

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 17C/12/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4418200868
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 09. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lívia Gombárová
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2018:4418200868.4

Rozhodnutie

Okresný súd Nové Zámky samosudkyňou Mgr. Líviou Gombárovou v právnej veci žalobcu: Mikuláš Maczkó - KONTAKT KLUB, M.R. Štefánika 45, Nové Zámky, IČO: 37613031, právne zastúpený: KATONA - Advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Nové Zámky, M.Matunáka 4082/11, IČO: 47237074, proti žalovanej: C. U., nar. 1.X.XXXX, bytom O. K., T. 9, právne zastúpená: JUDr. Kornelia Múkerová, advokátka, AK so sídlom Banská Bystrica, ul. ČSA č. 25, o zaplatenie 2 000 eur s príslušenstvom, taktó

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd určuje, že zmluvná podmienka uvedená v bode 4.5.3 Zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 9.12.2013 v znení: „Záujemca sa zaväzuje, že ak poruší svoje povinnosti dojednané v odseku 4.2 alebo 4.5 má sprostredkovateľ právo na celú výšku provízie a na náhradu škody, ktorá mu z tohto titulu vznikla. Záujemca je povinný zaplatiť túto zmluvnú pokutu sprostredkovateľovi v lehote 14 dní odo dňa písomnej výzvy sprostredkovateľa,“ je neprijateľná.

III. Súd priznáva žalovanej nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi v plnom rozsahu 100 %, o ktorom bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným rozhodnutím.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa svojím žalobným návrhom domáhal voči žalovanej o zaplatenie 2 000 eur s príslušenstvom a to titulom porušenia zmluvného záväzku zo Zmluvy o sprostredkovaní uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 9.12.2013 v zmysle § 642 a nasl. Obchodného zákonníka. Žalobný návrh odôvodňoval tým, že predmetom zmluvy bol záväzok sprostredkovateľa - žalobcu vyvíjať podľa pokynu záujemcu - žalovanej počas dohodnutej doby činnosti smerujúce k tomu aby mal záujemca - žalovaná príležitosť uzatvoriť s treťou osobou kúpnu zmluvu, predmetom ktorej mal byť prevod vlastníckeho práva žalovanej na tretiu osobu k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve žalovanej a to rodinného domu so súp. č. XXXX postavenom na parc. reg. „C“ KN a pozemkom parc. reg. „C“ KN parc. č. XXXX/X.- záhrady o výmere XXX mX a parc. reg. „C“ KN č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX mX v k.ú. O. K. evidovaný na LV č. XXX. Ďalej predmetom zmluvy bol záväzok záujemcu zaplatiť sprostredkovateľovi dohodnutú odmenu vo výške 2000 eur. Strany si zmluve dojednali aj výhradné zastúpenie - exkluzivitu pri predaji vyššie špecifikovanej nehnuteľnosti. Žalovaná podľa bodu 4.5.3 zmluvy sa zaviazala, že v prípade porušenia povinností v bode 4.2 a 4.5 zmluvy má sprostredkovateľ nárok na celú výšku provízie a na náhradu škody, ktorá mu z tohto titulu mala vzniknúť, ktorá bola splatná v lehote do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy žalovanej. Následne mala žalovaná dňa 26.11.2014 uzatvoriť s treťou osobou kúpnu zmluvu, ktorú skutočnosť žalobcovi neoznámila a tým porušila povinnosť v bode 4.2.1 aj v bode 4.2.5 zmluvy v dôsledku čoho žalobcovi vznikol nárok na zaplatenie 2000 eur. Žalobca vyzval žalovanú na úhradu žalovanej sumy, ktorá však svoj dlh do dnešného dna neuhradila a tým sa dňa 3.3.2015 dostala do omeškania.

