

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 26Co/24/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123240176  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 05. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavol Pilek  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:6123240176.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Pavla Pileka a členov senátu JUDr. Romana Greguša a JUDr. Mareka Olekšáka, v spore žalobcu: Arvin & Benet, s. r. o., so sídlom: Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava, IČO: 44 917 422, zastúpeného: ATTOR advokátska kancelária s.r.o., so sídlom: Na Vříšku 8, 811 01 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 55 958 834, proti žalovanej: A. B., narodená: XX.XX.XXXX, bytom: C. XXXX/XXX, XXX XX D., o zaplatenie 9.680 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 19C/62/2023 – 99 zo dňa 4. októbra 2023, takto

### rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok Okresného súdu Nitra č. k. 19C/62/2023 – 99 zo dňa 4. októbra 2023 potvrdzuje.

II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % na účet právneho zástupcu žalobcu do 3 dní od doručenia rozhodnutia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom na vydanie platobného rozkazu doručenom upomínaciemu súdu – Okresnému súdu Banská Bystrica domáhal vydania platobného rozkazu, ktorým by súd zaviazal žalovanú na zaplatenie sumy 9.680 eur spolu s úrokom z omeškania. Okresný súd Banská Bystrica vydal platobný rozkaz, ktorým zaviazal žalovanú na zaplatenie žalovanej sumy, avšak táto podala proti nemu odpor, pre ktorý bol platobný rozkaz zrušený a spis postúpený Okresnému súdu Nitra ako súdu miestne príslušnému.

2. Okresný súd Nitra ako súd prvej inštancie vo veci rozhodol rozsudkom č. k. 19C/62/2023 – 99 zo dňa 4. októbra 2023 (ďalej aj len „napadnutý rozsudok“) tak, že vo výroku I. uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 9.680 eur spolu s úrokom z omeškania z tejto sumy vo výške 7,5 % ročne od 29.12.2022 do zaplatenia a vo výroku II. priznal žalobcovi voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3. Súd prvej inštancie napadnutý rozsudok odôvodnil poukazom na ust. § 52 ods. 1, ust. § 53 ods. 1, ust. § 488, ust. § 489, ust. § 544 ods. 1, 2. ust. § 774 a ust. § 517 ods. 1, 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a tým, že v predmetnej veci bolo nepochybné, že žalobca ako sprostredkovateľ uzatvoril dňa 15.06.2022 so žalovanou ako záujemcom zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, ktorou sa žalobca zaviazal v prospech žalovanej vyvíjať činnosť smerujúcu k vzniku príležitosti žalovanej uzavrieť s treťou osobou kúpnu zmluvu, na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam žalovanej za dohodnutú cenu. Za túto činnosť mu žalovaná mala uhradiť províziu vo výške 4 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti, čo predstavovalo sumu 12.680 eur (4 % zo sumy 317.000 eur = 12.680 eur). Žalobca v konaní preukázal, že činnosť smerujúcu k uzavretiu zmluvy s treťou osobou vyvíjal, komunikoval so žalovanou a záujemcami

o kúpu nehnuteľnosti, mal záujem na dojednaní rezervačnej zmluvy a bola to práve žalovaná, ktorá zapríčinila, že k prevodu nehnuteľnosti na tretiu osobu nájdenú žalobcom napokon nedošlo. V konaní nebolo sporným, že žalovaná bez súčinnosti žalobcu uzavrela kúpnu zmluvu, ktorou vlastnícke právo k nehnuteľnostiam previedla na tretiu osobu, čím porušila ustanovenie článku II. bodu 2.2, bodu iv) zmluvy. S poukazom na dojednanie strán sporu v článku III. bode 3.4 zmluvy tým žalovanej vznikla povinnosť zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu vo výške 4 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti, teda v sume 12.680 eur. Z tvrdení žalobcu bolo preukázané, že žalovaná žalobcovi uhradila sumu vo výške 3.000 eur, zostávajúcu časť požadovaného nároku však zaplatiť odmieta. Nárok žalobcu na zaplatenie sumy 9.680 eur súd prvej inštancie vyhodnotil ako dôvodný a žalobe vyhovel. Zároveň konštatoval, že nárok žalobcu nie je neprijateľný, zmluvná pokuta v danom prípade plní aj funkciu paušalizovanej náhrady škody predstavujúcej ušlý zisk žalobcu, teda sumu, ktorú by žalobca získal ako províziu v prípade uzavretia zmluvy žalovanou a kupujúcim sprostredkovaným žalobcom.

