

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9CoCsp/48/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6124308172
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Vargová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2025:6124308172.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte v zložení z predsedu senátu JUDr. Jany Vargovej (sudkyňa spravodajkyňa) a členov senátu JUDr. Jany Kotrčovej a JUDr. Jozefa Šuleka, v právnej veci žalobcu: RK SPIRIT, s.r.o., Vrbická 1944/7, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 36 417 203, právne zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Brož, s.r.o., A. Bernoláka 1417/6, Ružomberok, IČO: 52 959 601, proti žalovanému: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX, právne zastúpený: JUDr. Mária Dideková, Zdravotnícka 2, Poprad, IČO: 52 866 742, o zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 8 500,- Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. k. 4Csp/58/2024-82 zo dňa 01.10.2024, takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

II. Žalovaný má proti žalobcovi pravo na náhradu dôvodne vynaložených trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa voči žalovanému domáhal uloženia povinnosti zaplatiť sumu 8 500,- eur s príslušenstvom titulom zmluvnej pokuty z dôvodu porušenia zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 05.04.2023 žalovaným. Žalovanému voči žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Právne vec posúdil v intenciách ust. § 52 ods. 1, 3, 4, § 53 ods. 1, 2, 5, § 54 ods. 1, § 53 ods. 4 písm. u) a ust. § 774, § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, vychádzajúc zo skutkového zistenia, že medzi stranami sporu, a to žalobcom v právnom postavení sprostredkovateľa a žalovaným v právnom postavení záujemcu, bola dňa 05.04.2023 uzatvorená Zmluva o sprostredkovaní v zmysle § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej bol záväzok sprostredkovateľa vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu (resp. zmluvu o budúcej kúpnej zmluve), predmetom ktorej bola nehnuteľnosť nachádzajúca sa v k. ú. C., zapísaná na LV č. XXXX a LV č. XXXX, a to byt č. XX, vo vchode XX, nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu s prideleným súpisným číslom XXXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku s tým, že zmluvné strany sa dohodli, že sprostredkovateľ bude tretím osobám ponúkať nehnuteľnosť minimálne za cenu 170 000,- eur, pričom na začiatku spolupráce bude sprostredkovateľ ponúkať uvedenú nehnuteľnosť za 175 000,- eur. V zmysle čl. III. bod 1 bola zmluva uzatvorená na dobu určitú, a to do 31.03.2024 ako výhradná. Po tomto termíne je táto zmluva naďalej platná, až do predaja predmetnej nehnuteľnosti ako nevýhradná. Zmluvné strany sa v čl. IV. dohodli, že sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu za podmienky, že záujemcovi bola sprostredkovaná príležitosť na uzatvorenie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod nehnuteľnosti za cenu dohodnutú podľa tejto zmluvy, resp. na základe dohody strán zníženu.

Provízia bola dojednaná vo výške 3,60 % z kúpnej ceny. K provízií sa pripočíta aktuálne platná DPH. V čl. VII. sa zmluvné strany dohodli, že táto zmluva je do 31.03.2024 výhradná, čo znamená, že výhradné právo ponúkať nehnuteľnosť na predaj má výlučne sprostredkovateľ a jej predaj je možný iba s jeho vedomím a súhlasom. V prípade porušenia tohto ustanovenia o výhradnosti, sa záujemca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 8 500,- eur, a to do 7 dní odo dňa, kedy došlo k tomuto porušeniu. Zaplatením pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody, a to v celom rozsahu. Listom zo dňa 11.10.2023 žalovaný odstúpil od zmluvy o sprostredkovaní z dôvodu, že k uzavretiu zmluvy o sprostredkovaní došlo mimo priestorov prevádzky sprostredkovateľa, sprostredkovateľ bol povinný splniť si voči spotrebiteľovi viaceré zákonné poučovacie povinnosti, okrem iného povinnosť v zmysle § 3 ods. 1 písm. h) zákona č. 102/2014 Z. z., k čomu nedošlo. Faktúrou č. 2241007 žalobca vyfakturoval žalovanému zmluvnú pokutu vo výške 8 500,- eur, ktorá faktúra bola splatná 07.02.2024. Z obsahu pripojeného spisu Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor, V 4791/2023 bolo zistené, že predmetný byt kúpnu zmluvou zo dňa 30.11.2023 žalovaný Zmluvou o prevode vlastníctva bytu č. XXXXXXXX, prostredníctvom Realitnej kancelárie Reality spolu.sk, odpredal za kúpnu cenu 149 000,- eur.

