

Súd: Okresný súd Nové Mesto nad Váhom  
Spisová značka: 4C/67/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3515200843  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Hedviga Pikalíková  
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2016:3515200843.3

## Rozhodnutie

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom, samosudkyňou JUDr. Hedvigou Pikalíkovou, v právnej veci navrhovateľa: Holding Centrum Realit, s.r.o., Grosslingova 4, Bratislava, IČO: 47 75 28 23, proti odporkyni H.K. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX/XX, R. V., zast. A3 advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Trenčín, Horný Šianec 232, IČO: 36 735 311, o zaplatenie 2.000,- Eur, takto

### rozhodol:

I. Návrh sa zamietá.

II. Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporkyni náhradu trov konania vo výške 584,80 Eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku, k rukám právneho zástupcu odporkyne.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ žiadal, aby súd uložil odporkyni povinnosť zaplatiť mu sumu 2.000,- Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne od 27.01.2015 do zaplatenia, titulom zmluvnej pokuty vyplývajúcej zo Zmluvy o rezervácii č. ZA-2014/10 zo dňa 21.11.2014. Uviedol, že z pozície klienta odporkyňa spôsobilá, že v dohodnutej rezervačnej lehote neuzavrela ako kupujúci kúpnu zmluvu, čím jej vznikla povinnosť zaplatiť budúcemu predávajúcemu uvedenú zmluvnú pokutu.

Súd návrhu vyhovel a dňa 16.04.2015 vydal platobný rozkaz č.k. 4C/67/2015-18. Odporkyňa v zákonnej lehote podala proti platobnému rozkazu odpor, v ktorom uviedla, že navrhovateľ nikdy nesplnil svoju zmluvnú povinnosť spočívajúcu v predložení návrhu kúpnej zmluvy od budúcich predávajúcich. V lehote viazanosti jej nebol doručený riadne podpísaný návrh kúpnej zmluvy, takže objektívne nemohla zaviniť, resp. vyvolať prekážku, pre ktorú kúpna zmluva vôbec nebola uzatvorená. Ďalej uviedla, že preložená rezervačná zmluva má svojou povahou charakter spotrebiteľskej zmluvy v súlade s ust. § 52 a nasledujúcich Obč. zákonníka, nakoľko do jej znenia nemohla pred podpisom zasiahnuť. Ustanovenie rezervačnej zmluvy o zmluvnej pokute považovala za neprijateľnú podmienku s poukazom na to, že navrhovateľ za svoje nesplnenie povinnosti v lehote viazanosti, do ním navrhovanej rezervačnej zmluvy, žiadnu sankciu na svoj vrub nestanovil.

Odporkyňa tiež namietla aktívnu vecnú legitímáciu navrhovateľa z dôvodu, že zo záhlavia rezervačnej zmluvy vyplýva, že budúci predávajúci je navrhovateľom iba zastúpený a účastníkom rezervačnej zmluvy sú priamo budúci predávajúci, teda vtedajší vlastníci tam označených nehnuteľností. Čisto teoreticky by mohla zmluvná pokuta patriť budúcim predávajúcim, a v žiadnom prípade navrhovateľovi tak, ako sám seba do konania v návrhu označil. Z uvedených dôvodov odporkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadala, aby súd z vecno-právnej i procesnej stránky považoval návrh za neopodstatnený a preto ho zamietol.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom odporkyne, oboznámil Zmluvu o rezervácii ZA- 2014/10, výzvu navrhovateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty zo dňa 14.01.2015, e-mailovú komunikáciu medzi

pracovníčkou navrhovateľa H. Ž.F. a odporkyňou, Zmluvu o postúpení pohľadávky zo dňa 30.12.2015 a zistil tento skutkový stav:

Účastníci uzavreli dňa 21.11.2014 Zmluvu o rezervácii, navrhovateľ v zastúpení, na základe plnej moci vlastníkov nehnuteľností ako budúci predávajúci a odporkyňa ako budúca kupujúca rodinného domu č. XXX v H. Z. ležiaci na pozemku parc. č. XXX o výmere 114 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX a dom č. XXX, ležiaci na pozemku parc. č. XXX o výmere 104 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX za kúpnu cenu 72.000,- Eur.

