

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 7C/155/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5615203713  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Uličná  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2016:5615203713.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš samosudkyňou JUDr. Evou Uličnou v právnej veci žalobcu C. N., nar. X. X. XXXX, bytom B. Y.Á., I. L. J. XXX/X, zastúpeného splnomocneným zástupcom Advokátska kancelária JUDr. Marcel Mašan, s. r. o., so sídlom Veľký Slavkov, Školská 257, IČO: 35 858 935, proti žalovanému LM City s. r. o., so sídlom Liptovský Mikuláš, Námestie Osloboditeľov 793/32, zastúpenému JUDr. Milanom Trnovským, advokátom so sídlom v Liptovskom Mikuláši, Štefánikova 1361/4, o zaplatenie 950 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 950 eur, spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 950 eur od 19. 3. 2015 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšnej časti sa žaloba z a m i e t a .

Žalobcovi s a p r i z n á v a náhrada trov konania vo výške 57 eur a náhrada trov právneho zastúpenia vo výške 557,38 eura, ktoré je žalovaný povinný zaplatiť splnomocnenému zástupcovi žalobcu do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobou, doručenou Okresnému súdu Liptovský Mikuláš dňa 29. 4. 2015, sa žalobca domáhal voči žalovanému zaplatenia 950 eur, spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne od 4. 6. 2014 do zaplatenia, ako aj náhrady trov konania. V žalobe uviedol, že dňa 3. 4. 2014 uzatvoril ako vlastník so žalovaným ako sprostredkovateľom rezervačnú zmluvu, predmetom ktorej bola rezervácia nehnuteľnosti - domu súp. č. XXX, postaveného na pozemku parc. č. KN-C 22/1, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 61 m<sup>2</sup>, zapísaného na liste vlastníctva č. XXX, katastrálne územie T. B., pozemku parc. č. KN-C 22/2, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 175 m<sup>2</sup>, v podiele 1-ina, zapísaného na liste vlastníctva č. XXX v katastrálnom území T. B.. Na základe rezervačnej zmluvy zaplatila C. Š. ako záujemkyňa zálohu vo výške 1900 eur žalovanému. K uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo. V čl. 3.4 rezervačnej zmluvy si dojednali povinnosť sprostredkovateľa vrátiť na základe písomnej výzvy vlastníka 1-icu zaplateného poplatku v prípade, ak sa nepodarí zabezpečiť účel zmluvy s iným záujemcom. Niekoľkokrát žalovaného vyzval k vráteniu 1-ice poplatku, t. j. 950 eur. Dňa 12. 3. 2015 vyzval žalovaného na vrátenie sumy 950 eur prostredníctvom svojho právneho zástupcu.

Súd vydal vo veci dňa 28. 5. 2015, pod č. k. 7C/155/2015-14, platobný rozkaz, proti ktorému podal v zákonom stanovenej lehote žalovaný odpor. V odpore uviedol, že nárok žalobcu rozporuje čo do dôvodu, aj výšky. Splnil si všetky povinnosti, ktoré mu vyplývali zo záväzkového vzťahu so žalobcom. So žalobcom uzavrel rezervačnú zmluvu dňa 3. 4. 2014. Nespochybňuje, že záujemkyňa v zmysle zmluvy mu zaplatila zálohu vo výške 1900 eur. Vykonal všetky potrebné úkony v zmysle rezervačnej zmluvy a

zabezpečil účel zmluvy s iným záujemcom, a to C.. W., ktorý sa stal vlastníkom nehnuteľností, ktoré boli predmetom rezervačnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu navrhol podanú žalobu zamietnuť.

V písomnom vyjadrení k podanému odporu, doručenom súdu dňa 16. 7. 2015, žalobca uviedol, že nerozporuje tvrdenie, že žalovaný zabezpečil pre neho kupca. K tomuto však nedošlo v 2-mesačnej lehote v zmysle rezervačnej zmluvy, avšak po viac ako 4 mesiacoch, teda jednoznačne mu vznikol nárok na zaplatenie sumy 950 eur. Preto považuje odpor proti platobnému rozkazu za nedôvodný.