3. Súd prvej inštancie ďalej konštatoval, že zmluva o sprostredkovaní bola uzatvorená medzi dodávateľom a spotrebiteľom, ktorý nekonal v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, teda jedná sa o zmluvu sprostredkovateľskú uzatvorenú podľa § 744 a nasl. Občianskeho zákonníka a zároveň o zmluvu spotrebiteľskú, ktorá ex offo podlieha súdnemu prieskumu, pričom súd musí skúmať, či spotrebiteľská zmluva neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

4. V prejednávanej veci si žalobca uplatnil nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 8 500,- eur pre ním tvrdené porušenie ustanovenia čl. VII bod 1 Zmluvy o sprostredkovaní žalovaným, t. j. pre porušenie ustanovenia o výhradnosti, keď medzi stranami sporu nebolo sporné, že v čase, ktorý bol dojednaný ako výhradný, t. j. do 31.03.2024 žalovaný uzavrel s inou (treťou) osobou kúpnu zmluvu na byt, ktorého predaj bol predmetom sprostredkovania.

5. Vykonaným dokazovaním mal súd prvej inštancie preukázať, že zmluva o sprostredkovaní bola uzatvorená dňa 05.04.2023 s tým, že do 31.03.2024 bola uzatvorená ako výhradná a po tomto termíne ako nevýhradná. V zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 53 ods. 4 písm. u) OZ za neprijateľnú zmluvnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve sa považujú ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, aby bol neprimerane dlho viazaný zmluvou, aj keď pri uzavieraní zmluvy bolo zrejmé, že predmet zmluvy možno dosiahnuť v podstatne kratšom čase. Podľa názoru súdu prvej inštancie doba skoro jedného roka (bez 4 dní) na to, aby žalobca ako sprostredkovateľ zabezpečil záujemcovi príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu vzhľadom k situácii na trhu s nehnuteľnosťami, je doba neprimerane dlhá. Nie je totiž vylúčené, že spotrebiteľ v priebehu tejto doby zmení svoj názor a rozhodne sa napr. nehnuteľnosť nepredať. Doba jedného roka tak bola dojednaná výlučne v prospech dodávateľa. Pokiaľ štatutárny zástupca žalobcu tvrdil, že túto dobu si vymienil samotný žalovaný a žalobca mu odporúčal počiatočnú kúpnu cenu vo výške 150 000,- eur, svoje skutkové tvrdenia nielenže žalobca ničím nepreukázal, navyše sú rozporné so samotnou zmluvou, v ktorej sa žalobca na začiatku spolupráce zaviazal ponúkať nehnuteľnosť za 175 000,- eur.

6. Vo vzťahu k dojednaniu o zmluvnej pokute bol súd prvej inštancie toho názoru, že sa nejedná o individuálnu zmluvnú podmienku, ktorej obsah textu zmluvy by mohol spotrebiteľ akýmkoľvek spôsobom ovplyvniť. Za individuálnu, so spotrebiteľom dojednanú zmluvnú podmienku, možno považovať len takú, ktorá bola výsledkom rokovaní oboch zmluvných strán v procese jej kontraktácie a bola výsledkom rokovaní oboch zmluvných strán. Podľa názoru súdu prvej inštancie sa jedná o štandardnú spotrebiteľskú zmluvu, ktorej základnou črtou je, že sa uzatvára s neobmedzeným počtom spotrebiteľov a jej obsah je vopred pripravený dodávateľom, pričom nie je vytvorený dostatočný priestor na individuálne dojednávanie jej obsahu. O uvedenom svedčí aj tá skutočnosť, že obsah zmluvy o sprostredkovaní, ktorú uzatvorili strany sporu a obsah zmluvy o sprostredkovaní, ktorú uzatvoril žalovaný (spolu so svojou sestrou) so sprostredkovateľom – dodávateľom, ktorý je personálne prepojený so žalobcom (spoločnosť REALITY SPIRIT) je prakticky totožný, dodávateľia menili len osobu záujemcu, predmet zmluvy, výšku ponúkanej kúpnej ceny, výšku provízie a zmluvnej pokuty. Spotrebiteľ mal možnosť buď prijať zmluvu ako celok alebo ako celok ju odmietnuť. Ustanovenia zmluvy boli vopred naformulované žalobcom ako dodávateľom. Žalovaný ako spotrebiteľ mal možnosť ovplyvniť len výšku provízie, nie dĺžku trvania zmluvy a výšku zmluvnej pokuty, teda nemal možnosť ovplyvniť jej ostatný