2. Súd žalobe v plnom rozsahu vyhovel vydaním platobného rozkazu dňa 26.3.2018 pod sp. zn. 17C/12/2018-24, ktorý v zákonnej lehote napadla žalovaná podaním odporu v ktorom sa bránila, že zmluva o sprostredkovaní je spotrebiteľskou zmluvou a ako taká má spĺňať zákonom predpísané skutočnosti, keď uvedená zmluva odporuje § 53 OZ je nečitateľná a preto je od začiatku neplatná. Ďalej sa bránila, že v zmysle uvedenej zmluvy mal žalobca vyvinúť úsilie o získanie záujemcu o kúpu domu, a keďže tak neučinil žalovaná si našla kupcov sama a uzatvorila s nimi kúpnu zmluvu a žalobca nevykonal úkony, na ktoré sa zmluvne zaviazal. V dôsledku podaného odporu súd uznesením z 18.4.2018 pod sp. zn. 17C/12/2018-29 platobný rozkaz zrušil.

3. Podaním z 11.5.2018 sa k odporu vyjadril žalobca, ktorý poprel tvrdenia žalovanej, uviedol, že po uzatvorení zmluvy o sprostredkovaní, v ktorej bola dohodnutá exkluzivita, ponuku na predaj zverejnil na viacerých internetových portáloch a záujemcom, ktorý ho telefonicky kontaktovali poskytol informácie, avšak žalovaná chcela prediť nehnuteľnosť za neprimeranú cenu. Z fotiek, ktoré boli zverejnené bolo možné jednoznačne identifikovať predávanú nehnuteľnosť a záujemcovia, ktorí chceli obísť realitnú kanceláriu žalobcu mohli priamo kontaktovať žalovanú. V týchto prípadoch bolo povinnosťou žalovanej informovať realitnú kanceláriu. Žalovaná sprostredkovateľskú zmluvu porušila tým, že uzatvorila kúpnu zmluvu s treťou osobou bez vedomia žalobcu a preto nárok žalobcu je dôvodný. Taktiež žalobca uviedol, že zmluva je čitateľná, písaná rovnakým písmom. Tvrdil, že žalovaná mala možnosť vybrať si, či si so žalobcom dohodne exkluzivitu alebo nie a na akú dobu. Tvrdenia žalovanej, o tom, že žalobca uviedol žalovanú do omylu na jej škodu a získal bezdôvodné obohatenie považoval za účelové.

4. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu a svedkyne C. a oboznámením pripojených listinných správ a dôkazov a to výzvou na úhradu, výpisom z listu vlastníctva, doručenkou, Zmluvou o sprostredkovaní, odporom, vyjadrením žalovanej, výpisom zo živnostenského registra a zistil tento skutkový a právny stav:

5. Dňa 9.12.2013 bola medzi stranami sporu uzatvorená zmluva o sprostredkovaní v zmysle § 642 a nasl. z.č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník predmetom ktorej bol záväzok sprostredkovateľa - žalobcu vyvíjať podľa pokynu záujemcu - žalovanej počas dohodnutej doby činnosti smerujúce k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzatvoriť s treťou osobou zmluvu podľa odseku 1.2 - kúpnu zmluvu a záväzok záujemcu zaplatiť sprostredkovateľovi dohodnutú odmenu podľa čl. II. zmluvy. Podľa bodu 1.3. predmetom sprostredkovania boli nehnuteľnosti záujemcu a to rodinný dom so súp. č. XXXX postavenom na parc. reg. „C“ KN XXXX/X a pozemky parc. reg. „C“ KN parc. č. XXXX/X- záhrady o výmere XXX mX a parc. reg. „C“ KN č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX mX v k.ú. O. K. evidovaný na LV č. XXX. Čl. II. P. - v bode 2.1 zmluvy upravoval nárok na províziu a to tak, že sprostredkovateľovi vznikol nárok na províziu v prípade, ak zaobstaral pre záujemcu príležitosť uzavrieť s treťou osobou sprostredkovanú zmluvu (bod 4.3.1 zmluvy), ktorá provízia vo výške 2000 eur bola splatná do 14 dní od vystavenia faktúry. Čl. 4.2.1 zmluvy upravoval povinnosti záujemcu a to poskytovať sprostredkovateľovi v súvislosti s plnením tejto zmluvy úplné a pravdivé informácie. Záujemca sa zaviazal bez zbytočného odkladu oznamovať sprostredkovateľovi skutočnosti, ktoré mali pre neho rozhodný význam pre plnenie záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy. Oznamovať ich mohol aj elektronicky emailom. V zmysle bodu 4.2.5 zmluvy v prípade ak záujemca uzatvoril kúpnu zmluvu alebo obdobnú zmluvu na predaj predmetu zmluvy, prípadne predmet zmluvy právne lebo inak alebo akýmkoľvek iným spôsobom zaťažil, zaviazal sa oznámiť túto skutočnosť sprostredkovateľovi písomne najneskôr do dní odkedy nastala táto zmena. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa záujemca zaviazal zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 350 eur do 7 dní od obdržania výzvy. V zmysle bodu 4.4.1 zmluvy sprostredkovateľská zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú počnúc dňom podpisu záujemcom a sprostredkovateľom. Zmluva mala byť splnená dosiahnutím jej účelu. Ktorýkoľvek z účastníkov mohol zmluvu vypovedať bez udania dôvodu. Výpoveď musela mať písomnú formu a výpovedná lehota bola 60 dní a ráta sa odo dňa doručenia výpovede druhej zmluvnej strane. Čl. 4.5.1 zmluvy upravoval výhradné zastúpenie (exkluzivitu) podľa ktorého záujemca vyhlásil, že doposiaľ neuzavrel žiadnu inú sprostredkovateľskú zmluvu ani mandátnu zmluvu s rovnakým predmetom sprostredkovania a zaviazal sa, že po dobu trvania výhradného zastúpenia neuzavrie s treťou osobou sprostredkovateľskú zmluvu ani žiadnu inú zmluvu s totožným predmetom sprostredkovania podľa tejto zmluvy. V zmysle bodu 4.5.2 bolo výhradné zastúpenie uzatvorené na dobu 1 rok počas ktorej nebolo možné sprostredkovateľskú zmluvu vypovedať. V zmysle bodu 4.5.3 zmluvy sa záujemca zaviazal, že ak poruší svoje povinnosti dojednané v odseku 4.2 alebo 4.5 má sprostredkovateľ právo na celú výšku provízie a na náhradu škody, ktorá mu z tohto titulu vznikne. Záujemca bol povinný zaplatiť túto zmluvnú pokutu sprostredkovateľovi v

lehote 14 dní odo dňa písomnej výzvy sprostredkovateľa. Záujemca svojím podpisom potvrdil a súhlasil s výhradným zastúpením.

6. Z predloženého výpisu listu vlastníctva č. XXX mal súd preukázané, že na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 26.11.2014 sa vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností - rodinného domu so súp. č. XXXX postavenom na parc. reg. „C“ KN XXXX/X a pozemkov parc. reg. „C“ KN parc. č. XXXX/X- záhrady o výmere XXX mX a parc. reg. „C“ KN č. XXXX/X zastavané plochy a nádvorí o výmere XXX mX v k.ú. O. K. stal I. V. a R. I., ktorá zmluva bola zavkladovaná pod č. V XXXX/XX, č. zmeny XXXX/XX.

7. Výzvou na úhradu zo dňa 13.10.2015 adresovanej žalovanej, ktorú si žalovaná prevzala dňa 16.2.2015, ktorú skutočnosť mal súd preukázanú z príslušnej doručky, žalobca vyzýval žalovanú na zaplatenie zmluvnej pokuty 350 eur v zmysle čl. 4.2.5 sprostredkovateľskej zmluvy a na zaplatenie dojednanej provízie vo výške 2 000 eur v zmysle čl. 4.5.3 sprostredkovateľskej zmluvy a to do 14 dní odo dňa písomnej výzvy.

