

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 4Cdo/167/2024  
Identifikačné číslo spisu: 6123240176  
Dátum vydania rozhodnutia: 29.01.2026  
Meno a priezvisko: JUDr. Mario Dubaň  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2026:6123240176.1

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ing. Maria Dubaňa a sudkýň JUDr. Aleny Adamcovej a JUDr. Alexandry Hanusovej v spore žalobkyne obchodnej spoločnosti Arvin & Benet, s. r. o., Bratislava, Záhradnícka 30, IČO: 44917422, zastúpenej spoločnosťou ATTOR advokátska kancelária s.r.o., Bratislava, Plynárenská 1, IČO: 55958834, proti žalovanej R. B., narodenej XX. B. XXXX, M., F. XXXX/XXA, zastúpenej advokátkou Mgr. Alicou Mendlovou, Bratislava, Koreničova 2, o zaplatenie 9 680 eur s príslušenstvom, vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 19C/62/2023, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 23. mája 2024 sp. zn. 26Co/24/2024, takto

### rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalobkyni priznáva náhradu trov dovolacieho konania voči žalovanej v plnom rozsahu.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Nitra (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) rozsudkom zo 04. októbra 2023 č. k. 19C/62/2023-99 I. uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 9 680 eur spolu s úrokom z omeškania z tejto sumy vo výške 7,5 % ročne od 29.12.2022 do zaplatenia a II. priznal žalobkyni voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

1.1. Súd prvej inštancie vychádzal zo zistenia, že medzi účastníkmi bola dňa 15. júna 2022 uzavretá výhradná zmluva o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, na základe ktorej sa žalobkyňa ako sprostredkovateľ zaviazala vyvíjať činnosť smerujúcu k vytvoreniu príležitosti žalovanej uzavrieť kúpnu zmluvu s treťou osobou, pričom žalovaná sa zaviazala zaplatiť žalobkyni províziu vo výške 4 % z dohodnutej kúpnej ceny nehnuteľnosti. Súčasťou zmluvy bolo aj dojednanie zmluvnej pokuty v rovnakej výške pre prípad porušenia výhradnosti sprostredkovania, najmä ak by žalovaná previedla vlastnícke právo k nehnuteľnosti bez súčinnosti žalobkyne.

1.2. Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobkyňa svoju sprostredkovateľskú činnosť reálne vykonávala, najmä prostredníctvom inzerovania nehnuteľností, zabezpečenia jej prezentácie, komunikácie so záujemcami a identifikovania konkrétneho kupujúceho, s ktorým sa pripravovalo uzavretie rezervačnej zmluvy. K uzavretiu kúpnej zmluvy s týmto záujemcom však nedošlo z dôvodov na strane žalovanej. Zároveň bolo preukázané, že žalovaná následne bez účasti žalobkyne uzavrela kúpnu zmluvu s inou treťou osobou, čím porušila dohodnutú výhradnosť sprostredkovania.

1.3. Súd prvej inštancie obranu žalovanej založenú na tvrdení, že žalobkyňa nevyvíjala žiadnu relevantnú činnosť, nepovažoval za dôvodnú, keďže bola vyvrátená tvrdeniami žalobkyne, ktoré podložila aj listinnými dôkazmi. Tvrdenia žalovanej o údajnom ubezpečení zo strany zamestnanca žalobkyne, že môže do predaja zapojiť aj iné realitné kancelárie, zostali nepreukázané a žalovaná k nim nenavrholala žiadne dôkazy. Túto obranu podľa súdu prvej inštancie vyvrátil aj samotný obsah uzavretej zmluvy, z ktorého jednoznačne vyplýva, že žalobkyňa a žalovaná si dojednali tzv. výhradnú sprostredkovateľskú zmluvu.