obsah a zmluvné dojednania vyvážiť aj vo svoj prospech. V prípade spotrebiteľských zmlúv by zmluvné podmienky mali byť dojednané férovo a obojstranne vyvážené.

7. Súd prvej inštancie ďalej dospel k záveru, že výška zmluvnej pokuty je neprimerane vysoká, dokonca vyššia ako výška provízie. Dojednaná provízia vo výške 3,6 % z minimálnej kúpnej ceny 170 000,- eur je 6 120,- eur. Zmluvná pokuta bola navyše dojednaná len pre prípad porušenia povinnosti na strane záujemcu, nie aj sprostredkovateľa, čo má za následok značnú nerovnováhu práv a povinností zmluvných strán, a to v neprospech spotrebiteľa, čo je v priamom rozpore s ustanovením § 54 ods. 1 OZ, ktorý nepripúšťa dohodnúť so spotrebiteľom menej výhodné zmluvné podmienky, ako mu garantuje Občiansky zákonník. Použitím neprijateľnej zmluvnej podmienky dohodnutím zmluvnej pokuty len pre spotrebiteľa, nebola poskytnutá žiadna ochrana spotrebiteľa v podobe určenia zmluvnej pokuty aj pre poskytovateľa služieb – žalobcu pre prípad porušenia povinnosti z jeho strany, čo má za následok jednostranné znevýhodnenie spotrebiteľa. Spotrebiteľ nie je vzhľadom na nedostatok skúseností objektívne schopný posúdiť charakter a možný dopad jednotlivých zmluvných podmienok na jeho právo pri vzniku zmluvného vzťahu.

8. Súd prvej inštancie ďalej zdôraznil, že žalobca obmedzil zmluvnú autonómiu a zmluvnú voľnosť žalovaného uzatvoriť zmluvu o predaji nehnuteľnosti napr. s ním vyhľadanou osobou, keď v zmysle zmluvy o sprostredkovaní bol predaj nehnuteľnosti možný len s vedomím a súhlasom žalobcu. Žalobca teda obmedzil žalovaného vo výkone jeho vlastníckeho práva s vecou nakladať, ktoré oprávnenie vyplýva z ustanovenia § 123 Občianskeho zákonníka a z čl. 20 Ústavy SR. Z ustanovenia čl. VII. bod 1 zmluvy síce vyplýva snaha žalobcu zamedziť žalovanému predaj nehnuteľnosti, čo je vzhľadom ku konkurenčnému boju medzi realitnými kanceláriami pochopiteľné, ale aj snaha zamedziť, aby aktivitu na predaj nehnuteľnosti vyvíjal samotný klient, aby sa sám snažil o predaj svojej nehnuteľnosti, a dokonca aj vtedy, ak by samotný žalobca po uzavretí zmluvy ostal nečinný a nenapíňal by účel zmluvy. Žalovaný v prípade takejto výhradnej zmluvy nemôže bez súhlasu sprostredkovateľa odpredať nehnuteľnosť ním vyhľadanej osobe. Preto podľa názoru súdu prvej inštancie žalobca nedovolené zasiahol a obmedzil záujemcu ako vlastníka veci nakladať s ňou podľa vlastného uváženia, podľa svojej slobodnej vôle.

