

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	7Cdo/84/2023
Identifikačné číslo spisu:	1516201964
Dátum vydania rozhodnutia:	26.11.2024
Meno a priezvisko:	JUDr. Ivan Rumana
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2024:1516201964.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu: TOVAR a SLUŽBY s.r.o. so sídlom Popova 8, 841 02 Bratislava, IČO: 51 725 053 zastúpeného advokátkou Mgr. Andreou Ondriašovou, Bratislava, Námestie Hraničiarov 18, proti žalovanej: O. K., narodená XX. M. XXXX, G., A. XX, zastúpenej Advokátskou kanceláriou JUDr. Mária Mareková, s.r.o., Trenčín, Záblatská 28, o zaplatenie zmluvnej pokuty 1 250 eur s príslušenstvom, pôvodne vedeného pod sp.zn. 24C/44/2016 na Okresnom súde Bratislava V, v konaní o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 17. februára 2022 č. k. 3Co/70/2020-225, takto

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17. februára 2022 č. k. 3Co/70/2020-225 a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „odvolací súd“) napadnutým rozsudkom potvrdil rozsudok Okresného súdu Bratislava V zo dňa 11. decembra 2019 č.k. 24C/44/2016-180 (ďalej len „súd prvej inštancie“), ktorý výrokom I. uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi 1.250,-Eur spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 5% zo sumy 1.250,-Eur od 15.4.2016 do zaplatenia, do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku, výrokom II. v zostávajúcej časti príslušenstva pohľadávky súd žalobu zamietol a výrokom III. priznal žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Žalobou podanou na súde 15.februára 2016 sa právny predchodca žalobcu spoločnosť BM Real Plus, s.r.o., domáhala od žalovanej zmluvnej pokuty 1 250 eur s 5,05 % úrokom z omeškania od 21.10.2015 do zaplatenia pre porušenie zmluvy o výhradnom poskytovaní služieb a iných dojednaniach, uzavretej medzi stranami 28.6.2015 na dobu určitú do 31.10.2015 V poradí prvým rozsudkom Okresného súdu Bratislava V zo 16.1.2017č.k. 24C 44/2016-95 súd žalobu zamietol a žalovanej priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu. Uznesením z 22.2.2019 č.k. 3Co 149/2017-137 odvolací súd tento rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že súd prvej inštancie správne posudzoval uplatnený nárok z hľadiska práva spotrebiteľa na ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami ustanoveniami spôsobujúcimi značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa v spotrebiteľských zmluvách, garantovaného

ustanovením § 3 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. 250/2007 Z.z."). Vychádzal však z nesprávnej premisy, že spotrebiteľ má právo odstúpiť od zmluvy vždy, čo nemá oporu v zákone a dospel k nesprávnemu právnemu záveru, že odstúpenie žalovanej od zmluvy z 3.9.2015 je platné. Podľa názoru odvolacieho súdu bol preto záver súdu, že žalobcovi nepatrí dojednaná zmluvná pokuta, predčasný. Uznesením z 25.7.2019 č.k. 24C/44/2016-154, právoplatným dňa 27.8.2019, súd pripustil, aby do konania na miesto dovtedajšieho žalobcu PRESTTG, s.r.o., so sídlom Gallayova 10, 841 02 Bratislava, IČO: 50 419 986, vstúpila spoločnosť BM Estate PLUS, s.r.o., so sídlom Gallayova 10, 841 02 Bratislava, IČO: 51 725 053, ktorá predmetnú pohľadávku získala zmluvou o postúpení pohľadávky z 20.júna 2019.