4. Súd prvej inštancie k obrane žalovanej spočívajúcej v tvrdeniach o nevyvíjaní žiadneho úsilia žalobcu v smere zabezpečenia príležitosti uzavrieť kúpnu zmluvu uviedol, že túto žalobca vyvrátil svojimi tvrdeniami o inzerovaní nehnuteľnosti, vyhotovení prezentácie nehnuteľnosti žalovanej, komunikácii s tretími osobami, zabezpečení aj konkrétneho záujemcu, s ktorým žalobca dohadoval podpis rezervačnej zmluvy. Tieto tvrdenia žalobca podložil aj listinnými dôkazmi. Ďalšie tvrdenia žalovanej o jej ubezpečení zamestnancom žalobcu pred podpisom zmluvy, že môže do predaja zapojiť aj iné realitné kancelárie, žalobca dôrazne poprel a žalovaná tieto tvrdenia nijako nepreukázala. Za účelom ich preukázania ani nenavrhol vykonať nejaké dôkazy. Túto obranu podľa súdu prvej inštancie vyvracia aj dojednanie strán sporu v uzavretej zmluve, konkrétne v čl. II. bode 2.2, z ktorého jednoznačne vyplýva, že žalobca a žalovaná si dojednali tzv. výhradnú sprostredkovateľskú zmluvu. Závazok žalovanej nepoveriť žiadnu inú osobu sprostredkovaním predaja nehnuteľnosti bol tak v zmluve jednoznačne uvedený.

5. Podľa súdu prvej inštancie si žalobca voči žalovanej uplatnil aj nárok na zaplatenie úroku z omeškania, pričom výšku požadovaného úroku z omeškania vyhodnotil v súlade s ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Žalobca si nárok uplatnil počnúc dňom 29.12.2022, teda dňom nasledujúcim po dni, kedy sa žalobcovi vrátila ako nedoručená výzva adresovaná žalovanej na zaplatenie požadovanej zmluvnej pokuty. Z uvedeného bolo podľa súdu prvej inštancie zrejmé, že žalovaná požadovanú sumu žalobcovi neuhradila ani napriek jeho výzve a je s plnením peňažnej povinnosti voči žalobcovi v omeškaní. Tento nárok súd prvej inštancie taktiež považoval za dôvodný a žalobe vyhovel aj v tejto časti.

6. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol vo výroku II. napadnutého rozsudku v zmysle § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „CSP“), keďže žalovaná bola v konaní neúspešnou stranou sporu v rozsahu 100 %.

7. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podala žalovaná v celom rozsahu (výrok I. aj II.) odvolanie a navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie, alternatívne aby napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že žalobu zamietne. Žalovaná v odvolaní uviedla, že napadnutý rozsudok považuje za nesprávny z nasledovných odvolacích dôvodov:

a) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces [§ 365 ods. 1 písm. f) CSP];

b) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci [§ 365 ods. 1 písm. h) CSP].

8. Žalovaná v odvolaní v prvom rade namietala, že zásadnou otázkou, ktorá má následne vplyv aj na právne posúdenie prejednávanej veci je samotný charakter zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovanou. Súd prvej inštancie v tomto smere uzavrel, že sa jedná o spotrebiteľskú zmluvu, avšak napadnuté rozhodnutie podľa žalovanej neobsahuje žiadne bližšie odôvodnenie, prečo dojednanie o zmluvnej pokute v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy (bez súčinnosti realitnej kancelárie) nie je považované za neprijateľné dojednanie v spotrebiteľskej zmluve, čo mal súd prvej inštancie podľa nej skúmať ex officio. Podľa žalovanej, vzhľadom na postavenie a charakter spotrebiteľskej zmluvy, ktorá bola predmetom konania, bol súd prvej inštancie povinný vysvetliť svoje úvahy o tom, prečo nezistil v zmluve prítomnosť neprijateľných zmluvných podmienok, a to aj bez toho, že by ich existenciu namietala niektorá zo strán sporu. Súd prvej inštancie mal podľa žalovanej skúmať neprijateľné podmienke tak v rozsahu ust. § 53 Občianskeho zákonníka konkrétne, ale aj v rámci generálnej klauzuly. Zmluvnú pokutu považuje žalovaná za neprijateľnú zmluvnú podmienku v zmysle ust. § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka. Zmluvná pokuta vo výške provízie bez ohľadu na to, aký rozsah služieb sprostredkovateľ poskytol, spôsobuje podľa nej značnú nerovnováhu v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ je týmto nútene držaný v záväzkovom vzťahu aj v prípade, ak by bol sprostredkovateľ

pasívny, alebo by síce bol aktívny, ale nezabezpečil by záujemcu, s ktorým by bol spotrebiteľ ochotný uzavrieť zmluvu. Navyše uviedla, že žalobca ako sprostredkovateľ neposkytol celý rozsah služieb podľa bodu 2.6 zmluvy, takže sa nestotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého výška zmluvnej pokuty zodpovedá výške škody, ktorá mala vzniknúť sprostredkovateľovi.