9. S poukazom na uvedené skutočnosti súd prvej inštancie dospel k záveru, že zmluvná podmienka spotrebiteľskej zmluvy uvedená v článku III. bod 1 a v článku VII. bod. 1 má charakter podmienky neprijateľnej a preto neplatnej. Inak povedané, poskytovateľ služieb porušil zákaz používať neprijateľnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve, čo je v rozpore so zákonom o ochrane spotrebiteľa a súd prvej inštancie preto jeho žalobu ako nedôvodnú zamietol.

10. Mimo rámca potrebného odôvodnenia súd prvej inštancie vzhľadom na procesnú obranu žalovaného ohľadom okolností a miesta uzavretia zmluvy uviedol, že nemal dôvod neveriť tvrdeniam žalovaného, že sprostredkovateľská zmluva bola uzatvorená mimo prevádzkových priestorov žalobcu, teda v mieste bydliska spotrebiteľa a že ho zamestnanec žalobcu p. D. ubezpečil, že s ukončením tejto zmluvy nebude žiadny problém a že žalovanému nebudú účtované žiadne administratívne poplatky alebo pokuty. Ak by tomu tak nebolo, žalovaný predsa nemal dôvod uzavrieť so žalobcom sprostredkovateľskú zmluvu, keďže už byť ponúkal na predaj prostredníctvom inej realitnej kancelárie, o ktorej skutočnosti mal žalobca vedomosť. Svedčí o tom zmluvný záväzok žalobcu na začiatku spolupráce ponúkať predmetnú nehnuteľnosť na predaj za sumu vyššiu (175 000,- eur), než za akú ju ponúkala realitná kancelária, s ktorou mal žalovaný uzavretú zmluvu (170 000,- eur). Miesto uzavretia zmluvy žalovaným nepreukazuje ani samotná zmluva, ktorá ako miesto uzavretia zmluvy uvádza E. F.. Uvedený text bol už v zmluve napísaný sprostredkovateľom a pretože bol žalovanému zaslaný e-mailom vo formáte PDF, na tomto texte už žalovaný nemohol nič meniť. V prípade, ak bola zmluva uzavretá za súčasnej fyzickej prítomnosti predávajúceho a spotrebiteľa na mieste, ktoré nie je prevádzkovým priestorom predávajúceho, ide v zmysle § 2 ods. 2 vtedy platného zákona č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov o zmluvu uzavretú mimo prevádzkových priestorov, kedy zákon v ustanovení § 3 ods. 1 písm. h) ukladá povinnosť dodávateľovi jasne a zrozumiteľne oznámiť spotrebiteľovi informáciu o jeho práve odstúpiť od zmluvy, podmienkach, lehote a postupe pri uplatňovaní práva na odstúpenie od zmluvy a zároveň ukladá povinnosť dodávateľa poskytnúť spotrebiteľovi formulár na odstúpenie od zmluvy, čo zo strany žalobcu splnené nebolo. V tejto súvislosti súd prvej inštancie dáva do pozornosti rovnaký text sprostredkovateľskej zmluvy bez ohľadu na to, či ju spotrebiteľ podpisuje

doma (podľa štatutárneho zástupcu žalobcu ide o bežnú prax) alebo v prevádzkových priestoroch dodávateľa, t. j. bez možnosti odstúpenia.

11. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol s poukazom na ust. § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému, majúcemu vo veci plný úspech, priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu.

12. Včas podaným odvolaním domáha sa žalobca zrušenia rozsudku súdu prvej inštancie a vrátenia veci tomuto súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Prioritne namieta záver súdu, podľa ktorého súd prvej inštancie nemal dôvod neveriť tvrdeniam žalovaného, že sprostredkovateľská zmluva bola uzatvorená mimo prevádzkových priestorov žalobcu, teda v mieste bydliska spotrebiteľa. Žalobca akcentuje, že z textového znenia Zmluvy o sprostredkovaní z 05.04.2023 vyplýva, že táto bola uzatvorená v meste E. F., a to v prevádzkových priestoroch žalobcu. Uvedená skutočnosť bola potvrdená výpoveďou žalobcu, ako aj svedkyne G. H. a mailovou komunikáciou medzi zamestnancom žalobcu p. I. D. a žalovaným z 04.04.2023, z ktorej vyplýva, že žalobca zaslal žalovanému deň vopred na vzájomné odsúhlasenie text zmluvy o sprostredkovaní. Žalobca je toho názoru, že bolo preukázané, že k uzatvoreniu zmluvy o sprostredkovaní došlo v priestoroch žalobcu dňa 05.04.2023 a na uzatvoreniu zmluvy sa nevzťahuje potom zákon č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov.