3. Súd prvej inštancie rozhodol v poradí druhým rozsudkom dňa 11. decembra 2019 č.k. 24C/44/2016-180, ktorý odvolací súd napadnutým rozsudkom potvrdil. Zistil, že strany uzavreli 28. júna 2015 písomnú sprostredkovateľskú zmluvu, ktorú bolo treba vzhľadom na charakter účastníkov zmluvného vzťahu a jeho obsahové náležitosti považovať za spotrebiteľskú zmluvu. Nestotožnil sa s právnou argumentáciou žalovanej, že na daný právny vzťah je potrebné aplikovať 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 predávajúceho a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 102/2014 Z. z.“), vrátane ustanovení týkajúcich sa odstúpenia od zmluvy, pretože k uzavretiu zmluvy došlo v prevádzkových priestoroch žalobcu na Záhradníckej ulici č. 46 v Bratislave, využívaných žalobcom na výkon realitnej činnosti, čo medzi stranami nebolo sporné. Dospel k záveru, že zmluva nebola uzavretá na diaľku ani mimo prevádzkových priestorov žalobcu, a preto pri posudzovaní práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcich zo zmluvy, súd aplikoval výlučne príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“), podľa ktorých v danom prípade nebolo možné aby žalovaná odstúpila od zmluvy.

4. K samotnému nároku na zmluvnú pokutu súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že strany si v článku VI zmluvy dohodli, že záujemca (žalovaná) sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi (žalobcovi) zmluvnú pokutu vo výške polovice provízie dohodnutej v článku IV zmluvy (2 500 eur), pokiaľ poruší niektorú zo svojich povinností uvedených v zmluve, a to najmä povinnosť uvedenú v čl. III bode 2 a bode 3 zmluvy, alebo pokiaľ uvedie v zmluve nepravdivé informácie a vyhlásenia. Žalovaná podľa súdu prvej inštancie počas trvania zmluvného vzťahu porušila viacero zmluvných podmienok, ktoré si účastníci zmluvného vzťahu stanovili. Konkrétne, že do 28. júna 2015 neuzavrela a počas trvania zmluvy neuzavrie na prevod užívачích práv alebo na prevod vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti sprostredkovateľskú zmluvu, zmluvu o budúcej zmluve, ani obdobnú zmluvu a ani nepoverí touto záležitosťou tretiu osobu (čl. III bod 2 veta druhá zmluvy). Žalovaná však počas trvania zmluvného vzťahu poverila sprostredkovaním predaja nehnuteľnosti realitnú kanceláriu Reality holding, s.r.o., s ktorou dňa 18. októbra 2015 uzavrela zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti a o poskytovaní služieb súvisiacich s predajom a kúpou nehnuteľností. Zmluvný vzťah uzavretý medzi procesnými stranami zanikol až uplynutím dohodnutej doby, t. j. 31. októbra 2015, a obidvaja účastníci zmluvy mali do tohto dňa povinnosť dodržiavať dohodnuté zmluvné podmienky, ktorých plnenie bolo zabezpečované zmluvnou pokutou. Súd považoval za porušenie zmluvných povinností žalovanou aj to, že nekomunikovala so žalobcom, nesprístupnila byt na ďalšiu obhliadku (e-mail z 11. septembra 2015) a nedostavila sa na určené miesto za účelom dohodnutia si podmienok prevodu vlastníckeho práva (e-mail z 21. septembra 2015). Žalovaná porušila zmluvné podmienky aj tým, že neuviedla do zmluvy, že nehnuteľnosť je zaťažaná t'archami a exekúciami. Dojednanie zmluvnej pokuty v čl. IV zmluvy považoval súd prvej inštancie za určité, zrozumiteľné a zaznamenané v zákonom predpísanej písomnej forme. Dohodnutá zmluvná pokuta podľa súdu prvej inštancie neprekračuje účel zmluvnej pokuty, spočívajúci najmä v hrozbe citeľnej majetkovej sankcie voči účastníkovi zmluvného vzťahu pre prípad nesplnenia zabezpečovanej povinnosti, s ohľadom na predpokladanú kúpnu cenu bytu a výšku provízie, bola podľa súdu primeraná. Pretože žalobca nepreukázal v konaní doručenie predžalobnej výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty žalovanej a táto sa dozvedela o tom, že žalobca si voči nej uplatňuje zaplatenie zmluvnej pokuty až dorúčením platobného rozkazu súdu dňa 15. apríla 2016, súd uložil

žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi aj úroky z omeškania až od tohto dňa a v zostávajúcej časti uplatňovaného príslušenstva pohľadávky žalobu zamietol.