1.4. Na tomto skutkovom základe súd prvej inštancie uzavrel, že žalobkyni vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške 4 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti, teda v sume 12 680 eur, pričom po započítaní čiastočného plnenia zo strany žalovanej vo výške 3 000 eur považoval uplatnený nárok v sume 9 680 eur za dôvodný. Zmluvnú pokutu súd nepovažoval za neprijateľnú, keďže plnila aj funkciu paušalizovanej náhrady škody predstavujúcej ušlý zisk žalobkyne vo forme provízie. Súd prvej inštancie súčasne priznal žalobkyni aj úrok z omeškania od 29. decembra 2022, keďže žalovaná nesplnila peňažný záväzok ani po výzve žalobkyne, a výšku úroku určil v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a vykonávacieho predpisu. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“).

2. Krajský súd v Nitre (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalovanej rozsudkom z 23. mája 2024 sp. zn. 26Co/24/2024 rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil a žalobkyni priznal voči žalovanej náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

2.1. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil so skutkovými zisteniami aj právnym posúdením veci súdom prvej inštancie a na jeho odôvodnenie odkázal. K odvolacím námietkam žalovanej uviedol, že napadnuté rozhodnutie nie je nepreskúmateľné, keďže súd prvej inštancie sa dostatočne vysporiadal s podstatnými skutkovými a právnymi otázkami, vrátane posúdenia zmluvného vzťahu ako spotrebiteľského a preskúmania zmluvy z hľadiska existencie neprijateľných zmluvných podmienok. Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie je zrejmé, že žiadne neprijateľné podmienky nezistil, vrátane dojednania o zmluvnej pokute, pričom prípadnú terminologickú nepresnosť nepovažoval odvolací súd za relevantnú z hľadiska preskúmateľnosti rozhodnutia. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že zmluva neobsahuje žiadne neprijateľné zmluvné podmienky podľa § 53 ods. 1 ani § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka, pričom dojednanie zmluvnej pokuty nepovažoval za vyvolávajúce nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán. V tejto súvislosti poukázal aj na prvoinštančný záver, podľa ktorého zmluvná pokuta v prejednávanej veci plní funkciu paušalizovanej náhrady škody predstavujúcej ušlý zisk žalobkyne vo forme provízie.

2.2. K námietke neprimeranosti zmluvnej pokuty a neuplatnenia moderačného práva podľa § 545a Občianskeho zákonníka odvolací súd uviedol, že súd prvej inštancie sa primeranosťou zmluvnej pokuty zaoberal a dospel k záveru o jej primeranosti, a preto nebol povinný skúmať možnosť jej zníženia. Zároveň poukázal na to, že žalovaná v konaní pred súdom prvej inštancie neuplatnila žiadnu relevantnú procesnú obranu smerujúcu k uplatneniu moderačného práva a v odvolacom konaní nemôže úspešne namietať, že súd prvej inštancie sa nezaoberal argumentmi, ktoré v konaní neboli vznesené. Odvolací súd tiež zdôraznil význam koncentračnej zásady v civilnom sporovom konaní, ktorá sa vzťahuje aj na spotrebiteľa.

2.3. Odvolací súd sa nestotožnil ani s tvrdeniami žalovanej o neplnení povinností žalobkyne zo

sprostredkovateľskej zmluvy, keďže vykonané dokazovanie preukázalo, že žalobkyňa sprostredkovateľskú činnosť vyvíjala a k uskutočneniu predaja prostredníctvom nej nedošlo z dôvodov na strane žalovanej. Súčasne poukázal na to, že žalovaná mala k dispozícii zmluvné a zákonné možnosti, ako reagovať na prípadnú nespokojnosť s činnosťou žalobkyne, ktoré však nevyužila, a napriek vedomosti o výhradnosti zmluvy ju porušila. Za tejto situácie sa nemôže úspešne domáhať ochrany pred následkami vlastného konania ani namietat' nevyváženosť práv a povinností zo zmluvy. Vo vzťahu k nožnej aplikácii generálnej klauzuly podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka odvolací súd uviedol, 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. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 a 2 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podala žalovaná (ďalej aj „dovolateľka“) dovolanie, ktoré odôvodnila poukazom na ustanovenia § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Ako prvé namietala zmätočnosť a arbitrárnosť odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, najmä čo do vysporiadania sa s otázkou neprijateľnej podmienky v rámci spotrebiteľskej zmluvy, ako i značnej nerovnováhy v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Odvolací súd sa podľa nej obmedzil len na stotožnenie s názorom súdu prvej inštalácie a poukázanie na vyjadrenia žalobkyne. V dôsledku uvedeného považovala napadnuté rozhodnutie za nepreskúmateľné.