13. Žalobca namieta, že sa súd prvej inštancie nezaoberal skutočnosťami podstatnými pre rozhodnutie vo veci samej, ktoré sa týkajú prevodu bytu žalovaného, ktorého predaj bol predmetom Zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 05.04.2023 na tretiu osobu prostredníctvom inej realitnej kancelárie. Žalovaný v konaní opakovane potvrdil, že postupoval v rozpore s uzatvorenou zmluvou so žalobcom a ponúkal na predaj predmetný byt prostredníctvom inej realitnej kancelárie. Žalovaný v čase pred podaním účelovej výpovede zo dňa 11.10.2023 učinil právne kroky k prevodu vlastníctva predmetného bytu na tretiu osobu. Podaním výpovede zo dňa 11.10.2023 teda konal uvážlivo, premyslene, v snahe účelovo sa vyhnúť úhrade zmluvne dojednanej pokuty.

14. Žalobca nesúhlasí so závermi súdu prvej inštancie, podľa ktorých zmluvná podmienka spotrebiteľskej zmluvy obsiahnutá v čl. III. bod 1 a VII. bod 1 má charakter neprijateľnej zmluvnej podmienky zakladajúcej jej neplatnosť. Žalobca nespochybňuje, že medzi stranami sporu bola uzatvorená spotrebiteľská zmluva. Podmienky v uvedených bodoch uvedené však nespôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Návrh zmluvy bol pred jej uzatvorením zaslaný žalovanému na odsúhlasenie, ten mal možnosť sa oboznámiť s návrhom zmluvy, vyjadriť sa k jeho obsahu, prípadne navrhnúť zmeny v obsahu zmluvy tak, ako to učinil ohľadne výšky provízie žalobcu, keď požiadal o jej zníženie, s čím žalobca súhlasil a províziu znížil zo 4 % na 3 %.

15. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu uvádza, že z vykonaného dokazovania nebolo jednoznačne preukázané tvrdenie žalobcu o podpise predmetnej zmluvy v sídle žalobcu. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že konateľ žalobcu pri podpise zmluvy nebol. Svedkyňa H. vypovedala, že zmluvu podpísal žalovaný za jej prítomnosti v sídle žalobcu. Žalovaný vypovedal, že zmluvu podpísal u seba doma. Dve výpovede s rozdielnym obsahom však podľa názoru žalovaného je potrebné vyhodnotiť aj s prihliadnutím na tvrdenia a dôkazy produkované stranami sporu v konaní. A síce v e-maile zo dňa 04.04.2023 p. H. oznámila svojej kolegyni, že uvedený dokument (ktorý mal byť v prílohe) príde žalovaný podpísať do realitnej kancelárie. Uvedeným dokumentom však bola žiadosť k predaju urbárskych podielov, a nie predmetná zmluva o sprostredkovaní, čo je zrejme aj z toho, že adresáti v kópii bol žalovaný, ale aj jeho sestra (obaja boli účastníkmi zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 02.02.2023 ohľadne predaja urbárskych podielov, t. j. inej komodity). Z uvedeného dôkazu nevyplýva, že ide o komunikáciu týkajúcu sa podpisu dotknutej zmluvy o sprostredkovaní a už vôbec to nie je dôkaz o tom, že dňa 05.04.2023 žalovaný podpisoval danú zmluvu v prevádzkových priestoroch žalobcu, alebo že vôbec v daný deň do prevádzky žalobcu prišiel. Z ďalšieho dôkazu – e-mail (bez uvedenia dátumu len s uvedením informačnej správy „na túto správu ste odpovedali 04.04.2023, 17:03“) – vyplýva, že p. H. v mene žalobcu poslala žalovanému predmetnú zmluvu s tým, aby ju žalovaný vytlačil, podpísal a poslal ju žalobcovi poštou. Prípadne, ak by prišiel do kancelárie, podpíše zmluvu tam. Ani z tohto dôkazu nevyplýva, že žalovaný dostal jednoznačný pokyn dostaviť sa do prevádzkových priestorov žalobcu a zmluvu tam podpísať, ani žalobcom tvrdená skutočnosť, že sa tak aj stalo. Tu žalovaný poukazyval na to, že pokiaľ by mal žalovaný podľa pokynu z tohto e-mailu predmetnú zmluvu podpísať doma a poslať ju