9. Ďalej žalovaná v odvolaní namietala, že súd prvej inštancie sa v odôvodnení rozhodnutia nevysporiadal žiadnym spôsobom s neprimeranosťou zmluvnej pokuty, a teda aj alternatívou aplikovania moderačného práva. Žalovaná za primeranú zmluvnú pokutu považovala sumu 3.000 eur, ktorú aj žalobcovi uhradila. Vo zvyšku ju považovala za neprimeranú. Nie je podľa nej mysliteľné, aby mala nahradiť náhradu škody v podobe celej provízie, keď aj s poukazom na jej námietky by k reálnemu uzatvoreniu zmluvy vôbec neprišlo.

10. Ďalej sa súd prvej inštancie podľa žalovanej vôbec nevysporiadal s otázkou, že porušenie povinnosti v obsahu zmluvy je sankcionované len prípade porušenia povinností spotrebiteľa (žalovanej) a porušenie povinnosti žalobcu nie je sankcionované žiadnym spôsobom. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti sa tak súd prvej inštancie podľa žalovanej vôbec nevysporiadal s otázkou, prečo nemožno dojednanie zmluvnej pokuty považovať za neprimeranú podmienku v spotrebiteľskej zmluve a zároveň žiadnym spôsobom a náležite neodôvodnil, prečo považuje dojednanú výšku zmluvnej pokuty za primeranú, resp. prečo neboli dôvody pre jej moderáciu; tiež sa podľa žalovanej nevysporiadal s tým, prečo nepovažoval žalovanou uhradenú sumu o výške 3.000 eur za dostatočnú z hľadiska sanovania nárokov žalobcu.

11. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti mala žalovaná za to [vzhľadom na uplatnený odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b) CSP], že odvolaním napadnutý rozsudok je nepreskúmateľný, zmätočný a arbitrárny.

12. K odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h) CSP (nesprávne právne posúdenie veci) žalovaná uviedla, že súd prvej inštancie síce poukázal na ustanovenie § 53 Občianskeho zákonníka ako na relevantné ustanovenie, na ktoré prihlíadal resp. z ktorého vychádzal pri rozhodovaní veci, avšak bližšie neodôvodnil, prečo mal za to, že dojednanie zmluvnej pokuty, a to v kontexte celej zmluvy a skutkových okolností veci nepredstavuje neprijateľnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve. Z hľadiska právneho posúdenia tiež súd prvej inštancie nepostupoval smerom od osobitého k všeobecnému, t. j. vôbec nevyhodnotil, či dojednanie zmluvnej pokuty nemožno vyhodnotiť ako neprijateľnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve v intenciách § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka. Uvedené ustanovenie v kontexte právnej úpravy vôbec nezohľadnil, keď sa ani nenachádza medzi menovanými právnymi predpismi, z ktorých súd vychádzal pri posudzovaní veci. V ostatnom žalovaná zopakovala rovnakú argumentáciu ako k odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP.