3.1. Žalovaná ďalej v intenciách ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP nastolila otázku zásadného právneho významu, či „predstavuje dojednanie zmluvnej pokuty v sprostredkovateľskej zmluve, kde je jednou zo zmluvných strán spotrebiteľ, a to vo výške provízie, bez ohľadu na to, aký rozsah služieb sprostredkovateľ poskytol, neprijateľnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve“. Poukázala na charakter sprostredkovateľskej zmluvy, podľa ktorej nárok na províziu, resp. odmenu sprostredkovateľa vzniká až po dosiahnutí výsledku s pričinením sprostredkovateľa. Súd v danej veci nevzali do úvahy, že záujemca nemá povinnosť uzatvoriť zmluvu s treťou osobou sprostredkovanú sprostredkovateľom. Dojednanie zmluvnej pokuty vo výške provízie považovala za obchádzajúce zákonné ustanovenie § 774 Občianskeho zákonníka. Rovnako vytkla nižším súdom, že sa odmietli zaoberať skutočnosťou, aká reálna škoda mohla sprostredkovateľovi vzniknúť, keď samotný zákon priznáva sprostredkovateľovi nárok na províziu až po uzavretí zmluvy s jeho pričinením. Dovolateľka uzavrela, že zmluvná pokuta vo výške provízie bez ohľadu na to, aký rozsah služieb sprostredkovateľ poskytol, zakladá značnú nerovnováhu v neprospech spotrebiteľa, a preto je neprijateľnou zmluvnou podmienkou. Žiadala napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Zároveň žiadala odložiť vykonateľnosť napadnutého rozhodnutia.

4. Žalobkyňa vo vyjadrení k dovolaniu považovala rozhodnutia nižších súdov za zákonné a ich odôvodnenia za dostatočné, zrozumiteľné a presvedčivé. Mala za to, že dovolateľka nepreukázala prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. f) CSP. K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP uviedla, že je potrebné rozlišovať medzi nárokom na odmenu za sprostredkovanie predaja nehnuteľností a nárokom na zmluvnú pokutu za porušenie zmluvy o sprostredkovaní. Zmluvná pokuta pritom nebola dohodnutá pre prípad, že žalovaná odmietne podpísať kúpnu zmluvu, z ktorého dôvodu poukaz dovolateľky na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/148/2010 nepovažovala za primeraný. Z uvedených dôvodov mala za to, že ani dovolací dôvod spočívajúci v § 421 ods. 1 písm. b) CSP nie je daný. Navrhla preto podané dovolanie v celom rozsahu zamietnuť.

5. Podľa § 444 ods. 1 CSP dovolací súd môže na návrh odložiť vykonateľnosť napadnutého rozhodnutia, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa.

6. Dovolací súd nezistil splnenie podmienok pre odklad vykonateľnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia podľa ustanovenia § 444 ods. 1 CSP a v súlade s ustálenou praxou o tom nevydal samostatné rozhodnutie. Uvedený procesný postup z ústavnoprávneho hľadiska považuje za udržateľný aj Ústavný súd Slovenskej republiky (m. m. IV. ÚS 158/2022, IV. ÚS 442/2022).

7. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie je potrebné zamietnuť.

8. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

9. Podľa § 420 písm. f) CSP je dovolanie 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.

10. Podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

11. Žalovaná vyvodzujúc prípustnosť dovolania z ustanovenia § 420 písm. f) CSP namietala nedostatočné odôvodnenie, resp. nepreskúmateľnosť napadnutého rozhodnutia.

12. Podstatou 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 (I. ÚS 26/94), v ktorom sa uplatnia všetky zásady súdneho rozhodovania v súlade so zákonmi a pri aplikácii ústavných princípov. Pod porušením práva na spravodlivý proces (vo všeobecnosti) treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im právna úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov.

13. Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva povinnosť všeobecného súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie vo veci (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, či 4Cdo/3/2019, 8Cdo/152/2018, bod 26, 5Cdo/57/2019, bod 9, 10) alebo prekvapivosťou rozhodnutia vtedy, keď dovolací súd vydá rozhodnutie, ktoré nebolo možné na základe zisteného skutkového stavu veci predvídať, čím bola účastníkovi odňatá možnosť právne a skutkovo argumentovať vo vzťahu k otázke, ktorá sa s ohľadom na právny názor odvolacieho súdu javila ako významná pre jeho rozhodnutie, či rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.).

14. Najvyšší súd vo svojich rozhodnutiach opakovane uviedol, že z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady zmätočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo (viď 3Cdo/41/2017, 3Cdo/214/2017, 8Cdo/5/2017, 8Cdo/73/2017). So zreteľom na to pristúpil aj v danom prípade k posúdeniu opodstatnenosti argumentácie dovolateľky, že procesne nesprávnym postupom súdov bolo zasiahnuté do jej práva na spravodlivý proces.

15. V posudzovanej veci dovolací súd dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu

nevykazuje znaky arbitrárnosti ani nepreskúmateľnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP. Rozsudok odvolacieho súdu spĺňa zákonné požiadavky na obsahové náležitosti rozhodnutia (§ 220 CSP) a jeho odôvodnenie je preskúmateľné z hľadiska skutkových i právnych záverov. Odvolací súd sa nielen formálne stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie v intenciách § 387 ods. 2 CSP, ale aj vecne reagoval na nosné odvolacie výhrady žalovanej formulované v odvolaní, najmä na tvrdenú povinnosť súdu skúmať neprijateľnosť zmluvných podmienok ex offio, na namietanú neprijateľnosť zmluvnej pokuty podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka, na výhradu neprimeranosti výšky zmluvnej pokuty a potrebu jej moderácie podľa § 545a Občianskeho zákonníka, ako aj na námietku jednostranného sankcionovania len spotrebiteľa.

15.1. Odvolací súd sa v prvom rade vysporiadal s tvrdením žalovanej o nepreskúmateľnosti prvoinštančného rozsudku tým, že zdôraznil, že súd prvej inštancie zmluvný vzťah správne posúdil ako spotrebiteľský a po preskúmaní obsahu zmluvy dospel k záveru, že neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky; tento záver pritom odvolací súd po vlastnom preskúmaní zmluvy potvrdil. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia je zrejmé, že odvolací súd posudzoval neprijateľnosť zmluvných dojednaní jednak podľa generálnej klauzuly § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, jednak v rovine § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka, teda presne v intenciách, ktoré žalovaná v odvolaní požadovala. Súčasne vyložil, prečo nepovažuje dojednanie zmluvnej pokuty za ustanovenie vyvolávajúce značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach strán v neprospech spotrebiteľa, pričom poukázal aj na argument, že zmluvná pokuta v posudzovanom type zmluvy plní funkciu paušalizovanej náhrady škody predstavujúcej ušlý zisk sprostredkovateľa vo forme nedosiahnutej provízie.

