredníctvom inzercie na internete ako aj ohliadkou, o čom svedčí zápisnica zo dňa 05. 07. 2012. Tiež nehnuteľnosti ponúkal na predaj vo svojej výkladnej skrini v prevádzke Brezno, pričom okrem osobnej ohliadky sa na nehnuteľnosti informovali ďalšie osoby. Odporcovia ani po opakovanej výzve vystavenú faktúru neuhradili ani len čiastočne, preto sa domáhal svojho nároku podaním návrhu na súd.

Potom ako súd zastavil konanie proti P. D., rozhodol vo veci platobným rozkazom č.k. 4C/288/2013-61 zo dňa 18. 09. 2014, ktorým povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 1 800 eur s príslušenstvom uložil odporkyňi.

Odporkyňa v odpore proti platobnému rozkazu namietala, že realitná kancelária neurobila nič pre predaj nehnuteľnosti a ďalej, že zmluva po 6. mesiacoch vypršala.

Súd vykonal dokazovanie listinnými dokladmi obsiahnutými v spise, a to najmä oboznámením sa s návrhom na začatie konania, Sprostredkovateľskou zmluvou zo dňa XX. XX. XXXX, faktúrou č. XXXX-XXX, písomnými vyjadreniami odporkyne, výsluchom právnej zástupkyne navrhovateľa ako aj ďalšími listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a zistil nasledovný skutkový stav veci:

Navrhovateľ ako sprostredkovateľ uzavrel dňa XX. XX. XXXX s P. D. (pôvodne odporca 1/) a odporkyňou Sprostredkovateľskú zmluvu. Sprostredkovateľ sa zaviazal obstaráť pre záujemcu za odmenu príležitosť na uzavretie kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti vo vlastníctve záujemcov a záujemca sa zaviazal poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu podľa bodu III (bod II. ods. 1). Záujemca sa zaviazal zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu za predpokladu, že výsledok bol dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa (bod II. ods. 2). Odmena za sprostredkovanie príležitosti na uzatvorenie kúpnej zmluvy bola dohodnutá vo výške 1 800 eur a nárok na ňu vznikol sprostredkovateľovi v deň podpisu kúpnej zmluvy (bod III, ods. 1 a 2). Záujemca sa zaviazal, že počas účinnosti zmluvy nebude samostatne alebo prostredníctvom tretej osoby vykonávať činnosti smerujúce k uzatvoreniu kúpnej zmluvy tak, že by mohlo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy bez sprostredkovateľskej činnosti sprostredkovateľa (bod IV. ods. 5). V prípade, aj dôjde počas trvania účinnosti zmluvy k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v dôsledku činnosti záujemcu uvedenej v odseku 5 tohto bodu, zaväzuje sa záujemca zaplatiť sprostredkovateľovi zmluvnú pokutu vo výške odmeny uvedenej v bode III. ods. 2 tejto zmluvy (bod IV. ods. 6). Podľa bodu VI. zmluvy bola zmluva uzatvorená na dobu neurčitú s možnosťou výpovede po 6 mesiacoch ktoroukoľvek zmluvnou stranou, pričom zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby, ktorá je 1 mesiac alebo splnením jej predmetu (ods. 1 a 2). Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Zmluva môže byť ukončená aj dohodou zmluvných strán (ods. 3).

Faktúrou č. XXXX-XXX vystavenou dňa 01. 10. 2012 a splatnou dňa 07. 10. 2012 navrhovateľ vyfakturoval zmluvnú pokutu v sume 1 800 eur.

Z Osvedčenia o dedičstve vydaného JUDr. Janou Nirházovou, notárkou so sídlom v Banskej Bystrici č.k. 25D/425/2013-85, Dnot 108/2013 zo dňa 13. 12. 2013 v dedičskej veci po poručiteľovi P. D. (pôvodne odporca 1/) súd zistil, že dedičia uzavreli o vyporiadaní dedičstva dohodu na základe ktorej dedičstvo v ňom špecifikované nadobudla odporkyňa a jej maloletý syn, pričom dohoda bola v mene maloletého schválená súdom.