5. Odvolací súd sa stotožnil so skutkovým a právnym posúdením súdu prvej inštancie. Dospel k záveru, že boli splnené podmienky pre vznik povinnosti žalovanej zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu dohodnutú v zmluve o výhradnom poskytovaní služieb a iných zmluvných dojednaniach z 28. júna 2015. K námietke žalovanej, že na uzavretú zmluvu by sa mal aplikovať zákon č. 102/2014 Z. z. odvolací súd poukázal na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie vychádzajúce zo zistenej skutočnosti, že zmluva bola podpísaná v prevádzke žalobcu a na to, že zákon o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho sa na danú vec, v ktorej sa posudzujú nároky zo zmluvy uzavretej v prevádzke žalobcu, nevzťahuje. Žalovaná tvrdenie, že ešte pred uzavretím tejto zmluvy pri obhliadkach bytu uzavrela so žalobcom inú sprostredkovateľskú zmluvu, respektíve že zmluvu uzavreli telefonicky nepreukázala, a preto bolo namieste za základ zmluvného vzťahu medzi stranami považovať písomnú zmluvu uzavretú dňa 28. júna 2015. Zmluvnú pokutu nepovažoval za neprijateľnú zmluvnú podmienku, keďže bola dohodnutá jasne a určito a len pre porušenie jej povinností vyplývajúcich zo zmluvy. Preukázané bolo aj porušenie povinnosti, pre ktoré bola dohodnutá zmluvná pokuta. Stotožnil sa aj s posúdením primeranosti zmluvnej pokuty vzhľadom na jej zabezpečovaciu funkciu. Podľa jeho názoru žalovaná v konaní pred súdom prvej inštancie nepreukázala svoje tvrdenia o uzavretí zmluvy v tiesni a o nátlaku jej bývalého manžela na ňu. K posúdeniu odstúpenia žalovanej odkázal na odôvodnenie rozsudku súdom prvej inštancie, pričom vychádzal pri riešení tejto otázky z názoru odvolacieho súdu uvedeného v predchádzajúcom zrušujúcom rozhodnutí.

6. K tvrdeniu žalovanej, že dojednanie zmluvnej pokuty v zmluve je neprijateľnou podmienkou zmluvy aj preto, že bola dohodnutá len pre porušenie jej povinností vyplývajúcich zo zmluvy, ako aj to, že nebola dohodnutá určito, jasne a zrozumiteľne, odvolací súd uviedol, že ochrana spotrebiteľa v spotrebiteľských vzťahoch neznamená, že by v takýchto zmluvách vôbec nebolo možné dojsť k zmluvnej pokute ako zabezpečenie splnenia povinností spotrebiteľom. Odvolací súd zhodne s názorom súdu prvej inštancie mal za to, že v zmluve dojednanej medzi stranami boli jasne a určito uvedené povinnosti žalovanej, za porušenie ktorých si dohodli zmluvnú pokutu a preto z dôvodu neurčitosti takáto dohoda neplatná nie je. Preukázané bolo aj porušenie povinnosti, pre ktoré bola dohodnutá zmluvná pokuta. Pokiaľ by aj odvolací súd hodnotil porušenie povinnosti žalovanej viesť v zmluve faktické a právne ťarchy na nehnuteľnosti, ktoré by bránili prevodu vlastníctva alebo užívacích práv spočívajúce v neuvedení exekučného záložného práva, s prihliadnutím na odbornosť žalobcu ako realitnej kancelárie, ktorý si ťarchy zapísané v katastri nehnuteľností pri nehnuteľnostiach ponúkaných na predaj zisťuje prakticky vždy pri svojej činnosti, tak porušenie ďalších povinností žalovanou, a to neuzavrieť počas trvania zmluvy ďalšiu sprostredkovateľskú zmluvu týkajúcu sa predmetného bytu a ani inú zmluvu o prevode vlastníckych práv k predmetnému bytu a poskytnúť žalobcovi-sprostredkovateľovi nevyhnutnú súčinnosť pri jeho aktivitách, by podľa neho postačovalo pre uloženie povinnosti žalovanej zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu. Primeranosť zmluvnej pokuty posudzoval súd prvej inštancie správne s ohľadom na konkrétne prípady porušenia povinností, na ktoré boli zmluvné pokuty naviazané, ako aj na zabezpečovanú povinnosť a dospel k správne záveru, že nešlo o zmluvnú pokutu, ktorej výška by bola v konkrétnom prípade neprimeraná. Ku skutočnosti, že zmluvná pokuta bola dohodnutá len pre prípad porušenia povinnosti žalovanou, ktorá v danom právnom vzťahu vystupovala ako spotrebiteľka, odvolací súd uvádza, že vzhľadom na charakter zmluvy a dohodu o výhradnom poskytovaní služieb, bolo primerané zabezpečenie tejto exkluzivity aj zmluvnou pokutou. Tvrdenia o uzavretí zmluvy v tiesni a o nátlaku jej bývalého manžela na ňu, aby zmluvu uzatvorila, žalovaná v konaní pred súdom prvej inštancie nepreukázala a preto nebolo potrebné zaoberať sa v odvolacom konaní neplatnosťou zmluvy z tohto dôvodu. K posúdeniu odstúpenia žalovanej od zmluvy súdom prvej inštancie odvolací súd v celom rozsahu poukázal na odôvodnenie prvoinštančného rozsudku, podľa ktorého súd prvej inštancie vychádzal pri riešení tejto otázky z názoru odvolacieho súdu uvedeného v predchádzajúcom zrušujúcom rozhodnutí.

7. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná včas dovolanie z dôvodov uvedených v § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. a) zákona č. 160/2015 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Podľa nej išlo

o zmluvu uzatvorenú na diaľku, na ktorú sa vzťahuje 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 predávajúceho a o zmene a doplnení niektorých zákonov, keďže bola uzatvorená telefonicky, čo v konaní mali zhodne potvrdiť aj svedkovia, žalobca a žalovaná vrátane dohodnutia provízie, na čo žalobca na svojom webe vytvoril ponuku. Aplikovaním uvedeného zákona by sa sudy museli zaoberať možnosťami odstúpenia od zmluvy. Písomné vyhotovenie zmluvy nečítala, lebo bola unavená a uzatvárala ju večer pod tlakom. Nebola jej vysvetlená a ako spotrebiteľ nevedela posúdiť obsah zmluvy ani ustanovenie o zmluvnej pokute.

8. Namietala, že sudy sa nevysporiadali s ustanovením § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, že spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. V zmluvných podmienkach, ktoré sa týkali sprostredkovania predaja ako hlavného predmetu plnenia primeranosti zmluvnej pokuty, ak tieto zmluvné podmienky voči žalobcovi neboli vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne, neboli individuálne dojednané a žalobcovi zo z nich nevyplyvali žiadne povinnosti, ktorých nesplnenie by zakladalo rovnovážne zmluvnú pokutu.

9. Tým prvoinštančný súd v prejednávanej veci konal nesprávne, keďže podľa § 54 Občianskeho zákonníka zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchýliť 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, čo súd nesprávne vyhodnotil, ak vychádzal z toho, že zmluva žalovanej so žalobcom vznikla až 28.06.2015, hoci k plneniu z ústnej zmluvy dochádzalo pred podpisom.

10. Podľa žalovanej, nebola vopred oboznámená so zmluvnými podmienkami, podľa ktorých mala ako spotrebiteľ plniť a neboli jej vysvetlené. Argumentáciu podporila odkazom na § 53 ods. 3 písm. v) OZ a čl. 3 Smernice Rady 93/13/EHS. Podľa nej sa prvoinštančný a ani odvolací súd dostatočne nevysporiadali s jej tvrdením o platnom odstúpení. Žalobca nepredložil súdu zoznam osôb, s ktorými vykonal obhliadky, nepredložil návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ani návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva, a netrval na vykonaní dôkazu, že v čase odstúpenia zo strany žalovanej vykonal nejaké úkony pre možnosť uzatvorenia zmluvy o preveze vlastníckeho práva k bytu. Začal konať len v dôsledku odstúpenia od zmluvy žalovanou.