Na súdnom pojednávaní právny zástupca žalobcu na podanej žalobe trval. Poukázal na to, že žalobca uzatvoril zmluvu s realitnou kanceláriou, ktorá našla záujemcu, pani Š.. Pani Š. zložila poplatok na účet realitnej kancelárie, zmluvu však neuzatvorila. Poplatok vo výške 1900 eur preto zostal realitnej kancelárii. Následný predaj nehnuteľností predstavuje ďalší obchodný prípad. Zmluvná pokuta predstavuje náhradu za to, že druhá strana odstúpila od zmluvy. Zmluvná pokuta mala byť započítaná na províziu z ďalšieho obchodného prípadu, kedy reálne došlo aj k predaju nehnuteľností, k čomu však nedošlo. Provízia z predaja nehnuteľností, ktorý sa reálne zrealizoval, mala byť ponížená o výšku zmluvnej pokuty. Zmluva o sprostredkovaní je zmluvou spotrebiteľskou. Ustanovenie v čl. 3.4 o možnosti započítať si zmluvnú pokutu nad rámec provízie, je ďalším skrytým poplatkom, preto je takéto dojednanie neplatné. Dojednanie zmluvnej pokuty má slúžiť na zabezpečenie vlastníka pre to, že po určitú dobu nemôže disponovať nehnuteľnosťou a vykonávať úkony s ňou. Prisvojenie si zmluvnej pokuty v celom rozsahu považuje za rozporné s dobrými mravmi. Žalovaný nárok si uplatňuje na základe čl. 3.4 rezervačnej zmluvy zo dňa 3. 4. 2014. Žalovaný im oznámil, že sprostredkovaná zmluva s pani Š. sa nezrealizuje. Pri druhej rezervačnej zmluve došlo k zmene predmetu zmluvy, a to podstatným spôsobom, jedná sa teda o samostatný obchodný prípad. Keďže pani Š. vyplatila žalovanému 1900 eur, zmluvu neuzatvorila, došlo k transformácii uvedenej platby na zmluvnú pokutu, a keďže žalovaný nenašiel v lehote 30 dní záujemcu na uzavretie sprostredkovanej zmluvy, vzniklo žalobcovi právo na zaplatenie 1-ice z uvedenej sumy.

Právna zástupkyňa žalovaného navrhla podanú žalobu zamietnuť. Keďže realitná kancelária ďalej vykonávala činnosť pre žalobcu, vzniklo jej aj právo na províziu, v zmysle čl. 3.4 zmluvy. V zmysle čl. 3.4 rezervačnej zmluvy sú zmluvný inštitút zmluvnej pokuty a inštitút provízie oddelené a samostatné. V čl. 3.4 je výslovne uvedené, že nie je dotknutý nárok sprostredkovateľa na províziu voči vlastníkovi zo zabezpečenia účelu zmluvy s iným záujemcom. Žalovaný vykonával všetky činnosti podľa zmluvy o sprostredkovaní v súvislosti so zabezpečením účelu zmluvy, v súvislosti s čím mu vznikli aj náklady. Prvá výzva, ktorú poslal žalobca žalovanému, bola zo dňa 12. 3. 2015, predtým žalovanému žiadne výzvy doručené neboli. Nerozporovala, že suma vo výške 1900 eur bola pani Š. zaplatená. Následne ju však nebolo možné kontaktovať, keďže bol ďalší záujemca C.. W., bola uzatvorená zmluva s ním. Sumu vo výške 1900 eur si v plnom rozsahu ponechal žalovaný. Pani Š. neuzatvorila zmluvu preto, že sa žalovanému s ňou nepodarilo kontaktovať. Žalovaný nedisponuje výzvami na preukázanie skutočností, že pani Š. vyzval na splnenie povinnosti uzavrieť sprostredkovanú zmluvu. Vyzval ju na to telefonicky, písomne vyzývaná nebola. Je však nesporné, že zo strany pani Š. došlo k porušeniu povinnosti uzatvoriť sprostredkovanú zmluvu. Návrh sprostredkovanej zmluvy bol pani Š. predložený v lehote dojednanej v zmluve, t. j. do 3. 6. 2014. Poukázala na ustanovenie čl. 15 písm. c) zmluvy o sprostredkovaní, podľa ktorého v prípade exkluzívneho typu zmluvy, čo bola aj predmetná zmluva, sa uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá, zmluva transformuje na neexkluzívny typ zmluvy na dobu neurčitú, s 1-mesačnou výpovednou lehotou. Zmluva o sprostredkovaní teda naďalej trvá. Nárok žalobcu dôvodný nie je. Ide o dva samostatné obchodné prípady, spravujúce sa Obchodným zákonníkom.