13. K výroku II. o náhrade trov konania žalovaná neuviedla žiadnu odvolaciu argumentáciu.

14. K odvolaniu žalovanej sa vyjadril žalobca prostredníctvom právneho zástupcu tak, že v celom rozsahu nesúhlasí s odvolaním a má za nedôvodné tvrdenia žalovanej v ňom uvedené. Uviedol, že považuje za dôležité poukázať na charakter zmluvnej pokuty, ktorá bola medzi ním ako sprostredkovateľom a žalovanou ako záujemcom dohodnutá v Zmluve o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti č. 08062022 zo dňa 15.6.2022, keďže to má podľa neho vplyv na odvolacie dôvody, tvrdenia žalovanej ako aj judikatúru, na ktorú žalovaná odkazuje. Žalovaná mala so žalobcom uzatvorenú výhradnú zmluvu, na základe ktorej sa zaviazala, že počas jej trvania okrem iného neuzatvorí akúkoľvek zmluvu, v dôsledku ktorej by mohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Účelom výhradnej sprostredkovateľskej zmluvy podľa žalobcu je, aby v čase, keď žalobca vykonáva dohodnutú sprostredkovateľskú činnosť – vynakladá finančné prostriedky na propagáciu nehnuteľnosti, realitného makléra, obhliadky, marketing, právne poradenstvo spojené s prípravami zmluvnej dokumentácie (sprostredkovateľská zmluva, rezervačná zmluva, zmluva o prevode vlastníctva bytu a ďalšie), aby v tomto čase mal žalobca možnosť svoju činnosť vykonať podľa zmluvy a sprostredkovať žalovanej predaj podľa zmluvy. Zmluva bola riadne uzatvorená, platná a účinná, pričom trvala iba niekoľko týždňov, keď žalovaná previedla nehnuteľnosť neznámym kupujúcim, pričom mala o dohodnutej exkluzivite sprostredkovania predaja nehnuteľnosti podľa zmluvy plnú vedomosť ako aj o ostatnom obsahu zmluvy, čo potvrdzuje aj podpis na zmluve zo strany žalovanej. K žalovanej vznesenému odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b) CSP uviedol, že samotnou citáciou právnych viet z rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ÚS SR“) a Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „NS SR“) nie je žiadnym spôsobom preukázané, že súd prvej inštancie pochybil pri náležitom odôvodnení napadnutého rozsudku. Žalobca naopak považuje napadnutý rozsudok z hľadiska jeho odôvodnenia za dostatočný, keďže súd prvej inštancie sa podľa neho vysporiadal s nasledovnými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré boli podstatné pre rozhodnutie vo veci a posudzoval aj charakter zmluvy a to, či obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky, pričom

ich existenciu v zmluve nezistil. K výške zmluvnej pokuty uviedol, že ak by zmluvná pokuta nebola dojednaná vo výške provízie za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti, tak by sa žalobca vystavoval riziku, že väčšina záujemcov by porušila zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti v momente, keď by im žalobca predstavil potencionálneho kupujúceho a pri predaji nehnuteľnosti by žalobcu ako sprostredkovateľa obišli. V takomto prípade by zmluvná pokuta vôbec neplnila preventívnu funkciu a funkciu reparačnú a sankčnú iba z malej časti. Žalovaná podľa neho opomína aj to, že k poskytnutiu celého rozsahu služieb podľa článku 2 bodu 2.6 zmluvy nedošlo výlučne z dôvodu konania na jej strane.

15. K argumentácii žalovanej v zmysle odvolacieho dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h) CSP žalobca uviedol, že namieta a rozporuje judikatúru, na ktorú žalovaná v rámci tohto odvolacieho dôvodu odkazuje, keďže ide podľa neho o judikatúru v skutkovo rozdielnych právnych veciach. Žalovaná poukazuje na judikatúru k nároku na vznik provízie/odmeny za sprostredkovanie a k nároku na zmluvnú pokutu v prípade, že záujemca nevyužije príležitosť za podmienok stanovených v zmluve uzavrieť kúpnu zmluvu s treťou osobou. Žalobcovi však vznikol nárok na zmluvnú pokutu a bol mu súdom prvej inštancie priznaný z dôvodu, že zo strany žalovanej došlo k porušeniu povinnosti neuzatvoriť akúkoľvek zmluvu, v dôsledku ktorej by mohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Z uvedeného vyplýva, že žiadny z judikátov, na ktorý poukazuje žalovaná nie je postavený na rovnakom skutkovom základe ako prejednaný prípad. Pokiaľ ide o žalovanou namietané nevyužitie moderačného práva súdom prvej inštancie, žalobca poukázal na to, že ak by zmluvná pokuta nebola dojednaná vo výške provízie za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti, tak by sa žalobca vystavoval riziku, že väčšina záujemcov by porušila zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti v momente, keď by im žalobca predstavil potencionálneho kupujúceho a pri predaji nehnuteľnosti by žalobcu ako sprostredkovateľa obišli. K argumentu žalovanej, že z hľadiska posúdenia dojednaná o zmluvnej pokute nie je uzavretie zmluvy jej povinnosťou, ale možnosťou, žalobca uviedol, že nerozporuje právo žalovanej ako záujemcu rozhodnúť sa, s ktorou treťou osobou uzatvorí kúpnu zmluvu, avšak žalovaná sa pod hrozbou zmluvnej pokuty zaviazala, že neuzatvorí akúkoľvek zmluvu, v dôsledku ktorej by mohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Žalobca preto zdôrazňuje, že mu vznikol nárok na zmluvnú pokutu nie z dôvodu, že žalovaná neuzatvorila kúpnu zmluvu s potenciálnym kupujúcim, ktorého sprostredkoval žalobca, ale z dôvodu, že uzatvorila kúpnu zmluvu obídením žalobcu ako sprostredkovateľa počas trvania dohodnutej exkluzivity sprostredkovania predaja nehnuteľnosti.