Z pojednávania nariadeného na 19. 06. 2015 sa odporkyňa ospravedlnila písomným podaním doručeným súdu dňa 16. 06. 2015. Odporkyňa uviedla, že už nebýva v Banskej Bystrici. So synom sa musela presťahovať k rodičom z dôvodu, že jej finančná situácia je veľmi zlá, nemá ani na to, aby si kúpila cestovný lístok z Oravy do Brezna. Ďalej uviedla, že doposiaľ spláca manželove dlhy v banke, čo činí 2 700 eur, spláca tiež dvom nebankovkám z dôvodu, že si musela požičať na zaplatenie elektriny, vody. Syn ide od septembra do základnej školy a nemá ani na zakúpenie základných pomôcok. Zmluva platila len 6 mesiacov, pričom dom predali až neskôr.

Súd na nariadenom pojednávaní vec prejednal v neprítomnosti navrhovateľa a odporkyne. Právna zástupkyňa navrhovateľa na pojednávaní trvala na tom, aby súd podanému návrhu vyhovel. Uviedla, že sociálna situácia odporkyne ju nezbavuje zmluvne prevzatého záväzku. Zmluva je zhotovená v stručnej podobe a všetky jej ustanovenia sú pochopiteľné. Odporkyňa mala možnosť komunikovať s navrhovateľom, mohla zmluvu vypovedať, nič z toho ale neurobila. Klauzula o zmluvnej pokute je dôvodná, pričom vychádza z praxe z dôvodu, aby realitka nebola odídená.

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.

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 § 545a Občianskeho zákonníka, 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.

Na základe vykonané dokazovania súd zistil, že medzi účastníkmi konania bola dňa XX. XX. XXXX uzatvorená sprostredkovateľská zmluva, a to na dobu neurčitú. Na jej základe sa navrhovateľ zaviazal obstaráť pre odporkyňa a jej manžela za odmenu príležitosť na uzavretie kúpnej zmluvy ohľadom ich nehnuteľností a odporkyňa sa zaviazala poskytnúť navrhovateľovi odmenu vo výške 1 800 eur. Pre prípad porušenia zmluvných dojednaní si strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške odmeny za sprostredkovateľskú činnosť, t.j. vo výške 1 800 eur. Odporkyňa v konaní nepoprela, že s navrhovateľom uzavrela sprostredkovateľskú zmluva, ale v zásade tvrdila, že nebola spokojná s činnosťou navrhovateľa, nakoľko tento nedokázal ich nehnuteľnosť predať, nič preto neurobil. Ďalej uviedla, že nehnuteľnosť ku ktorej sa sprostredkovateľská zmluva vzťahovala, s manželom predali dňa XX. XX. XXXX (č.l. 28 spisu), teda po 6 mesiacoch od uzavretia zmluva, preto od nej navrhovateľ nemôže požadovať zmluvnú pokutu.

Súd považoval návrh navrhovateľa za dôvodný v celom rozsahu. Navrhovateľ preukázal, že si plnil povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, nehnuteľnosti odporkyne a jej manžela ponúkal na predaj, o čom doložil listinné dôkazy v podobe inzerátu na internete, ako aj zápisnice z ohliadky. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú, pričom podľa jej znenia mohla zaniknúť výpovedou resp. mohla byť ukončená aj dohodou zmluvných strán. Žiadny z uvedených spôsobov ukončenia zmluvy v konaní preukázaný, ale ani tvrdený nebol. Pokiaľ preto odporkyňa predala nehnuteľnosti dňa 14. 09. 2012, učinila tak počas platnosti a účinnosti zmluvy, čím porušila svoju zmluvnú povinnosť vyplývajúcu z bodu IV. ods. 5 zmluvy, keďže nehnuteľnosti predala bez sprostredkovateľskej činnosti navrhovateľa. Preto jej vznikla povinnosť zaplatiť navrhovateľovi zmluvnú pokutu dojednanú v bode IV. ods. 6 zmluvy. Pokiaľ odporkyňa tvrdila, že nehnuteľnosti predali po 6 mesiacoch majúca za to, že teda k predaju došlo po zániku zmluvy, k tomu súd dodáva, že uvedené tvrdenie odporkyne nekorešponduje zo zmluvnými dojednaniami, v ktorých je jasne a zrozumiteľne uvedené, že zmluva je uzavretá na dobu neurčitú a ďalej sú rovnako zrozumiteľne uvedené spôsoby ukončenia zmluvy.