V súlade s ustanovením § 101 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku súd vykonal súdne pojednávanie v neprítomnosti žalovaného, ktorému bolo predvolanie na súdne pojednávanie riadne a včas doručené. Žalovaný bol na súdnom pojednávaní zastúpený svojím právnym zástupcom, ktorý s vykonaním súdneho pojednávania v jeho neprítomnosti súhlasil. Súd preto vo veci konal a rozhodol v neprítomnosti žalovaného, prihliadajúc na obsah spisu a vykonané dôkazy.

Žalobca pri výsluchu na súdnom pojednávaní uviedol, že mali uzavretú rezervačku s pani Š.. Predtým mali uzavretú sprostredkovateľskú zmluvu, v ktorej sa dohodli aj na provízii. Pani Š. zaplatila províziu, následne išla do Afriky a odtiaľ mu volala, že to nemôže kúpiť. Potom mali uzavretú ďalšiu zmluvu, to už bolo po uplynutí 30 dní. Nehnuteľnosť nemohol ponúkať pred uplynutím 30 dní. Opakovane vyzýval pána Š., aby mu vyplatil jednu polovicu, on mu stále hovoril, že potrebuje nejaký podpis od

pani Š.. Žalovaného písomne nevyzýval na zaplatenie zmluvnej pokuty, ale niekoľkokrát ho vyzýval telefonicky. Reálne žalovanému nezaplatil nič, len to, čo bolo započítané na províziu z druhej zmluvy. Zmluva o sprostredkovaní sa uzatvárala len vo februári, potom sa už druhý krát neuzatvárala. 2300 eur bola súčasť kúpnej ceny, ktorú nedostal. Ak by sa bola uzavrela kúpna zmluva s pani Š., ponechal by si rezervačný poplatok pán Š., o to by bola ponížená kúpna cena. Zo strany žalovaného nedošlo k porušeniu povinností, čo sa týka samotného predaja nehnuteľností. Po určitom čase žalovaný zabezpečil účel zmluvy s inými kupujúcimi. V kúpnej zmluve už boli predmetom 2 domy. Dom súp. č. XXX bol jeho výlučným vlastníctvom, aj s pozemkom a dom súp. č. XXX s pozemkami bol v podielovom spoluvlastníctve D.. Sliacki dostali vyplatenú kúpnu cenu 9700 eur a on dostal vyplatených 44.000 eur.

Z listinných dôkazov, ktoré sú súčasťou súdneho spisu, a to rezervačných zmlúv zo dňa 3. 4. 2014 a 17. 7. 2014, výzvy zo dňa 12. 3. 2015, výpisu z listu vlastníctva číslo XXX pre k. ú. T. B., kúpnej zmluvy zo dňa 11. 9. 2014, zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností, detailu obratu na účte žalovaného, výpisu z účtu žalobcu, súd zistil nasledovný skutkový stav:

Žalovaný ako sprostredkovateľ, C. Š. ako záujemca a žalobca ako vlastníci uzatvorili dňa 3. 4. 2014 rezervačnú zmluvu, predmetom ktorej bola rezervácia nehnuteľností, a to stavby súp. č. XXX, postavenej na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 22/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 61 m<sup>2</sup>, zapísaných na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie T. B. a pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 22/2 o výmere 175 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie T. B., v spoluvlastníckom podiele 1-ina, za účelom budúceho prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktorý bude realizovaný uzavretím zmluvy o prevode vlastníctva, kúpnej zmluvy alebo zmluvy o prevode práv a povinností alebo inej obdobnej zmluvy, ktorej zmluvnými stranami budú vlastníci ako predávajúci a záujemca ako kupujúci, a to na dobu najneskôr do 3. 6. 2014 a záväzok vlastníka a záujemcu uzatvoriť kúpnu zmluvu (sprostredkovanú zmluvu). V čl. 1.4 sa účastníci zmluvy dohodli, že sprostredkovateľ rezervuje pre záujemcu nehnuteľnosť na dosiahnutie účelu po zaplatení rezervačného poplatku najneskôr do 3. 6. 2014 a vlastníci s takouto rezerváciou súhlasí. V čl. 2.2 zmluvy sa účastníci zmluvy dohodli, že záujemca zaplatí najneskôr do 5 dní odo dňa podpisu zmluvy rezervačný poplatok vo výške 1900 eur na účet sprostredkovateľa. Poplatok slúži na rezervovanie nehnuteľnosti u vlastníka, pričom vlastníci nemajú právo po dobu rezervovania nehnuteľnosti uzavrieť inú rezervačnú zmluvu s treťou osobou, týkajúcu sa nehnuteľnosti. V čl. 2.3 vlastníci a záujemca splnomocnili sprostredkovateľa na predloženie výzvy na uzatvorenie sprostredkúvanej zmluvy, ktorú je sprostredkovateľ oprávnený predložiť vlastníkovi a záujemcovi po zaplatení poplatku záujemcom a do uplynutia termínu 3. 6. 2014. Spolu s výzvou na uzatvorenie sprostredkúvanej zmluvy sprostredkovateľ predložil vlastníkovi aj záujemcovi aj návrh sprostredkúvanej zmluvy. V čl. 3.1 zmluvy sa účastníci zmluvy dohodli, že v prípade, ak záujemca neuzavrie po obdržaní písomného návrhu sprostredkúvanej zmluvy, v tam určenom termíne s vlastníkom sprostredkúvanú zmluvu alebo odmietne jej uzavretie, a to bez ohľadu na dôvod, čiže poruší svoju povinnosť ustanovenú v čl. 1.3 zmluvy, predstavuje uvedená skutočnosť podstatné porušenie zmluvnej povinnosti zo strany záujemcu. Podľa čl. 3.4 zmluvy, pokiaľ dôjde k porušeniu povinnosti záujemcu uzavrieť s vlastníkom sprostredkúvanú zmluvu v zmysle čl. 1.3 zmluvy v určenom termíne, dňom porušenia vzniká sprostredkovateľovi a vlastníkovi nárok na zmluvnú pokutu, každému vo výške 1-ice z poplatku. Zmluvná pokuta slúži na pokrytie nákladov spojených s vypracovaním zmluvy, návrhu sprostredkúvanej zmluvy, ako i paušálnu náhradu za čas, po ktorý sprostredkovateľ a vlastníci neponúkali do termínu nehnuteľnosť tretím osobám. Sprostredkovateľ je oprávnený jednostranne si započítať zmluvnú pokutu proti poplatku vo výške jemu patriacej, s čím záujemca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí, pričom dňom doručenia jednostranného zápočtu záujemcovi sa zmluvná pokuta stáva splatnou. Vlastníci poverujú sprostredkovateľa na jednostranné započítanie svojho nároku na zmluvnú pokutu voči záujemcovi obdobne ako v predchádzajúcej vete, pričom po dobu 30 dní bude 1-ica poplatku, patriaca vlastníkovi, uložená u sprostredkovateľa. Počas tejto doby bude sprostredkovateľ ďalej vykonávať činnosti podľa zmluvy o sprostredkovaní, uzavretej medzi sprostredkovateľom a vlastníkom, v súvislosti so zabezpečením účelu s iným záujemcom. Ak sa ani do tejto doby sprostredkovateľovi nepodarí zabezpečiť účel s iným záujemcom, vráti sprostredkovateľ na základe písomnej výzvy vlastníka, doručenej sprostredkovateľovi, 1-icu poplatku. Ak sprostredkovateľ zabezpečí účel s iným záujemcom, predstavuje 1-ica poplatku podľa tohto odseku, patriaca vlastníkovi, časť provízie sprostredkovateľa, ktorú je sprostredkovateľ oprávnený ponechať si; týmto nie je dotknutý nárok sprostredkovateľa na províziu voči vlastníkovi zo zabezpečenia účelu s iným záujemcom.

Dňa 14. 4. 2014 vložila C. Š.O. na účet žalovaného 1900 eur ako rezervačný poplatok za dom T. B. č. XXX.

Žalobca ako klient uzatvoril so žalovaným ako sprostredkovateľom dňa 27. 2. 2014 zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľností, a to rodinného domu súp. č. XXX v katastrálnom území T. B., pričom podľa čl. 7 sa jednalo o exkluzívnu zmluvu a zmluva bola uzavretá, podľa čl. 8, na dobu určitú, od 27. 2. 2014 do 27. 5. 2014. Podľa čl. 15 písm. a) sa zmluva uzatvára na dobu neurčitú alebo určitú, tak, ako je uvedené v čl. 8 tejto zmluvy, ak sa tam takýto údaj nenachádza, platí, že je uzavretá na dobu neurčitú. Podľa čl. 15 písm. c) zmluvy v prípade exkluzívneho typu zmluvy sa táto uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, transformuje na neexkluzívny typ zmluvy a doba jej uzavretia sa mení na neurčitú, s 1-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia výpovede druhej zmluvnej strane alebo odo dňa neprevzatia písomnej výpovede druhou zmluvnou stranou, kedy sa z akéhokoľvek dôvodu zásielka s písomnou výpoveďou vráti odosielateľovi ako nedoručená.