8. Žalobca na pojednávaní konanom dňa 22.8.2018 vypovedal a tvrdil, že žalovanú pred uzatvorením zmluvy nepoznal, skontaktovala ho s ňou kolegyňa C. ktorá dohodla termín stretnutia na pracovisku žalovanej, na ktorom v tom čase pracovala aj C. I.. Žalobca tvrdil, že na stretnutie doniesol čisté tlačivá, odprezentoval žalovanej svoje služby, ktoré ponúkal, vysvetlil jej rozdiel medzi výhradným a nevýhradným zastúpením, ktorý spočíval v odprezentovaní predmetu predaja, ktorý je pri výhradnom zastúpení identifikovateľný, možno nehnuteľnosť ľahko dohľadať, keď pri výhradnom zastúpení je predaj efektívnejší, nehnuteľnosť, ktorá je odprezentovaná komplexne zaujme aj záujemcov zo vzdialenejšieho okolia, pričom kúpne zmluvy pri výhradnom zastúpení sú spisované u notára a zmluvy bez výhradného zastúpenia sú spisované v sprostredkovateľskej kancelárii a nehnuteľnosti sú prezentované neidentifikovateľne. Vypovedal, že žalovaná si vybrala výhradné zastúpenie na dobu 1 roka, pričom navrhla vyššiu cenu nehnuteľnosti ako bola podľa žalobcu jej hodnota, keď tvrdila, že má dlhy. Žalobca vypovedal, že pri stretnutí, ktoré bolo na pracovisku žalovanej na konci pracovnej doby bola prítomná navrhovaná svedkyňa C., ktorá bola prítomná pri celom rozhovore, ktorý trval asi jednu hodinu. Vypovedal, že zmluva bola podpísaná na pracovisku žalovanej (bývalý Y.). Následne mal žalobca zákazku spracovať, keď inzercia trvala do januára 2015, pričom medzitým žalovaná nehnuteľnosť predala. Počas inzercie záujemcovia kontaktovali kanceláriu telefonicky, zisťovali informácie ohľadom nehnuteľnosti, avšak k ohliadke nehnuteľnosti nedošlo. Tvrdil, že so žalovanou bol počas obdobia exkluzivity v kontakte telefonicky, nemal vedomosť o tom, že žalovaná s jeho prácou nie je spokojná. Tvrdil, že žalovaná na výzvu na zaplatenie zmluvnej pokuty nereagovala.

9. Žalovaná na pojednávaní potvrdila, že stretnutie so žalobcom jej sprostredkovala bývalá kolegyňa C. I., avšak popierala a tvrdila, že na pracovisku sa so žalobcom nestretla, neodprezentoval jej sprostredkovanie. Vypovedala, že prvýkrát sa so žalobcom kontaktovala telefonicky asi deň pred podpisom zmluvy o sprostredkovaní, kontaktoval ju žalobca a dohodol termín, čas a miesto stretnutia. Vypovedala, že so žalobcom sa stretla na rohu ulice F., v aute, vo večerných hodinách, išlo o prvé stretnutie, žalobca jej navrhol uzatvorenie exkluzívnej zmluvy bez vysvetlenia, potvrdila, že v zmluve vyplnila údaje týkajúce sa exkluzivity, súhlasila s ňou a vyplnila aj dobu trvania exkluzivity, ktorú jej žalobca navrhol, s ktorou taktiež súhlasila, stretnutie malo trvať asi pol hodinu a so žalobcom jednali skôr o cene nehnuteľnosti. Vypovedala, že pri stretnutí v aute sa vypisovali do zmluvy údaje a to číslo občianskeho preukazu a údaje špecifikujúce predmet sprostredkovania na základe predloženého listu vlastníctva, údaje v bode 1. zmluvy a nasledujúce body zmluvy boli vyplnené pred žalovanou v aute. Žalovaná vypovedala, že nevedela akým spôsobom je možné zmluvu vypovedať a nevedela, že má písomne žalobcovi oznámiť, že uzatvorila kúpnu zmluvu avšak v predchádzajúcej časti svojej výpovede uviedla, že 8 mesiacov po podpise zmluvy sa zastavila za žalobcom, keď mu mala oznámiť, že si chce dom sama predať, ktorý jej mal povedať, že zmluvu môže vypovedať až po uplynutí jedného roku, keďže podpísala exkluzivitu. Na danom mieste súd vzhliadol rozpory vo výpovedi žalovanej.