Pokiaľ ide o výšku zmluvnej pokuty, túto súd nepovažoval za neprimeranú preto, aby použil svoje moderačné oprávnenie v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka a ani za neprijateľnú zmluvnú podmienku v zmysle ustanovení o spotrebiteľských zmluvách upravených v Občianskom zákonníka. Pritom vychádzal zo skutočnosti, že podľa zmluvy sa jej účastníci dohodli, že sprostredkovateľ bude ponúkať nehnuteľnosť za cenu 43 000 eur (bod V. ods. 2). Vo vzťahu k tejto cene ani po jej znížení súd považoval v konaní uplatnenú zmluvnú pokutu vo výške 1 800 eur za akceptovateľnú a dôvodnú. Záverom súd dodáva, že pokiaľ odporkyňa nebola spokojná s činnosťou navrhovateľa, mala možnosť sa s ním kedykoľvek dohodnúť na jej ukončení.

Podľa § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka, príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškание 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.

Navrhovateľovi súd zároveň priznal aj úrok z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 1 800 eur počnúc dňom 08. 10. 2012, t.j. deň nasledujúci po dni splatnosti faktúry vystavenej na zaplatenie zmluvnej pokuty. Pri rozhodnutí o výške úroku z omeškania vychádzal súdu z ust. § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení platnom do 31. 01. 2013, podľa ktorého 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, pričom základná úroková sadzba ECB ku dňu 08. 10. 2012 predstavovala 0,75 %, a teda úrok z omeškania predstavuje výšku 8,75 %.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 150 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku a navrhovateľovi ako v konaní úspešnému účastníkovi priznal náhradu trov konania spočívajúcu v zaplatenom súdnom poplatku v sume 108 eur. Súd nepriznal navrhovateľovi náhradu trov konania spočívajúcu v trovách právneho zastúpenia, ktoré si vyčíslil v celkovej výške 673,92 eur majúc za to, že v danom prípade sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa pre takéto rozhodnutie. Za takéto dôvody považoval súd nepriaznivú finančnú situáciu odporkyne, ktorá je vdovou a má vyživovaciu povinnosť k 6 ročnému maloletému synovi, je nezamestnaná a jej príjem pozostáva len z vdovského dôchodku v sume 166 eur mesačne a zo sirotského v 100 eur mesačne. Keďže priznaním náhrady trov konania spočívajúcich v trovách právneho zastúpenia navrhovateľovi by sa u odporkyne prehĺbila už bez tak ťažká životná situácia, bolo by ohrozené samotné zabezpečenie základných životných potrieb, pričom odporkyňa by tieto ďalšie trovy konania mohla uhradiť len so značnými ťažkosťami, súd využil svoje moderačné oprávnenie v zmysle § 150 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku a rozhodol tak, že navrhovateľovi priznal len náhradu trov konania spočívajúcich v zaplatenom súdnom poplatku.

Na základe uvedených skutočností rozhodol súd tak ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v troch vyhotoveniach, prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach 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. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedených v § 221 ods. 1 O.s.p., že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené, alebo že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa Zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok).

Brezno, 19. júna 2015

JUDr. Stanislava Padúchová
sudkyňa