Žalovaný ako sprostredkovateľ, C.. C. W. ako záujemca a žalobca, D. D., G. D., W.. S.. N. Y. ako vlastníci, uzatvorili dňa 17. 7. 2014 rezervačnú zmluvu, predmetom ktorej bola rezervácia nehnuteľností stavby rodinného domu súp. č. XXX, postaveného na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 22/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 61 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v katastrálnom území T. B., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 22/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 175 m<sup>2</sup>, zapísaného na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie T. B., rodinného domu súp. č. XXX, postaveného na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 23/1 a pozemkov zapísaných ako parc. č. KN-C 23/1, 23/2, 24 a 25/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území T. B., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX.

Žalobca ako predávajúci č. 1, D. D. ako predávajúci č. 2, G. D. ako predávajúci č. 3, W.. S.. N. Y. ako predávajúci č. 4 a C.. C. W. ako kupujúci uzatvorili dňa 11. 9. 2014 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol predaj rodinného domu súp. č. XXX, postaveného na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 22/1, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 22/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 61 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v katastrálnom území T. B., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, pozemku zapísaného ako parc. č. KN-C 22/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 175 m<sup>2</sup>, zapísaného na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie T. B., rodinného domu súp. č. XXX, postaveného na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 23/1 a pozemkov zapísaných ako parc. č. KN-C 23/1, 23/2, 24 a 25/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území T. B., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX. Podľa čl. III. ods. 2 zmluvy sa účastníci dohodli, že prvá časť kúpnej ceny vo výške 2300 eur je uhradená prostredníctvom bezhotovostného prevodu na účet sprostredkovateľa Direct Real - LM City, s. r. o. na základe rezervačnej zmluvy uzavretej dňa 17. 7. 2014 medzi sprostredkovateľom, predávajúcimi a kupujúcim a v tejto výške sa započítava na kúpnu cenu, 9700 eur sa zaviazal uhradiť kupujúci na účet predávajúceho č. 2 a 44.000 eur na účet predávajúceho č. 1. Dňa 16. 9. 2014 bola poukázaná na účet žalobcu platba vo výške 44.000 eur, s poznámkou hypotekárne a spotrebné úvery. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie T. B. je ako vlastníkom pozemkov zapísaných ako parc. č. KN-C 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 24 a 25/1 a stavieb súp. č. XXX, postavených na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 22/1 a súp. č. XXX, postavených na pozemku zapísanom ako parc. č. KN-C 23/1, zapísaný C.. C. W., na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V 4116/2014.

Výzvou zo dňa 12. 3. 2015, doručenou žalovanému dňa 16. 3. 2015, vyzval žalobca, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, žalovaného na vrátenie 1-ice poplatku, t. j. 950 eur, v lehote do 18. 3. 2015.

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

Podľa § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

Podľa § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

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.

Podľa § 491 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, záväzky vznikajú najmä zo zmlúv týmto zákonom výslovne upravených; môžu však vznikáť aj z iných zmlúv v zákone neupravených ( § 51) a zo zmiešaných zmlúv obsahujúcich prvky rôznych zmlúv.

Na záväzky vznikajúce zo zmlúv v zákone neupravených treba použiť ustanovenia zákona, ktoré upravujú záväzky im najbližšie, pokiaľ samotná zmluva neurčuje inak.

Podľa § 51 Občianskeho zákonníka, účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

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 § 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 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba R. Q.I. J. platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

V súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd podanej žalobe žalobcu čiastočne vyhovel, nakoľko mal preukázanú jej čiastočnú dôvodnosť. Žalobca sa domáhal svojho nároku právnym dôvodom vydania zmluvnej pokuty vo výške 950 eur, nárok na úhradu ktorej mu vznikol na základe čl. 3.4 rezervačnej zmluvy, uzavretej so žalovaným ako sprostredkovateľom a C. Š. ako záujemcom. Medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že dňa 3. 4. 2014 bola uzatvorená zmluva medzi žalobcom ako vlastníkom nehnuteľností, žalovaným ako sprostredkovateľom a C. Š. ako záujemcom, predmetom ktorej bola rezervácia nehnuteľností špecifikovaných v zmluve, za účelom uzavretia kúpnej zmluvy medzi vlastníkom a záujemcom v dojednanej lehote. Vzhľadom na skutočnosť, že zmluva bola uzavretá žalovaným ako dodávateľom, pri výkone jeho podnikateľskej činnosti a žalobcom a záujemkyňou ako fyzickými osobami, nekonajúcimi v rámci podnikateľskej činnosti, teda spotrebiteľmi, jednalo sa o zmluvu spotrebiteľskú, na ktorú bolo potrebné aplikovať prednostne ustanovenia Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na obsah zmluvy sa jednalo o zmluvu nepomenovanú. Medzi účastníkmi bolo nesporné, že záujemkyňa C. Š. porušila svoju povinnosť vyplývajúcu z čl. 3.1 rezervačnej zmluvy, keďže v lehote dojednanej v zmluve, t. j. do 3. 6. 2014, neuzatvorila sprostredkovanú zmluvu. Medzi účastníkmi bolo nesporné, že C. Š. zložila na účet žalovaného v zmysle čl. 2.2. zmluvy rezervačný poplatok vo výške 1900 eur. Medzi účastníkmi bolo taktiež nesporné, že k predaju nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu, ako aj ďalších nehnuteľností (patriacich tretím osobám) došlo na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11. 9. 2014. Uzatvoreniu uvedenej kúpnej zmluvy predchádzalo uzatvorenie rezervačnej zmluvy dňa 17. 7. 2014. Medzi účastníkmi bolo taktiež nesporné uzatvorenie zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností medzi žalobcom a žalovaným dňa 27. 2. 2014. Žalovaný popieral nárok žalobcu na vydanie zmluvnej pokuty v zmysle čl. 3.4 rezervačnej zmluvy z dôvodu, že došlo k naplneniu účelu zmluvy a k uzavretiu sprostredkovanej zmluvy s iným záujemcom. V dôsledku toho by, podľa názoru žalovaného, neprislúchalo žalobcovi právo na zmluvnú pokutu. Účastníci rezervačnej