16. K žalovanou tvrdenému nezabezpečeniu záujemcu o kúpu zo strany žalobcu tento uviedol, že mal k dispozícii dvanásť záujemcov o kúpu nehnuteľnosti, ktorej sprostredkovanie predaja bolo predmetom zmluvy a pravidelne robil obhliadky. Aj počas obdobia ako sa dohadoval obsah rezervačnej zmluvy, poverená realitná agentka žalobcu stále a pravidelne chodila na obhliadky nehnuteľnosti s inými záujemcami. Keď záujemca, s ktorým sa rokovalo o návrhu rezervačnej zmluvy odstúpil kvôli nečinnosti žalovanej, poverená realitná agentka žalobcu kontaktovala žalovanú za účelom dohodnutia ďalšieho postupu a obhliadok, ale žalovaná prestala komunikovať a nikdy žalobcovi nevysvetlila dôvod, prečo k podpisu rezervačnej zmluvy nepristúpila. Ak žalovaná s prvým potenciálnym kupujúcim nesúhlasila, tak žalobca bol pripravený jej sprostredkovať ďalšieho. To však nemal umožnené, keďže žalovaná v rozpore s ustanoveniami zmluvy, nehnuteľnosti previedla bez súčinnosti žalobcu.

17. K žalovanou tvrdenej skutočnosti, že nehnuteľnosť previedla až po ukončení platnosti zmluvy so žalobcom tento uviedol, že ide o zavádzajúce a klamlivé tvrdenie, keďže prevod vlastníckeho práva v prospech tretej osoby zo žalovanej bez vedomosti žalobcu bol dňa 17.08.2022 (teda počas trvania zmluvy ani nie dva mesiace po jej podpise), pričom prevod vlastníckeho práva, na ktorý poukazuje žalovaná zo dňa 01.12.2022 bol medzi osobou, na ktorú vlastnícke právo previedla žalovaná a ďalším kupujúcim. K žalovanou tvrdenému neplneniu si povinností zo zmluvy zo strany žalobcu, tento poukázal na emailovú komunikáciu (ktorú pripojil k vyjadreniu), z ktorej vyplýva opak. K žalovanou tvrdenej nerovnováhe v právach a povinnostiach vo vzťahu k zmluvnej pokute žalobca argumentoval poukazom na článok 2 bod 2.6 zmluvy, v zmysle ktorého mu vyplývalo množstvo povinností v rámci predmetu zmluvy, ako napr. vypracovanie cenovej analýzy nehnuteľnosti, stanovenie marketingovej stratégie predaja, zabezpečenie prezentácie a propagácie nehnuteľnosti, organizovanie a vedenie obhliadok nehnuteľnosti, vypracovanie zmluvnej dokumentácie súvisiacej s predajom, zabezpečenie právnej a administratívnej podpory, uhradenie správnych poplatkov na katastri a notárskych poplatkov, odovzdanie nehnuteľnosti po podpise kúpnej zmluvy. Žalobca v súvislosti s plnením uvedených povinností, teda výkonom sprostredkovateľskej činnosti vynakladá značné finančné prostriedky na vyššie uvedené činnosti, a preto má prirodzený záujem, aby tieto vynaložené finančné prostriedky boli pokryté buď z provízie/odmeny za sprostredkovanie v prípade úspešného sprostredkovania predaja nehnuteľnosti alebo zo zmluvnej pokuty, ak ku sprostredkovaniu predaja nehnuteľnosti nedôjde konaním

záujemcu, ako je to v prejednávacom prípade. Záverom žalobca navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil a priznal mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