15.2. Odvolací súd sa zároveň výslovne vyjadril k námietke žalovanej smerujúcej k potrebe moderácie podľa § 545a Občianskeho zákonníka. Uviedol, že prvoinštančný súd sa primeranosťou zmluvnej pokuty zaoberal a pokiaľ ju považoval za primeranú, nebol povinný rozvíjať úvahy o jej znížení. Nad rámec toho odvolací súd poukázal na procesný rozmer veci, keď zdôraznil, že žalovaná v konaní pred súdom prvej inštancie procesne nebola aktívna, nenavrhol vykonanie dôkazov k svojim tvrdeniam a neuplatnila ani návrh na uplatnenie moderačného práva. Odvolací súd preto nepovažoval za vadu konania, ak sa prvoinštančné rozhodnutie nezaoberalo hypotetickými argumentmi, ktoré neboli včas vnesené do sporu, a pripomenul význam koncentračnej zásady aj v spotrebiteľských sporoch.

15.3. K tvrdeniu žalovanej, že zmluva sankcionuje len spotrebiteľa a že porušenie povinností sprostredkovateľa nie je sankcionované nijako, odvolací súd pripojil úvahy, podľa ktorých prípadné výhrady k plneniu povinností sprostredkovateľa mala žalovaná riešiť zmluvnými prostriedkami (ukončenie zmluvy, odstúpenie, dohoda o predčasnom ukončení, resp. vyčkanie na uplynutie doby trvania zmluvy), a nie vedomým porušením výhradnosti sprostredkovania, ktoré zmluva výslovne zakazovala. Súčasne odvolací súd vysvetlil, že zmluvná pokuta vo výške provízie bola v prejednávanej veci platne dojednaná vzhľadom na jej špecifický charakter v sprostredkovateľskej zmluve s realitou kanceláriou; jej nastavenie vo výške provízie považoval za odôvodnené aj preventívnou funkciou, keďže v opačnom prípade by sa sprostredkovateľ vystavoval riziku obchádzania zo strany záujemcu po predstavení potenciálneho kupujúceho, čím by zmluvná pokuta stratila svoj preventívny účinok a len čiastočne by plnila reparačnú a sankčnú funkciu. Týmto spôsobom odvolací súd odpovedal aj na jadro tvrdenia žalovanej o neprimeranej zmluvnej sankcii a o „nútenom držaní v záväzku“, keď zrozumiteľne vyložil, prečo považuje dojednanie zmluvnej pokuty v takejto výške za funkčne a právne akceptovateľné a prečo vznik zmluvnej pokuty viazal na vedomé porušenie výhradnosti zo strany žalovanej.

15.4. So zreteľom na uvedené možno konštatovať, že odvolací súd sa v rámci svojho preskúmania dôsledne vysporiadal so všetkými podstatnými skutkovými a právnymi otázkami, ktoré boli v konaní nastolené, ako aj s konkrétnymi odvolacími námietkami žalovanej. Napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu obsahuje zrozumiteľné a preskúmateľné dôvody, z ktorých je zrejmé, akými úvahami sa odvolací súd riadil pri posúdení jednotlivých odvolacích námietok žalovanej. V spojení s rozhodnutím súdu prvej inštancie, na ktoré v podstatných bodoch nadviazal, tvorí rozhodnutie odvolacieho súdu ucelený, zrozumiteľný a vnútorne konzistentný celok, ktorý spĺňa zákonné požiadavky kladené na odôvodnenie rozhodnutí v zmysle § 393 CSP. Skutočnosť, že dovoľateľka sa so závermi odvolacieho súdu

nestotožňuje, že požaduje podrobnejšiu odpoveď na každý argument alebo že presadzuje odlišné právne hodnotenie dojednanej zmluvnej pokuty, nepredstavuje procesnú vadu podľa § 420 písm. f) CSP. Prípustnosť dovolania z tohto dôvodu preto daná nie je.