11. Žalovaná ma za to, že vetné spojenie „zoznámiť sa vopred“ predpokladá jasné oboznámenie sa s podmienkami, ktoré by aj tak bežný spotrebiteľ nepostrehol po prečítaní, a musia mu byť jasne vysvetlené, najmä ak ide o zmluvnú pokutu, ktorá nemá príčinnú súvislosť s účelom sprostredkovateľskej zmluvy. Navyiac je pre spotrebiteľa v skrytej forme uvedená odkazom na články zmluvných podmienok. Občiansky zákonník pre ochranu spotrebiteľa definuje ako neprijateľnú zmluvnú podmienku, že sa požaduje od spotrebiteľa uhradenie plnení, o ktorých spotrebiteľ nebol pred uzavretím zmluvy preukázateľne informovaný, alebo za ktoré spotrebiteľ nedostáva dohodnuté protiplnenie.

i

12. V zmysle článku 3 Smernice Rady 93/13/EHS o nekalých podmienkach jasnej hovorí, že zmluvná podmienka, ktorá nebola individuálne dohodnutá sa považuje za nekalú, aj napriek požiadavke dôvery spôsobí značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach strán, vzniknutých na základe zmluvy, ku škode spotrebiteľa, že dňa 28.06.2015 t. j. v nedeľu večer o 19,00 hod. žalovaná podpísala pripravenú zmluvu žalobcom, a za jej znenie je zodpovedný. Z uvedených dôvodov mala za to, že k sprostredkovaniu došlo pred písomným vyhotovením zmluvy v zmysle zákona 102/2014 Z.z.. Písomné vyhotovenie zmluvy žalovaná namietala, uviedla neplatnosť spotrebiteľskej zmluvy pre viaceré neprijateľné podmienky vo formulárovej zmluve, a to najmä zmluvnej pokuty, jej uzatvorením písomnou formou si zhoršila svoje zmluvné postavenie bez náležitého oboznámenia žalobcu so zmluvnou pokutou, hoci bol zo zákona na to povinný, vo formulárovej zmluve neboli vyplnené v predtlačí ťarchy, ktoré mali vplyv na konanie žalovanej, zmluva bola koncipovaná v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, žalobca sám neplnil to, na čo sa zaviazal, prikázal spotrebiteľovi, aby splnil

všetky záväzky aj vtedy, ak nespĺnil záväzky, ktoré mu vznikli, zmluva ukladala povinnosti len žalovanej. Žalobca žiadnym preukazným spôsobom nepreukázal existenciu možnosti uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu po 27.08.2019 ani do 03.09.2015, kedy skončila zmluva záujemkyne. Žalobca vo veci sprostredkovania predaja so žalovanou nekomunikoval, hoci bola v časovej tiesni. Navrhovala, aby dovolací súd napadnutý rozsudok Krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

13. Žalobca vo vyjadrení zo dňa 12. októbra 2022 k dovolaniu žalovanej uviedol, že má za to, že si ako realitná kancelária, t. j. sprostredkovateľ predaja a kúpy nehnuteľnosti, splnil svoje zmluvné povinnosti vyplývajúce mu zo Zmluvy o výhradnom poskytovaní realitných služieb uzavretej so žalovanou dňa 28.06.2015 (ďalej aj len „Zmluva“). V konaní bolo preukázané, že žalobca zabezpečil záujemkyňu o kúpu nehnuteľnosti, a to sprostredkovateľskou zmluvou uzavretou s X. Š. zo dňa 28.06.2015.