18. Žalovaná v následnom vyjadrení v zásade zopakovala argumentáciu uvedenú vo svojom odvolaní a opätovne poukázala na ňou namietané pochybenia súdu prvej inštancie (nedostatočné odôvodnenie rozhodnutia vo vzťahu k posudzovaniu neprijateľných zmluvných podmienok; nesprávne právne posúdenie vo vzťahu k platnosti, výške a moderácii zmluvnej pokuty). Z uvedeného dôvodu, s poukazom na zásadu procesnej ekonómie vyjadrenú v Čl. 17 CSP nepovažoval za hospodárne tieto vyjadrenia opakovať. Obdobne to platí aj pokiaľ ide o následné vyjadrenie žalobcu, ktorý okrem vyššie uvedenej argumentácie navyše uviedol, že žalovaná si zrejme nesprávne zamieňa nárok na odmenu za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti s nárokom na zmluvnú pokutu, a preto nesprávne aj poukazuje na judikatúru vzťahujúcu sa k nároku na odmenu za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti napriek tomu, že žalobca si uplatňuje v tomto konaní nárok na zmluvnú pokutu.

19. Podľa Čl. 8 CSP, strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

20. Podľa Čl. 11 ods. 4 CSP, súd pri rozhodovaní berie do úvahy len skutočnosti, ktoré vyšli najavo v tomto konaní, ak nejde o skutočnosti všeobecne známe alebo o skutočnosti ustanovené zákonom.

21. Podľa Čl. 15 ods. 1 CSP, dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon.

22. Podľa Čl. 17 CSP, súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prieťahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb.

23. Podľa § 378 ods. 1 CSP, na konanie na odvolacom súde sa primerane použijú ustanovenia o konaní pred súdom prvej inštancie, ak tento zákon neustanovuje inak.

24. Podľa § 379 ods. 1 CSP, odvolací súd je rozsahom odvolania viazaný okrem prípadov, ak

a) od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol dotknutý,

b) ide o nerozlučné spoločensťvo podľa § 77 a odvolanie podal len niektorý zo subjektov,

c) určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

25. Podľa § 380 ods. 1 CSP, odvolací súd je odvolacími dôvodmi viazaný.

26. Podľa § 383 CSP, odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní.

27. Podľa § 385 ods. 1 CSP, na prejednanie odvolania nariadi odvolací súd pojednávanie vždy, ak je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie alebo to vyžaduje dôležitý verejný záujem.

28. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

29. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

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

31. 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. Odlíšné 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.

32. 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.

33. 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.

34. Podľa § 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 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.

35. Podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka, 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.

36. 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.

37. 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.

38. Odvolací súd prejednal odvolanie žalovanej v súlade s ust. § 378 a nasl. CSP, pričom dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

39. Odvolací súd v prvom rade uvádza, že sa cíti byť rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný a zároveň sa cíti byť viazaný aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie; z tohto dôvodu nenariadoval na prejednanie odvolania pojednávanie, keďže nebolo potrebné doplniť alebo zopakovať dokazovanie (§ 385 ods. 1 CSP a contrario).

40. Odvolací súd zároveň konštatuje, že sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia (tak v rovine skutkových zistení ako aj právneho posúdenia), na ktoré poukazuje a pre účely zdôraznenia jeho správnosti a vysporiadanie sa s odvolacou argumentáciou žalovanej, k odvolacím námietkam (viď ods. 7. až 12. odôvodnenia tohto rozhodnutia) uvádza nasledovné:

41. Pokiaľ žalovaná namietala nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia súdom prvej inštancie, a teda jeho nepreskúmateľnosť v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. b) CSP, odvolací súd sa s touto námietkou nestotožnil, keďže súd prvej inštancie správne podriadil zmluvný vzťah žalobcu a žalovanej pod ustanovenia Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách, avšak jednoznačne sa v odôvodnení svojho rozhodnutia vyjadril, že po preskúmaní zmluvy žiadne neprijateľné podmienky nezistil (pokiaľ uviedol v rozhodnutí „neprimerané“, tak ide podľa odvolacieho súdu o zjavný preklep vzhľadom na kontext celého odseku 23. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia). Rovnako tak nevyhodnotil ako neprijateľnú podmienku dojednanie o zmluvnej pokute. S týmto záverom sa odvolací súd po preskúmaní zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanou stotožňuje a konštatuje, že ani on v rámci odvolacieho konania nezistil žiadnu neprijateľnú podmienku, či už v zmysle generálnej klauzuly uvedenej v ust. § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka alebo pokiaľ ide o ust. § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka. V tomto smere poukazuje odvolací súd na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33Cdo/3053/2007 zo dňa 28.02.2008, podľa ktorého „Dojednanie o zmluvnej pokute za porušenie zmluvnej povinnosti žalovaných nepreviesť nehnuteľnosti, nezakladá nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán k ujme žalovaných.“ Súd prvej inštancie dostatočne zrozumiteľne a náležite vysvetlil, že nárok žalobcu nie je neprijateľný, keďže zmluvná pokuta v danom prípade plní aj funkciu paušalizovanej náhrady škody predstavujúcej ušlý zisk žalobcu, teda sumu, ktorú by žalobca získal ako províziu v prípade uzavretia zmluvy žalovanou a kupujúcim sprostredkovaným žalobcom. K tomuto odvolaciemu dôvodu [podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b) CSP] odvolací súd ďalej poznamenáva, že podľa doterajšej judikatúry ÚS SR zo zákona č. 460/1992 Zb. Ústava SR v znení neskorších predpisov (ďalej len „Ústava SR“) ani Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd nemožno vyvodzovať, že súd sa musí zaoberať zvlášť každým bodom, ktorý niektorý z účastníkov konania môže považovať za zásadný pre svoju argumentáciu (mutatis mutandis I. ÚS 56/01). Aj Európsky súd pre ľudské práva, napr. v rozsudku z 21.01.1999 vo veci Garcia Ruiz v. Španielsko konštatoval, že podľa štandardnej judikatúry súdu reflektujúcej princíp riadneho chodu spravodlivosti musia súdne rozhodnutia v dostatočnej miere obsahovať dôvody, na ktorých sú založené. Povinnosť odôvodňovať rozhodnutie nemôže byť ponímaná v takom zmysle, že je potrebné vysporiadať sa s každým argumentom. Nie je teda podľa odvolacieho súdu pravdou, že by sa súd prvej inštancie nezaoberal argumentom žalovanej ohľadne neprijateľnosti zmluvných dojednaní v zmluve uzavretej medzi ňou a žalobcom, avšak podľa odvolacieho súdu nebolo potrebné, aby v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uvádzal podrobnejšie zdôvodnenie ku každej neprijateľnej podmienke obsiahnutej v ust. § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka, keďže dospel k záveru, že žiadne neprijateľné podmienky nezistil.

42. K ďalšej odvolacej námietke žalovanej, podľa ktorej sa súd prvej inštancie nezaoberal neprimeranosťou zmluvnej pokuty z hľadiska jej výšky a možnosti uplatnenia moderačného práva podľa ust. § 545a Občianskeho zákonníka odvolací súd uvádza, že ani s touto námietkou sa nestotožnil, a to z dôvodu, že súd prvej inštancie vysvetlil, prečo považoval výšku zmluvnej pokuty za primeranú. Ak teda dospel k záveru o primeranosti zmluvnej pokuty, nebolo nutné, aby sa zaoberal možnosťou jej zníženia (teda uplatnenia moderačného práva). Navyše odvolací súd zdôrazňuje, že súd prvej inštancie by sa nepochybne zaoberal touto možnosťou, ak by bola žalovaná v konaní pred súdom prvej inštancie aktívna a v rámci svojej procesnej obrany by uplatnenie moderačného práva navrhla. Je však potrebné

poukázať na to, že účastník konania (a to ani v prípade, ak ide o spotrebiteľa) nemôže očakávať, že sa súd vysporiada so všetkými hypotetickými argumentmi, pokiaľ v konaní neuvádza žiadne relevantné argumenty, nevyužíva inštitúty poskytnuté mu procesným predpisom (CSP) a následne v odvolaní poukazuje na to, že sa súd prvej inštancie nevysporiadal s potenciálnymi argumentmi, ktoré ani nevzniesol. Žalovaná v odpore proti platobnému rozkazu argumentovala iba tým, že žalobca žiadnu kúpu nehnuteľnosti nesprostredkoval a na pojednávanie sa napriek riadnemu predvolaniu ani nedostavila. Nemožno preto pripísať ako vadu konania postup súdu prvej inštancie, keď sa síce vysporiadal so všetkými pre vec podstatnými argumentmi, ale v odôvodnení napadnutého rozhodnutia sa nezaoberal takými, ktoré žalovaná vzniesla až v rámci odvolacieho konania. Zároveň je potrebné poukázať na to, že aj na spotrebiteľa sa v civilnom sporovom konaní vzťahuje zákonná koncentračná zásada. Odvolací súd je však napriek tomu toho názoru, že v prejednávanej veci bola zmluvná pokuta vo výške provízie platne dojednaná, a to vzhľadom na jej špecifický charakter v sprostredkovateľskej zmluve s realitnou kanceláriou. V tomto smere sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s argumentáciou žalovaného, podľa ktorej ak by zmluvná pokuta nebola dojednaná vo výške provízie za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti, tak by sa sprostredkovateľ vystavoval riziku, že väčšina záujemcov by porušila zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti v momente, keď by im sprostredkovateľ predstavil potencionalneho kupujúceho a pri predaji nehnuteľnosti by sprostredkovateľa obišli. V takomto prípade by skutočne zmluvná pokuta vôbec neplnila preventívnu funkciu a funkciu reparačnú a sankčnú iba z malej časti.