Účastníci zmluvy dohodli, že uzavru kúpnu zmluvu na predmet rezervácie do 10.12.2014. V článku V., v bode 1 tejto zmluvy účastníci dohodli, že výška poplatku spojeného s rezerváciou je stanovená vo výške 0,- Eur. V bode 2 tohto článku zmluvnej strany dohodli, že v prípade, ak v stanovenej rezervačnej lehote nebude uzavretá kúpna zmluva z dôvodov na strane klienta, je klient povinný uhradiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- Eur. Klient podpisom tejto zmluvy súhlasí s takto určenou výškou zmluvnej pokuty a spôsobom jej úhrady a to do 14 dní od vystavenia a doručenia príslušnej faktúry. V bode 3 tohto článku zmluvnej strany dohodli, že v prípade, ak nebude kúpna zmluva uzavretá z dôvodu na strane budúceho predávajúceho, zaväzuje sa budúci predávajúci vrátiť rezervačný poplatok klientovi do 7 dní od márneho uplynutia lehoty.

Z výsluchu odporkyne a e-mailovej komunikácie pracovníčky navrhovateľa súd zistil, že odporkyňa bola rezervačná zmluva zaslaná e-mailom, pričom išlo o štandardnú zmluvu, ktorú navrhovateľ používal na obdobné prípady. Odporkyňa výšku zmluvnej pokuty nenamietala, bez pripomienok túto podpísala a zaslala ju navrhovateľovi. Znalec, ktorý pre banku vyhotovoval znalecký posudok odporkyňu informoval, že časť pozemku nebola vysporiadaná a niektoré stavby na pozemku boli čiernymi stavbami. Navyše banka, od ktorej odporkyňa chcela čerpať úver na kúpu nehnuteľnosti neschválila požadovanú výšku úveru. Odporkyňa požiadala makléрку, aby vyjedнала s budúcimi predávajúcimi nižšiu cenu nehnuteľnosti.

Odporkyňa trvala na tom, že do uplynutia rezervačnej lehoty 10.12.2014 jej nebol predložený žiadny návrh kúpnej zmluvy, ktorý by mala podpísať. Vyplyva to aj s e-mailovej komunikácie, z ktorej je zrejmé, že ako príloha k e-mailu zo dňa 24.11.2014 bola uvedená kúpna zmluva, ale toto podľa oznámenia makléřky nebola konečná verzia, ktorú by mala odporkyňa podpísať. Navrhovateľ predložil súdu aj komunikáciu medzi H. J. - finančným poradcom odporkyne a pracovníčkou navrhovateľa zo dňa 03.12.2014, ale ani jej súčasťou nebola konečná verzia kúpnej zmluvy, ktorú by mala odporkyňa podpísať.

Podľa ustanovenia § 52 ods. 1, 3 a 4 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa ustanovenia § 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.

Podľa ustanovenia § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

Podľa ustanovenia § 544 ods. 1, 2 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. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že v danom prípade ide o spotrebiteľskú zmluvu uzatvorenú v zmysle vyššie uvedených ustanovení Obč. zákonníka s tým, že zmluva obsahuje neprijateľnú zmluvnú podmienku. Súd konštatuje, že uvedenú zmluvu uzatváral navrhovateľ ako

podnikateľ pri svojej podnikateľskej činnosti, ktorú vykonáva ako realitná kancelária. Odporkyňa túto zmluvu uzatvárala ako fyzická osoba, ako spotrebiteľ v zmysle ust. § 52 ods. 4 Obč. zákonníka. Zmluva uzatvorená medzi účastníkmi je tzv. formulárovou zmluvou ktorú navrhovateľ bežne používa pri svojej činnosti realitnej kancelárie v prípade, ak má záujemca záujem o kúpu konkrétnej nehnuteľnosti.

Aj z e-mailovej komunikácie vyplynulo, že rezervačná zmluva je zmluva, ktorú navrhovateľ používa štandardne, opakovane vo vzťahu aj k ďalším klientom bez možnosti zmeny jej ustanovení zo strany klienta. Potom možno dospieť k záveru, že zmluvné podmienky, ktorú sú súčasťou zmluvy nie sú individuálne dojednanými zmluvnými podmienkami. Navrhovateľ v konaní individuálne dojednanie týchto podmienok nielenže nepreukázal, ale individuálne dojednanie ani netvrdil. Ustanovenie článku V. rezervačnej zmluvy považoval súd za neprijateľnú zmluvnú podmienku, nakoľko ide o ustanovenie ktoré spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Uvedená nerovnováha spočíva v tom, že pokiaľ nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy na strane klienta (budúceho kupujúceho), má tento povinnosť zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- Eur a na druhej strane v prípade, že nebude kúpna zmluva uzavretá z dôvodu na strane budúceho predávajúceho, zaväzuje sa budúci predávajúci vrátiť rezervačný poplatok, ktorý bol však v danom prípade podľa bodu 1 tohto článku dojednaný vo výške 0,- Eur. Z uvedeného je zrejmé, že navrhovateľ vo svoj neprospech nedojednal žiadnu sankciu. Uvedená zmluvná podmienka považoval súd za neprijateľnú a v zmysle § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka za neplatnú. Odporkyňa potom z neplatnej zmluvnej podmienky nevznikla povinnosť zmluvnú pokutu zaplatiť.