14. Uviedol, že procesné strany si v zmluve dohodli zmluvnú pokutu pre konkrétne prípady porušenia zmluvných povinností žalovanej počas trvania Zmluvy. Zo strany žalovanej došlo počas trvania Zmluvy k niekoľkým porušeniam Zmluvy, a to porušenie povinnosti podľa čl. iii bod 1 Zmluvy, porušenie povinnosti podľa čl. III bod 2 Zmluvy, porušenie povinnosti podľa čl. III bod 3 Zmluvy o sprostredkovaní. Žalobca sa stotožňuje zo záverom súdu prvej inštancie ako aj odvolacieho súdu, že žalovaná porušila viaceré zmluvné povinnosti. Žalobca sa stotožňuje aj zo záverom súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu, že zmluvná pokuta bola dojednaná určite a zrozumiteľne a v zákonom predpísanej forme. Podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka, za neprijateľné podmienky sa považujú ustanovenia zmluvy, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nespĺnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nespĺnením jeho záväzku. Zo znenia uvedeného ustanovenia možno jasne vyvodiť zámer normotvorcu a to ten, že iba neprimerane vysoká zmluvná pokuta má byť posudzovaná ako neprijateľná zmluvná podmienka. V danom prípade zmluvná pokuta netvorí neprijateľnú zmluvnú podmienku. Výška dohodnutej jednorazovej zmluvnej pokuty v sume 1.250,- Eur neprekračuje účel zmluvnej pokuty, a nie je neprimeraná so zreteľom na predpokladanú kúpnu cenu bytu (106.500,- Eur) a výšku dojednanej provízie (2.500,- Eur). Žalobca sa preto stotožňuje zo záverom súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu, že zmluvná pokuta bola dojednaná platne, nie je neprimeranou podmienkou a bola dohodnutá v primeranej výške.

15. Ďalej namietal absenciu neprijateľných zmluvných podmienok v zmluve. Zmluva bola dojednaná platne a účinne. Žalovaná je síce v pozícii spotrebiteľa, ktorému je priznaná vyššia právna ochrana, avšak iba do tej miery, a bola dosiahnutá potrebná rovnováha v postavení zmluvných strán. Tento základný účel ochrany spotrebiteľa nie je možné interpretovať ako jednostrannú a neobmedzenú ochranu spotrebiteľa. Jednostranne zvýhodňovaný spotrebiteľ by bol totiž zbavený zodpovednosti pred uzatvorením zmluvnej povinnosti dôkladne navzájom zvážiť výhody a nevýhody a podľa toho rozumne konať. Smernica (Rady 93/13/EHS) síce spotrebiteľa chráni v rozsahu, v akom je to nevyhnutné na obnovenie rovnováhy medzi nerovnými stranami, a nie nad rámec toho nariaďuje viazanosť zmluvných strán existujúcimi dohodami, ktoré boli uzatvorené dobrovoľne. Žalovaná preukázateľne nevynaložila obvyklú a žiaducu mieru pozornosti a opatrnosti, ktorú možno vzhľadom na okolnosti daného prípadu požadovať od priemerného subjektu práva a to aj v postavení spotrebiteľa, a to obzvlášť za situácie, keď predmetom právneho úkonu je sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti, čo nie je bežná záležitosť. Takéto konanie žalovanej možno hodnotiť ako ľahkovážne, pričom následky musí znášať žalovaná sama a nemôžu byť na ťarchu žalobcu. V opačnom prípade, tak ako to tvrdí žalovaná, by spotrebiteľ nemal akúkoľvek zodpovednosť za svoje konanie a mohol by sa za každých okolností úspešne domáhať ochrany v prípade ak by nemal v úmysle plniť prevzaté zmluvné povinnosti. Ochrana spotrebiteľa však má a musí mať primerané zákonné limity. Akékoľvek argumenty žalovanej o neprijateľnosti zmluvných podmienok neobstoja a sú špekulatívne. Jediným dôvodom pre ktorý nedošlo k uzavretiu Kúpnej zmluvy medzi žalovanou ako predávajúcou a p. Š. ako kupujúcou bolo výlučne správanie žalovanej, ktorá svojím správaním (neplnenie povinností zo Zmluvy, ukončenie komunikácie so žalobcom) zapríčinila zmarenie obchodu. Navrhoval, aby dovolací súd dovolanie žalovanej ako nedôvodné zamietol.

16. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že žalobca dovolanie podal v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP), strana sporu bola zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 CSP), v ktorej

neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), viazaný dovolacími dôvodmi (§ 440 CSP) dospeť k záveru, že dovolanie je dôvodné, a preto podľa § 449 ods.1 CSP napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a podľa § 450 vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

Dovolanie podľa § 420 písm. f) CSP

17. Podľa § 420 písm. f) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok („CSP“) Civilného sporového poriadku dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

18. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP sú zásah súdu do práva strany sporu a nesprávny procesný postup súdu reprezentujúci takýto zásah znemožňujúci procesnej strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Podstata práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky a ich spravodlivé rozhodnutie (I. ÚS 26/94). V danom prípade išlo o spor s ochranou slabšej strany, a to vplývajúci zo spotrebiteľskej zmluvy. Skutočnosť, že žalovaná v spore mala postavenie spotrebiteľa nebola sporná. Premetom konania bol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. Žalovaná v dovolaní okrem iného namietala sú súde nedostatočne preskúmali ustanovenia týkajúce sa zmluvnej pokuty, ktoré podľa žalovanej vyvoláva nerovnováhu v právnom vzťahu.

19. V danom prípade v podanom dovolaní žalovaná uplatnila dovolacie dôvody v zmysle § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 CSP, pričom vec prejednávajúci senát považoval v tomto prípade za opodstatnené dať prednosť vecnému prieskumu napadnutého rozsudku odvolacieho súdu pred procesným prieskumom (pozri obdobne rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/198/2019, 4Cdo/200/2019, 4Cdo/36/2020, 8Cdo/28/2017).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP

20. Podľa § 421 ods. 1 písm. a) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok („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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu.

21. Podľa § 432 ods. 1 Civilného sporového poriadku dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

22. Podľa § 432 ods. 2 Civilného sporového poriadku dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

23. Žalovaná okrem iných skutočností namietala, neprimeranosť dojednanej pokuty ako zmluvnej podmienky.

24. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu. V danom prípade takouto otázkou bola právna kvalifikácia ustanovenia čl. VI o zmluvnej pokute ako neprijateľnej zmluvnej podmienky v zmysle čl. 53 ods.1 Občianskeho zákonníka.

25. Podľa § 53 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník účinný v čase uzavretia zmluvy, 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.

26. Podľa § 53 ods.2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník účinný v čase uzavretia zmluvy za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah.

27. Najvyšší súd preskúmal prijateľnosť zmluvnej podmienky (zmluvnej pokuty) v zmysle čl. VI zmluvy o výhradnom poskytovaní služieb a iné zmluvné dojednania zo dňa 28.6.2015 a konštatuje, že podmienky nároku na zmluvnú pokutu sú vyjadrené jasne určite a zrozumiteľne, ale v ich súhrne a komplexnosti z nich vyplýva, že spôsobujú nerovnováhu v právnych vzťahoch, pretože sprostredkovateľ je zabezpečený zmluvnou pokutou proti porušeniu ktorejkoľvek povinností záujemcu, a to i kumulatívnym spôsobom (použitý výraz a/ alebo) a táto nerovnováha nie je vyvážená primeranými právami spotrebiteľa ako záujemcu.

28. Dovolací súd zistil, že podľa článku VI. Ostatné dojednania :“ Záujemca sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1 provízie dohodnutej v čl. IV tejto zmluvy, pokiaľ poruší niektorú zo svojich povinností uvedených v tejto zmluve, a to najmä povinnosť podľa čl. III bod 2 tejto zmluvy a/alebo čl. III bod 3 tejto zmluvy a / alebo pokiaľ uvedenej v tejto zmluve nepravdivé informácie a vyhlásenia. Dovolací súd poukazuje na to, že neprijateľnou podmienkou v danom prípade je demonštratívne vymedzenie povinností spotrebiteľa, pre porušenie ktorých je povinný platiť zmluvnú pokutu. Vo svojom celku je ustanovenie článku VI zmluvy neprijateľnou zmluvnou podmienkou.

29. Odvolací súd preto napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

30. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.