16. Dovolací súd zdôrazňuje, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03). Súd v opravnom konaní nemusí dať odpoveď na všetky námietky uvedené v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú (podľa názoru súdu) podstatný význam pre rozhodnutie o odvolaní a zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré je predmetom preskúmania v odvolacom konaní (II. ÚS 78/05). Neostáva preto nič iné, než konštatovať, že v prejednávanej veci boli z tohto pohľadu odvolacím súdom splnené ústavnoprávne nároky kladené na odôvodnenie súdneho rozhodnutia.

17. Vzhľadom na vyššie uvedené dovolací súd dospel k záveru, že žalovaná neopodstatnene namieta, že odvolací súd jej nesprávnym procesným postupom znemožnil uskutočňovať jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces [§ 420 písm. f) CSP].

18. Dovolateľka prípustnosť svojho dovolania vyvodzuje aj z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP (rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená).

19. Žalovaná sa v dovolaní domáha preskúmania právnej otázky, a to či „predstavuje dojednanie zmluvnej pokuty v sprostredkovateľskej zmluve, kde je jednou zo zmluvných strán spotrebiteľ, a to vo výške provízie, bez ohľadu na to, aký rozsah služieb sprostredkovateľ poskytol, neprijateľnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve“.

20. Dovolací súd v prvom rade uvádza, že takto formulovaná otázka sa z hľadiska skutkového a právneho kontextu, v ktorom ju odvolací súd v napadnutom rozhodnutí posudzoval, javí na prvý pohľad ako zjednodušená a do značnej miery hypotetická. Odvolací súd totiž nevyslovil všeobecný právny záver, podľa ktorého by dojednanie zmluvnej pokuty v sprostredkovateľskej zmluve so spotrebiteľom vo výške provízie - bez ohľadu na konkrétne okolnosti prípadu - nepredstavovalo neprijateľnú zmluvnú podmienku. Naopak, jej prípustnosť posudzoval výlučne v kontexte konkrétneho zmluvného dojednania, jeho funkcie, výhradného charakteru sprostredkovania, spôsobu porušenia zmluvy a správania sa zmluvných strán.

20.1. Najvyšší súd si je však vedomý judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky, z ktorej vyplýva požiadavka, aby dovolací súd pri posudzovaní prípustnosti dovolania nepostupoval prehnane formalisticky a aby sa pokúsil autenticky porozumieť obsahu dovolania ako celku, vrátane argumentácie dovolateľa v prospech prípustnosti dovolania (porov. nálezy sp. zn. I. ÚS 115/2020, I. ÚS 336/2019, ako aj I. ÚS 51/2020). V zmysle tejto judikatúry ide o istý procesný dialóg medzi dovolateľom a dovolacím súdom, v ktorom dovolací súd nesupluje procesnú aktivitu dovolateľa, ani dodatočne nedotvára právnu otázku na úkor procesnej protistrany, zároveň však nevyžaduje akademicky dokonalú formuláciu právnej otázky ako podmienku vecného posúdenia prípustnosti dovolania.

20.2. Najvyšší súd preto vychádzajúc z obsahu dovolania ako celku dospel k záveru, že napriek nie celkom priliehavej formulácii právnej otázky je z dovolacej argumentácie zrejmé, že dovolateľka v skutočnosti namietala právne aspekty, ktorými sa zaoberal aj odvolací súd. Dovolací súd preto považoval predpoklad prípustnosti dovolania vyplývajúci z ustanovenia § 421 ods. 1 CSP za splnený a na tomto základe podrobil rozsudok odvolacieho súdu meritórnemu dovolaciemu prieskumu.