poštou žalobcovi, tak povinnosťou žalobcu bolo poučiť a informovať žalovaného o všetkých jeho právach týkajúcich sa uzavierania zmlúv na diaľku, čo však zjavne neurobil.

16. Pokiaľ ide o okolnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bol prevod bytu zo žalovaného na tretiu osobu prostredníctvom inej realitnej kancelárie, tieto predmetom dokazovania pred súdom prvej inštancie neboli. Predovšetkým preto, že žalobca žiadne dôkazy v tomto smere v konaní pred súdom prvej inštancie ani nenavrhol vykonať, ani žiadne dôkazy neprodukoval.

17. Žalobca v odvolacej replike zotrval na skutkových a právnych dôvodoch obsiahnutých v podanom odvolaní. Je toho názoru, že bolo preukázané, že žalovaný podaním výpovede zo dňa 11.10.2023 neplatným spôsobom odstúpil od zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 05.04.2023 uzavretej v priestoroch žalobcu. Bolo preukázané, že žalobcovi vznikol nárok na úhradu zmluvnej pokuty z dôvodu porušenia zmluvne dojednaných povinností žalovaného. Ustanovenia čl. III. bod 1 a čl. VII. bod 1 nemajú charakter neprijateľnej zmluvnej podmienky, nevytvárajú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Ak súd považoval dojednanú zmluvnú pokutu za neprímerane vysokú, mohol ju znížiť v intenciách § 545a Občianskeho zákonníka.

18. Žalovaný v odvolacej duplike zotrval na jeho doterajšej argumentácii.

19. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP), po zistení, že odvolanie podala subjektívne legitimovaná (neúspešná) strana sporu (§ 359 CSP) v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov vymedzených v § 379 CSP a § 380 ods. 1 CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario v spojení s § 219 ods. 3 CSP) a rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny.

20. Odvolací súd po oboznámení sa s odôvodnením odvolaním napadnutého rozhodnutia, ako aj rozhodnutiu predchádzajúceho konania konštatuje, že súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v dostatočnom rozsahu, potrebnom na vyhlásenie rozsudku, na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, vec správne právne posúdil a svoje rozhodnutie vrátane výroku o náhrade trov konania náležite odôvodnil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia konajúceho súdu prvej inštancie, a preto naň v celom rozsahu a v podrobnostiach v súlade s ust. § 387 ods. 2 CSP poukazuje. Uvedené bolo tiež dôvodom pomerne rozsiahleho opisu dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie v rozhodnutí odvolacieho súdu.

21. Žalobca v odvolanom konaní nevzniesol žiadne nové námietky, s ktorými by sa už nebol vysporiadal súd prvej inštancie pri rozhodovaní vo veci samej a opätovné zdôvodnenie ich neopodstatnenosti pre rozhodnutie v tejto veci aj odvolacím súdom by bolo len nehospodárnym opakovaním už vyčerpávajúceho zdôvodnenia poskytnutého sporovým stranám súdom prvej inštancie v odôvodnení napádaného rozhodnutia. Súčasne v danej súvislosti je potrebné poznamenať, že Ústavný súd Slovenskej republiky v zhode s rozhodovacou praxou Európskeho súdu pre ľudské práva stabilne judikuje, že povinnosť súdu odôvodniť rozhodnutie neznamená automaticky povinnosť poskytnúť podrobnú odpoveď na každý nastolený argument. Odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia postačuje na záver, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (napr. sp. zn. II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05, III. ÚS 191/2013).