10. Svedkyňa C. I., bývalá kolegyňa žalovanej vypovedala, že stretnutie žalobcu a žalovanej dohodla na bývalom pracovisku vo vývarovni Y., v zimnom období po pracovnom čase, nakoľko vykonávala rozvoz jedál, pričom na stretnutí bol prítomný žalobca, žalovaná a svedkyňa, keď žalobca mal so sebou na stretnutie doniesť viacero papierov, žalovanej vysvetľoval akým spôsobom sa nehnuteľnosť predáva, exkluzivitu, stretnutie malo trvať asi hodinu, keď žalovaná exkluzivitu prijala, pretože nemala čas na vybavovanie. Svedkyňa vypovedala, že pri prvom stretnutí bola spisovaná zmluva o sprostredkovaní,

do zmluvy nebolo dopísané číslo občianskeho preukazu a z tohto dôvodu žalobca opätovne doniesol zmluvu na pracovisko žalovanej na doplnenie údajov a nechal ju na pracovisku. Vypovedala, že sprostredkovateľská zmluva bola podpísaná na pracovisku žalovanej až po týždni, keď sa žalobca zastavil opätovne na pracovisku, pri podpisovaní zmluvy sedela svedkyňa za stolom a tvrdila, že ak by vývarovňa do dnešného dňa fungovala, v kuchyni bola bezpečnostná kamera, ktorá mala uvedené stretnutie zachytené. Svedkyňa potvrdzovala, že žalovaná dobrovoľne uzatvorila zmluvu o exkluzivite, nemala vedomosť o tom, či žalovaná chcela uvedenú zmluvu vypovedať.

11. Podľa § 642 Obchodného zákonníka zmluvou o sprostredkovaní sa sprostredkovateľ zaväzuje, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou, a záujemca sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi odplatu (províziu).

Podľa § 643 Obchodného zákonníka sprostredkovateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať záujemcovi okolnosti dôležité pre jeho rozhodovanie o uzavretí sprostredkúvanej zmluvy a záujemca je povinný oznamovať sprostredkovateľovi skutočnosti, ktoré majú pre neho rozhodný význam pre uzavretie tejto zmluvy.

Podľa § 644 Obchodného zákonníka sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu, ak je uzavretá zmluva, ktorá je predmetom sprostredkovania.

Podľa § 52 odsek 1 Občianskeho zákonníka účinného od 01.10.2013 do 31.05.2014 (ďalej len „OZ“) spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

Podľa § 52 odsek 2, 3, 4 OZ 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. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné.

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 § 53 odsek 1, 2 OZ 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 zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

Za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah.

Podľa § 53 odsek 4 písmeno k) OZ za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku.

Podľa § 53 odsek 5 OZ neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

Podľa § 53 odsek 10 OZ neprijateľnosť zmluvných podmienok sa hodnotí so zreteľom na povahu tovaru alebo služieb, na ktoré bola zmluva uzatvorená, a na všetky okolnosti súvisiace s uzatvorením zmluvy v dobe uzatvorenia zmluvy a na všetky ostatné podmienky zmluvy alebo na inú zmluvu, od ktorej závisí.