zmluvy zo dňa 3. 4. 2014 si v čl. 3.4 dojednali pre prípad porušenia povinnosti záujemcu uzavrieť s vlastníkom sprostredkúvanú zmluvu v dojednanej lehote povinnosť záujemcu uhradiť zmluvnú pokutu, a to každému (t. j. sprostredkovateľovi a vlastníkovi) vo výške 1-ice z poplatku, t. j. zo sumy 1900 eur, teda každému v sume 950 eur. V zmluve je výslovne uvedené, že zmluvná pokuta slúži vo vzťahu k sprostredkovateľovi na pokrytie nákladov spojených s vypracovaním rezervačnej zmluvy, návrhu sprostredkúvanej zmluvy a vo vzťahu k sprostredkovateľovi, ako aj k vlastníkovi ako paušálna náhrada za čas, po ktorý sprostredkovateľ a vlastníci neponúkali do dojednaného termínu nehnuteľnosť tretím osobám. V zmluve je výslovne dojednané právo vlastníka na zmluvnú pokutu, predstavujúcu „náhradu“ za to, že po určitý čas, v dôsledku uzavretia rezervačnej zmluvy so záujemcom, nemohol ponúkať nehnuteľnosti na predaj iným osobám. Súčasne žalobca ako vlastníci poveril žalovaného ako sprostredkovateľa na započítanie svojho nároku na zmluvnú pokutu voči poplatku zaplatenému záujemcom. Účastníci zmluvy si dojednali postup, podľa ktorého po dobu 30 dní bude zmluvná pokuta (1-ica poplatku patriaca vlastníkovi) uložená u sprostredkovateľa a sprostredkovateľ bude vykonávať naďalej činnosti smerujúce k uzavretiu zmluvy s iným záujemcom. Pre prípad, že po uplynutí lehoty 30 dní nedôjde k zabezpečeniu účelu zmluvy s iným záujemcom, si dojednali povinnosť sprostredkovateľa vrátiť, na základe písomnej výzvy, 1-icu poplatku (zmluvnú pokutu) vlastníkovi. Keďže účastníkom konania vznikol nárok na zmluvnú pokutu, a to každému vo výške 950 eur, v dôsledku porušenia povinnosti záujemkyne uzavrieť sprostredkúvanú zmluvu, pričom bolo nesporné, že v lehote 30 dní od uplynutia dojednanej doby na uzavretie sprostredkúvanej zmluvy, t. j. do 3. 7. 2014 (podľa čl. 1.4 plynúcej od 3. 6. 2014) nedošlo k uzavretiu sprostredkúvanej zmluvy s iným záujemcom a žalobca výzvou prostredníctvom svojho právneho zástupcu, ktorá mala písomnú formu, zo dňa 12. 3. 2015, vyzval žalovaného na vyplatenie zmluvnej pokuty, súd uložil žalovanému povinnosť uvedenú sumu žalobcovi zaplatiť. Pokiaľ sa žalovaný bránil tým, že pre prípad zabezpečenia účelu s iným záujemcom predstavuje 1-ica poplatku časť provízie sprostredkovateľa, ktorú je sprostredkovateľ oprávnený si ponechať, pričom nie je dotknutý nárok sprostredkovateľa na províziu voči vlastníkovi zo zabezpečenia účelu s iným záujemcom (posledná veta čl. 3.4 rezervačnej zmluvy), mal súd za to, že uvedené dojednanie je aplikovateľné len pre prípad, že k zabezpečeniu účelu s iným záujemcom dôjde počas plynutia 30-dňovej lehoty od porušenia povinnosti záujemcom. Pokiaľ však uplynula lehota 30 dní a k zabezpečeniu účelu zmluvy s iným záujemcom nedošlo, bol povinný sprostredkovateľ zmluvnú pokutu vydať vlastníkovi. Nárok sprostredkovateľa na províziu zo zabezpečenia účelu s iným záujemcom nemohol byť uspokojený z poplatku zloženého C. Š., nakoľko sprostredkovateľ v dojednanom termíne 30 dní od porušenia povinnosti účel zmluvy s iným záujemcom nezabezpečil. Až po uplynutí uvedenej lehoty dňa 17. 7. 2014 bola uzavretá nová rezervačná zmluva (už aj s vlastníkmi ďalších nehnuteľností) a až následne v nadväznosti na uvedenú rezervačnú zmluvu dňa 11. 9. 2014 podpísaná sprostredkúvaná zmluva s iným záujemcom (C. C. W.), pričom žalovanému bola zaplatená provízia v zmysle čl. III. ods. 2 kúpnej zmluvy v spojení s dojednaniami rezervačnej zmluvy zo dňa 17. 7. 2014 vo výške 2300 eur. Pokiaľ aj poukazoval právny zástupca žalovaného na skutočnosť, že naďalej medzi žalobcom a žalovaným trvala zmluva o sprostredkovaní zo dňa 27. 2. 2014 a, v dôsledku toho aj nárok na províziu, súd uvedenú skutočnosť preukázanú nemal. V čl. 8 zmluvy o sprostredkovaní bolo dojednané trvanie zmluvy na dobu určitú od 27. 2. 2014 do 27. 5. 2014. Dojednanie čl. 15 písm. c) zmluvy, podľa ktorého malo dôjsť k zmene trvania zmluvy na dobu neurčitú, s 1-mesačnou výpovednou lehotou, súd nepovažoval za platné. Zmluva o sprostredkovaní, uzavretá medzi žalobcom a žalovaným, je spotrebiteľskou zmluvou, nakoľko bola uzavretá medzi dodávateľom a spotrebiteľom. Dojednanie v čl. 15 je typickým formulárovým dojednaním, ktoré bolo vopred žalovaným pripravené, a ktorého znenie nemal žalobca ako spotrebiteľ možnosť žiadnym spôsobom ovplyvniť. Navyše, jednalo sa o dojednanie uvedené drobným písmom, ktoré nepochybne sťažuje možnosť spotrebiteľa sa s ním oboznámiť a reálne mu porozumieť a súčasne môže jeho pozornosť uniknúť. Ustanovenie pritom, v rozpore s výslovným dojednaním účastníkov o trvaní zmluvy v čl. 8, mení dobu trvania zmluvy z doby určitej na dobu neurčitú. Žalovaný pri výsluchu na súdnom pojednávaní uviedol, že na uvedené ustanovenie upozornený nebol. Takéto dojednanie je preto rozporné s dobrými mravmi a z uvedeného dôvodu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatné.

Nakoľko žalovaný sa dostal s plnením svojho peňažného záväzku voči žalobcovi do omeškania, vzniklo žalobcovi aj právo na zaplatenie úrokov z omeškania, ktoré mu súd priznal vo výške úrokov z omeškania podľa občianskoprávných predpisov, t. j. 5,05 % ročne z priznanej sumy, t. j. zo sumy 950 eur, avšak až od 19. 3. 2015 do zaplatenia. Súd pritom prihliadol k tomu, že v zmysle čl. 3.4 rezervačnej zmluvy mala byť zmluvná pokuta vydaná žalobcovi na základe písomnej výzvy. Keďže žalobca nepreukázal inú písomnú výzvu, súd považoval za písomnú výzvu výzvu zo dňa 12. 3. 2015, pričom, vzhľadom

na skutočnosť, že termín plnenia nebol účastníkmi dojednaný, ani stanovený právnym predpisom, súd vychádzal z dátumu na plnenie určeného žalobcom vo výzve, t. j. 18. 3. 2015, teda dňom 19. 3. 2015 sa dostal žalovaný s plnením svojho peňažného záväzku do omeškania. V zostávajúcej časti uplatnených úrokov z omeškania súd podanú žalobu zamietol.