22. Rozsah povinnosti odôvodniť súdne rozhodnutie sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí byť analyzovaný s ohľadom na okolnosti každého prípadu (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/163/2015 zo dňa 17. marca 2016). V danom prípade okresný súd v odôvodnení rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská procesných strán v prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery, ktoré precízne vysvetlil. Z pohľadu logiky a argumentačnej súdržnosti nebolo možné odôvodneniu napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie vytknúť nedostatky. Je potrebné poznamenať, že do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí súčasne aj právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (obdobne sp. zn. IV. ÚS 252/04) a rovnako neznamená ani to, aby účastník konania bol pred všeobecným súdom úspešný, teda, aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkou a právnymi názormi (I. ÚS 50/04).

23. Odvolaciu námietku, v zmysle ktorej mal súd prvej inštancie pochybiť, pokiaľ sa nezaoberal skutočnosťami podstatnými pre rozhodnutie, ktoré sa týkajú prevodu bytu žalovaného prostredníctvom

inej realitnej kancelárie, vyhodnotil odvolací súd ako nedôvodnú. Žalobca v žalobe žiadal zaviazat' žalovaného povinnosťou zaplatiť žalobcovi sumu 8 500,- eur titulom zmluvnej pokuty majúcej základ v čl. VII. ods. 1 zmluvy o sprostredkovaní uzavretej medzi stranami sporu z dôvodu porušenia povinnosti žalovaným – prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bez súhlasu žalobcu (prostredníctvom inej realitnej kancelárie). Súd prvej inštancie dospel k (správne) záveru o absolútnej neplatnosti označeného zmluvného dojednania (ako neprijateľnej zmluvnej podmienky), preto bolo nadbytočné (nehospodárne), aby sa súd prvej inštancie ďalej zaoberal vyhodnocovaním, či žalovaný svojím konaním porušil, či neporušil v danom ustanovení obsiahnutú zmluvnú povinnosť.

24. Pokiaľ odvolateľ ďalej namieta závery súdu prvej inštancie, v ktorých v bode 33. rozsudku uviedol, že nemal dôvod neveriť tvrdeniam žalovaného, že sprostredkovateľská zmluva bola uzatvorená mimo prevádzkových priestorov žalobcu atď., odvolací súd dodáva, že uvedenú argumentáciu obsahol súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku len okrajovo, ako sám uvádza, úvodom bodu 33. Podstatným dôvodom pre zamietnutie žaloby bola vyššie zmieňovaná neplatnosť dojednania o zmluvnej pokute. Na tomto mieste považuje odvolací súd za potrebné ozrejmiť, že v zmysle ustálenej judikatúry Ústavného súdu SR, resp. Európskeho súdu pre ľudské práva (napr. vo veci Ruiz Torija v. Španielsko, resp. Hiro Balani v. Španielsko) je potrebné vysporiadať sa s argumentom konkrétnym a podstatným (relevantným), t. j. takým argumentom, ktorý ak by bol vyhodnotený ako opodstatnený (dôvodný), musel by nevyhnutne viesť k rozhodnutiu v prospech (v danom prípade) žalobcu. Odvolací súd uvádza, že fakt, či bola/ nebola zmluva o sprostredkovaní uzavretá v prevádzkových, resp. mimo prevádzkových priestorov žalobcu, v danom prípade nie je skutočnosťou podstatnou, nakoľko (hypoteticky) aj keby bolo preukázané tvrdenie žalobcu, že k uzavretiu zmluvy došlo v prevádzkových priestoroch žalobcu, nezmenila by táto skutočnosť nič na dôvodoch, pre ktoré vyhodnotil súd prvej inštancie dojednania o zmluvnej pokute za neplatné a ktorý bol esenciálnym základom pre zamietnutie žaloby.

25. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP. Žalobca nebol so svojím odvolaním úspešný, preto úspešnej protistrane – žalovanému patrí voči nemu nárok na náhradu trov konania tohto štádia konania v plnom rozsahu. O konkrétnej výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 2 v spojení s § 251 CSP.

26. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

(§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva 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. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) 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. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)