Podľa § 53c OZ ak je spotrebiteľská zmluva vyhotovená písomne, predmet a cena nesmú byť uvedené menším písmom ako iná časť takejto zmluvy s výnimkou názvu zmluvy a označení jej častí. Zmluva uzatvorená v rozpore s týmto ustanovením je neplatná.

Podľa § 54 odsek 1,2,3 OZ zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchyliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon priznáva, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie.

V pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší. V pochybnostiach o význame zmluvnej podmienky sa výklad priaznivejší pre spotrebiteľa neuplatní, ak právo na príslušnom orgáne uplatňuje právnická osoba založená alebo zriadená na ochranu spotrebiteľa

Podľa § 544 odsek 1 OZ 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 odsek 2 OZ zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

12. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Z vyššie označených dôkazov vyplýva, že medzi stranami sporu došlo k platnému uzatvoreniu Zmluvy o sprostredkovaní v zmysle § 642 a nasl. Obchodného zákonníka dňa 9.12.2013 v zmysle ktorej bol záväzok sprostredkovateľa - žalobcu vyvíjať podľa pokynu záujemcu - žalovanej počas dohodnutej doby činnosti smerujúce k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzatvoriť s treťou osobou kúpnu zmluvu a záväzok záujemcu zaplatiť sprostredkovateľovi dohodnutú odmenu podľa čl. II. zmluvy. Predmetom sprostredkovania boli nehnuteľnosti záujemcu a to rodinný dom so súp. č. XXXX . postavenom na parc. reg. „C“ KN XXXX/X a pozemky parc. reg. „C“ KN parc. č. XXXX/X- záhrady o výmere X01 m² a parc. reg. „C“ KN č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² v k.ú. O. K. evidovaný na LV č. XXX. Z vyššie citovaných zákonných ustanovení Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách, vyplýva, že predmetný vzťah je v skutočnosti spotrebiteľskou zmluvou, pretože žalobca zmluvu uzavrel v rámci svojej podnikateľskej činnosti a v nej vystupoval ako dodávateľ a žalovaná, ktorá v čase uzavretia zmluvy nebola podnikateľom, vystupovala ako spotrebiteľ. Sprostredkovateľská zmluva bola uzatvorená v zmysle bodu 4.4.1 zmluvy na dobu neurčitú s možnosťou ju vypovedať bez udania dôvodu písomnou formou s výpovednou lehotou 60 dní od doručenia výpovede druhej zmluvnej strane. Zároveň mal súd preukázané a túto skutočnosť potvrdzovala žalovaná a svedkyňa, že v rámci sprostredkovateľskej zmluvy žalovaná dobrovoľne na základe odporúčania žalobcu uzatvorila výhradné zastúpenie v zmysle bodu 4.5 zmluvy na dobu 1 rok počas ktorej doby nebolo možné sprostredkovateľskú zmluvu vypovedať, ktorú skutočnosť žalovaná potvrdila aj svojim podpisom. Článok 1 zmluvy obsahoval údaje záujemcu a špecifikáciu predmetu sprostredkovania. Čl. 2 zmluvy obsahoval výšku provízie 2000 eur. V zmysle čl. 4.2.5 zmluvy bola dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 350 eur pre nesplnenie povinnosti oznámiť sprostredkovateľovi písomne do 5 dní odkedy nastala zmena uzatvorenie kúpnej zmluvy alebo obdobnej zmluvy. Taktiež v bode 4.5.3 zmluvy bolo uvedené, že za porušenie povinností v čl. 4.2 alebo 4.5 mal sprostredkovateľ právo na celú výšku provízie a na náhradu škody, ktorú zmluvnú pokutu bol záujemca povinný zaplatiť sprostredkovateľovi do 14 dní odo dňa písomnej výzvy. Zmluva v čl. 4.2.1 obsahovala povinnosť záujemcu poskytovať sprostredkovateľovi v súvislosti s plnením zmluvy úplné a pravdivé informácie, ktoré mali pre sprostredkovateľa rozhodný význam pre plnenie záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy.