Podľa § 142 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku, aj keď mal účastník vo veci úspech len čiastočný, môže mu súd priznať plnú náhradu trov konania, ak mal neúspech v pomerne nepatrnej časti alebo ak rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku alebo od úvahy súdu; v takom prípade sa základná sadzba tarifnej odmeny advokáta vypočíta z výšky súdom priznaného plnenia.

Podľa § 149 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi.

V súlade so zákonným ustanovením § 142 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku súd v konaní čiastočne úspešnému žalobcovi priznal plnú náhradu trov konania, nakoľko aj keď bol v konaní čiastočne neúspešný, jednalo sa o neúspech v pomerne nepatrnej časti (v časti úroku z omeškania). Súd preto priznal žalobcovi náhradu trov konania vo výške zaplateného súdneho poplatku z návrhu na začatie konania, čo činí 57 eur a náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 557,38 eura podľa vyhl. MS SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov, a to tarifnú odmenu za 5 úkonov právnej služby - prevzatie a príprava právneho zastúpenia, podanie žaloby na súd, vyjadrenie k odporu proti platobnému rozkazu a účasť na súdnych pojednávaniach dňa 21. 3. 2016 a 9. 5. 2016 po 51,45 eura (§ 13a ods. 1 písm. a/, c/, d/, v spojení s § 10 ods. 1 citovanej vyhlášky), režijný paušál k 3 úkonom právnej služby vykonaným v roku 2015 po 8,39 eura a k 2 úkonom právnej služby vykonaným v roku 2016 po 8,58 eura (§ 16 ods. 3 citovanej vyhlášky), náhradu za stratu času za 8 začatých polhodín za účasť na súdnych pojednávaniach dňa 21. 3. 2016 a 9. 5. 2016 po 14,30 eura (§ 17 ods. 1 citovanej vyhlášky), náhradu cestovných výdavkov v sume 25,25 eura za účasť na súdnom pojednávaní dňa 21. 3. 2016 na trase Poprad - Liptovský Mikuláš a späť, spolu 124 km, pri použití osobného motorového vozidla právneho žalobcu, evidenčné číslo PP 476 CP (§ 15 písm. a), § 16 ods. 4 uvedenej vyhlášky v spojení s § 7 zákona číslo 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov), a to základnú náhradu 0,183 eura x 124 km, t. j. 22,69 eura a náhradu za spotrebované pohonné látky 124 km x 10,7/100 km (spotreba) x 1,169 eura/l (cena paliva), t. j. 15,51 eura, spolu 38,20 eura, keďže si žalobca uplatnil len 25,25 eura, súd nemohol priznať náhradu nad uplatnenú výšku a v sume 25,25 eura za účasť na súdnom pojednávaní dňa 9. 5. 2016 na trase Poprad - Liptovský Mikuláš a späť, spolu 124 km, pri použití osobného motorového vozidla právneho žalobcu, evidenčné číslo PP 476 CP (§ 15 písm. a), § 16 ods. 4 uvedenej vyhlášky v spojení s § 7 zákona číslo 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov), a to základnú náhradu 0,183 eura x 124 km, t. j. 22,69 eura a náhradu za spotrebované pohonné látky 124 km x 10,7/100 km (spotreba) x 1,218 eura/l (cena paliva), t. j. 16,16 eura, spolu 38,85 eura, keďže si žalobca uplatnil len 25,25 eura, súd nemohol priznať náhradu nad uplatnenú výšku a daň z pridanej hodnoty 20 % z priznanej tarifnej odmeny, režijného paušálu, náhrady za stratu času a náhrady cestovného, t. j. zo sumy 464,48 eura, čo činí 92,90 eura (§ 18 ods. 3 citovanej vyhlášky). Nakoľko žalobca bol v konaní zastúpený splnomocneným zástupcom, ktorý je advokátom, súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť náhradu trov konania splnomocnenému zástupcovi žalobcu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozsudku prostredníctvom Okresného súdu Liptovský Mikuláš na Krajský súd v Žiline v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, dátum, podpis) 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 a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zák. č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.