43. Pokiaľ žalovaná namietala, že žalobca si nespĺnil povinnosti zo zmluvy a nesprostredkoval jej žiadneho záujemcu o kúpu nehnuteľnosti, tak odvolací súd v prvom rade poukazuje na to, že z vykonaného dokazovania vyplýva opak, keďže žalobca preukázal, že od uzavretia zmluvy vyvíjal činnosť na vyhľadanie záujemcov o kúpu, avšak bola to práve žalovaná, ktorá nehnuteľnosť nemala záujem predáť (prostredníctvom žalobcu). V druhom rade odvolací súd poukazuje na to, že ak mala žalovaná dojem, že si žalobca neplní povinnosti zo zmluvy, mohla od nej odstúpiť alebo sa dohodnúť so žalobcom na jej predčasnom ukončení, prípadne počkať (tri mesiace), kým by zmluva zanikla a nevystavila by sa žiadnemu riziku vo vzťahu k zmluvnej pokute. Napriek tomu, že mala o výlučnosti zmluvy vedomosť, túto vedomosť porušila. Nemôže sa tak podľa odvolacieho súdu domáhať ochrany svojich práv, keď sama aktívne vytvorila situáciu pre vznik nároku na zmluvnú pokutu. Neobstojí preto ani argumentácia žalovanej o nevyváženosti práv a povinností v zmluve, keďže zo strany žalobcu by k žiadnemu uplatneniu zmluvnej pokuty nedošlo, ak by žalovaná riadne dodržala svoje záväzky zo zmluvy. Odvolací súd chce tiež v súvislosti s možnou aplikáciou generálnej klauzuly podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka uviesť, že výhradná sprostredkovateľská zmluva je v oblasti sprostredkovania nehnuteľností úplne bežnou zmluvou a aj bežný spotrebiteľ musí mať vedomosť o tom, že pokiaľ takúto zmluvu s realitnou kanceláriou uzavrie, nemôže sa bez rizika sankcie rozhodnúť, že nehnuteľnosť (alebo inú vec) predá bez jej vedomosti a súčinnosti.

44. Pokiaľ ide o ostatné námietky žalovanej (aj tie, ktoré neuviedla v konaní pred súdom prvej inštancie, ale iba v rámci odvolacieho konania), odvolací súd má za to, že na tieto reagoval kvalifikovane žalobca vo vyjadrení k odvolaniu a na tieto odvolací súd v celom rozsahu poukazuje a stotožňuje sa s nimi (viď ods. 14. až 17. odôvodnenia tohto rozhodnutia).

45. K žalovanou citovaným rozhodnutiam súdnych autorít odvolací súd uvádza, že tieto nie sú aplikovateľné na prejednanú vec, keďže sú založené na inom skutkovom základe, a preto ich nebolo možné pri rozhodovaní zohľadniť. Tieto sa týkajú najmä nároku na províziu za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti a nie nároku na zmluvnú pokutu, práve ktorého sa žalobca domáhal v tomto konaní.

46. Pokiaľ ide o odvolanie žalovanej voči výroku II. napadnutého rozhodnutia o trovách konania, žalovaná neuviedla vo svojom odvolaní vo vzťahu k tomuto výroku žiadnu odvolaciu argumentáciu, a preto odvolací súd nemohol podrobiť tento výrok náležitému odvolaciemu prieskumu. Napriek tomu nezhliadol pochybenie v odôvodnení súdu prvej inštancie k tomuto výroku a považuje ho za vecne a právne správny, keďže žalovaná bola v konaní neúspešná v rozsahu 100 % uplatneného nároku.

47. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

48. Podľa § 396 ods. 1 CSP, ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

49. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

50. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

51. Keďže žalovaná bola v odvolacom konaní v celom rozsahu neúspešná, odvolací súd priznal žalobcovi výrokom II. tohto rozhodnutia voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. O výške trov rozhodne súd prvej inštancie.

52. Toto rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 - 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť byť zastúpený advokátom neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, ak je dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa alebo ak je dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.