V konaní nebolo sporné, že žalovaná uzatvorila dňa 26.11.2014 kúpnu zmluvu, ktoré skutočnosti mal súd preukázané z predloženého listu vlastníctva č. 179 ako aj výpovede žalovanej, ktorá potvrdila, že kúpnu zmluvu uzatvorila, aj keď ju žalobca poučil, že sprostredkovateľskú zmluvu môže vypovedať až po uplynutí jedného roka, vzhľadom na exkluzivitu zmluvy. Zároveň v konaní nebolo sporné, že žalobca vyzýval listom z 13.10.2015 žalovanú na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.350 eur , ktorú si žalovaná prevzala dňa 16.2.2015,(o čom svedčí predložená doručenka).

Na základe výpovede strán sporu ako aj svedkyne C. mal súd preukázané, že zmluva o sprostredkovaní bola uzatvorená dňa 9.12.2013, ktorú skutočnosť strany v spore nerozporovali, zmluvu účastníci dobrovoľne podpísali na pracovisku žalovanej potom ako žalobca žalovanej odprezentoval podmienky zmluvy a vysvetlil rozdiel vo výhradnom zastúpení a nevýhradnom, ktoré skutočnosti mal súd preukázané z výpovede žalobcu ako aj svedkyne. Z výpovede žalovanej mal súd preukázané, že na základe ponuky sprostredkovateľa si vybrala výhradné zastúpenie na základe odporúčania na dobu jedného roka.

Súd posudzoval a hodnotil jednotlivé podmienky zmluvy, keď spotrebiteľskú zmluvu považoval za jednoznačne čitateľnú, predmet zmluvy a cena zmluvy nebola uvedená menším písmom ako ostatné časti zmluvy. Súd zmluvnú podmienku v čl. 4.5.3 sprostredkovateľskej zmluvy vyhodnotil ako neprijateľnú v zmysle § 53 odsek 4 písmeno k) Občianskeho zákonníka a tým za neplatnú v zmysle § 53 odsek 5 OZ, keď poukazuje na skutočnosť, že sprostredkovateľom koncipovaná zmluva vytvárala značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán k ujme spotrebiteľa, keď záujemca

mal zaplatiť neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s neplnením jeho záväzku rovnajúcu sa výške provízie v prípade splnenia podmienok zmluvy zo strany sprostredkovateľa t.j. 2 000 eur. Pri posudzovaní platnosti ustanovenia čl. 4.5.3 sprostredkovateľskej zmluvy o zmluvnej pokute, ktoré samo o sebe vyvoláva nerovnováhu zmluvných strán, nemožno odhliadnuť od ostatných ustanovení zmluvy, keď sprostredkovateľ nebol nijakým spôsobom obmedzený v akom čase by mal zabezpečiť sprostredkovanie, resp. nebol nijakým spôsobom povinný preukazovať záujemcovi, že vyvíjal činnosti smerujúce k príležitosti na uzatvorenie zmluvy a pre tento prípad nebol ani nijakým spôsobom sankcionovaný. Oproti tomu, žalovaný - teda záujemca bol duplicitne sankcionovaný v čl. 4.2.5 zmluvnou pokutou 350 eur za nesplnenie povinností - ak neoznámil žalobcovi uzatvorenie kúpnej resp. obdobnej zmluvy tak aj v čl. 4.5.3 zmluvy zmluvnou pokutou vo výške 2 000 eur opätovne za porušenie povinností v čl. 4.2 ako aj článku 4.5. zmluvy. Z § 544 Občianskeho zákonníka vyplýva, že strany pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti môžu dojednať zmluvnú pokutu, ktorú je účastník povinný zaplatiť pre prípad porušenia povinnosti vyplývajúcej zo zmluvy. Zmluvná pokuta je zabezpečovacím prostriedkom a vyjadruje peňažnú sumu, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi, ak poruší svoju zmluvnú povinnosť. Podstatnou náležitosťou dohody o zmluvnej pokute je určenie jej výšky alebo spôsobu jej určenia. Výška nie je limitovaná, nemôže byť však v rozpore so zásadou zakotvenou v ust. § 3 OZ, t.j. nemôže byť v rozpore s dobrými mravmi. Súd nijako nepopiera význam zmluvnej pokuty ani jej dojednania, ale treba dbať aj na skutočný zmysel a cieľ inštitútu zmluvnej pokuty, ako inštitútu súkromného práva zvlášť pri osobitne chránených spotrebiteľských vzťahoch. Ochrana spotrebiteľa pred neprijateľnými podmienkami v spotrebiteľských zmluvách vychádza z predpokladu, že spotrebiteľ je z hľadiska informovanosti a z hľadiska vyjednávacej pozície v slabšom postavení a má spravidla na výber buď zmluvu vopred naformulovanú dodávateľom akceptovať so všetkými formulárovými klauzulami alebo ju odmietnuť. Možnosť zmeny štandardných podmienok zo strany spotrebiteľa je len iluzórna a je zrejmé, že ide o rovnosť len formálnu. To platí aj pre zmluvnú pokutu, ktorú žiada zaplatiť žalobca od spotrebiteľa vo výške rovnajúcej sa výške provízie bez zohľadnenia toho, či žalobca vyvíjal úsilie o sprostredkovanie príležitosti na uzatvorenie zmluvy v neprimerane vysokej sume a to aj duplicitne s poukazom na čl. 4.2.5 zmluvy.