K námietke odporkyne, že v lehote viazanosti jej nebol doručený riadne podpísaný návrh kúpnej zmluvy, takže objektívne nemohla zaviniť, resp. vyvolať prekážku, pre ktorú kúpna zmluva nebola uzatvorená, súd uvádza, že navrhovateľ skutočne žiadnym spôsobom nepreukázal, že zaslal odporkyni konečnú verziu kúpnej zmluvy zo všetkými zákonom predpísanými náležitosťami, ktorú mala odporkyňa v rezervačnej lehote do 10.12.2014 podpísať. Navrhovateľ tak neunesol dôkazné bremeno, nepreukázal ním tvrdenu skutočnosť, od ktorej odvodzoval svoj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. Aj z tohto dôvodu súd návrh navrhovateľa zamietol.

Súd sa stotožnil s právnym zástupcom odporkyne v tom smere, že navrhovateľ nebol v danom konaní aktívne legitimovaný, keď v zmysle ustanovení rezervačnej zmluvy patrí zmluvná pokuta budúcemu predávajúcemu, a nie spoločnosti Holding Centrum Realit, s.r.o., ktorý budúcich predávajúcich pri uzatváraní Zmluvy o rezervácii na základe plnej moci len zastupoval. Námietku odporkyne navrhovateľ uznal ako dôvodnú a následne súdu predložil Zmluvu o postúpení pohľadávky zo dňa 30.12.2015, ktorú uzavreli L. L., Y. L., obaja bytom H. Z. XXX, E. B. C. H. B., obaja bytom H. Z. Č. XXX ako postupcovia a navrhovateľ ako postupník. Predmetom tejto zmluvy bolo postúpenie pohľadávky vo výške 2.000,- Eur vrátane všetkých práv a povinností, ktoré sú s ňou spojené, z postupcov na postupníka.

Uvedená skutočnosť však nemá na záver súdu o neopodstatnenosti návrhu žiaden vplyv.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Právny zástupca odporkyne vyčíslil trovy právneho zastúpenia na sumu 584,80 Eur, ktoré pozostávajú zo 4 úkonov právnej služby (prevzatie a príprava právneho zastúpenia, podania na súdu - odpor zo dňa 28.04.2015, účasť na pojednávaní vo veci samej dňa 12.11.2015 a dňa 28.01.2016), pričom za 1 úkon právnej služby účtoval sumu 91,29 Eur. Ďalej účtoval právny zástupca odporkyne režijný paušál 3x po 8,39 Eur a 1x po 8,58 Eur, náhradu za cestovné výdavky spojené s cestou na pojednávanie dňa 12.11.2015 vo výške 16,30 Eur a dňa 28.01.2016 vo výške 15,56 Eur. Náhradu za stratu času vyčíslil za 2x začaté polhodiny po 13,98 Eur spolu 27,96 Eur a 2x začaté polhodiny po 14,30 Eur spolu 28,60 Eur. Právnomu zástupcovi odporkyne patrí DPH 20% zo základu 487,33 Eur, čo predstavuje sumu 97,47 Eur. Súd priznal právnomu zástupcovi odporkyne trovy právneho zastúpenia v zmysle Vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v platnom znení.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, podpis, dátum) 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 je potrebné podať v počte 2 rovnopisov, ak potrebný počet rovnopisov účastník nepredloží, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3, § 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že

§ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

§ ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,

§ účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,

§ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

§ sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,

§ účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,

§ rozhodoval vylúčený sudca,

§ súd prvého stupňa nesprávne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy,

§ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

§ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

§ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

§ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (dôkazy sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu, dôkazmi má byť preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4, účastník konania bez svojej viny nemohol dôkazy označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa),

§ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z neprávneho právneho posúdenia veci (§205 ods. 2, § 205a ods. 1, § 221 ods. 1 O.s.p.).