Takto sprostredkovateľská zmluva vytvárala nerovnocenný právny vzťah aj napriek tomu, že v tomto prípade bolo zmluvu možné vypovedať v zmysle čl. 4.4.1 bez udania dôvodu po uplynutí jedného roka výhradného zastúpenia, oproti predloženému rozhodnutia NS ČR z 16.9.2010 sp. zn. 33 Cdo 4601/2008, na ktorý pri svojej obrane poukazovala žalovaná, v danom prípade však nešlo o totožný prípad spotrebiteľskej zmluvy, keď uvedená zmluva bola uzatvorená na dobu určitú s tým, že pred uplynutím uvedenej doby mohla byť zmluva ukončená len splnením predmetu zmluvy alebo dohodou, keď účastníci sa dohodli, že ak nebude najneskôr do 1 jedného mesiaca pred uplynutím doby trvania zmluva ukončená niektorým spôsobom, predlžovala sa automaticky o 3 mesiace čím, záujemcu činila rukojemníkom uvedenej zmluvy pod sankciou zmluvnej pokuty.

Žalobca - sprostredkovateľ v tomto prípade ponúkal žalovanej - záujemcovi svoje služby ako spotrebiteľovi a vzhľadom k tomu, že v predmetnom konaní sa jedná o zmluvu spotrebiteľskú uzavretú podľa predtlačenej formulára, s ktorou mala síce žalovaná ako spotrebiteľ možnosť sa oboznámiť, ale nemala možnosť meniť obsah dojednaných zmluvných podmienok v časti zmluvnej pokuty, keď žalobca nepreukázal, že táto podmienka bola individuálne dojednaná, súd preskúmal dojednanú podmienku v časti dohodnutej zmluvnej pokuty v bode 4.5.3 sprostredkovateľskej zmluvy a zistil, že takto dojednané zmluvná pokuta upravená v zmluve o sprostredkovaní z 9.12.2013 je neprijateľnou zmluvnou podmienkou a podľa § 53 odsek 5 OZ v znení od 1.10.2013 je neplatná a preto žalobu zamietol.

13. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 odsek 1 CSP s poukazom na § 255 odsek 1 CSP, keď žalovaná bola v konaní v plnom rozsahu úspešná. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu vykoná exekútor, ktorého na vykonanie exekúcie poverí súd (§ 55 odsek 1 z.č. 233/1995 Z.z.).