21. Dovolací súd považuje za potrebné predovšetkým zdôrazniť, že dojednanie zmluvnej pokuty v spotrebiteľskej zmluve samo osebe neznamená neprijateľnú zmluvnú podmienku. Na druhej strane jej dojednanie podlieha sprisnenému testu neprijateľnosti podľa § 53 Občianskeho zákonníka. Zmluvná podmienka upravujúca zmluvnú pokutu môže byť neprijateľná z viacerých dôvodov, najmä ak od spotrebiteľa požaduje plnenie, s ktorým sa pred uzavretím zmluvy nemal možnosť reálne a zrozumiteľne oboznámiť [§ 53 ods. 4 písm. a) Občianskeho zákonníka], alebo ak ukladá spotrebiteľovi povinnosť zaplatiť neprimerane vysokú sumu ako sankciu za nesplnenie jeho záväzku [§ 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka].

21.1. Zároveň platí, že posúdenie neprijateľnosti dojednania o zmluvnej pokute sa nezužuje len na abstraktné porovnanie jej výšky, ale vyžaduje komplexné zhodnotenie okolností jej dojednania, vrátane transparentnosti a zrozumiteľnosti zmluvnej podmienky, splnenia požiadavky písomnej formy podľa § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, možnosti spotrebiteľa oboznámiť sa s jej obsahom pred uzavretím zmluvy a celkového nastavenia práv a povinností zmluvných strán. Z hľadiska spotrebiteľského práva je rozhodujúce, či zmluvná pokuta nepredstavuje prostriedok cieleného presunu podnikateľského rizika výlučne na spotrebiteľa a či jej dojednanie nespôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v jeho neprospech.

21.2. Dovolací súd súčasne zdôrazňuje, že Občiansky zákonník nestanovuje paušálnu hranicu prípustnej výšky zmluvnej pokuty v spotrebiteľských vzťahoch; primeranosť jej výšky a funkcie je preto potrebné posudzovať vždy individuálne, s prihliadnutím na povahu zabezpečenej povinnosti, účel zmluvnej pokuty a na to, či plní legitímnu preventívnu, sankčnú alebo reparačnú funkciu, alebo či sa v konkrétnych okolnostiach javí ako neprimeraná sankcia v rozpore s ochranou spotrebiteľa.

22. Aj z judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky (porov. III. ÚS 31/2023) vyplýva, že posúdenie neprijateľnosti zmluvnej pokuty v spotrebiteľskej zmluve nemôže byť založené výlučne na izolovanom hodnotení jej výšky, ale musí zahŕňať komplexný test neprijateľnosti, ktorý zohľadňuje kritérium dobrej viery, existenciu značnej nerovnováhy v právach a povinnostiach zmluvných strán na škodu spotrebiteľa, ako aj explicitne normované ďalšie kritéria so zreteľom na povahu tovaru alebo služieb, na ktoré bola zmluva uzatvorená a na všetky okolnosti súvisiace s uzatvorením zmluvy v dobe uzatvorenia zmluvy a všetky ostatné podmienky zmluvy alebo inej zmluvy, od ktorej závisí (§ 53 ods. 13 Občianskeho zákonníka). Zmluvná pokuta, aj keď je formulovaná jasne a zrozumiteľne, je tak iba východiskom ďalšieho hodnotenia, nie jeho konečným záverom.

23. Aplikujúc uvedené východiská na posudzovanú vec, dovolací súd dospel k záveru, že dojednanie zmluvnej pokuty obsiahnuté v čl. 3.4 sprostredkovateľskej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu nemožno v okolnostiach prejednávanej veci považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku v zmysle § 53 Občianskeho zákonníka. Zo zmluvného textu vyplýva, že ide o výhradnú sprostredkovateľskú zmluvu, v ktorej sa žalovaná ako spotrebiteľka výslovne zaviazala, že počas trvania zmluvy neprevedie nehnuteľnosť na tretiu osobu bez účasti sprostredkovateľa, pričom porušenie tejto povinnosti bolo sankcionované zmluvnou pokutou vo výške zodpovedajúcej dohodnutej provízií.

23.1. Dovolací súd z obsahu spisu nezistil (a ani to medzi stranami nebolo sporné), že by s ohľadom na kritériá transparentnosti a informovanosti žalovaná nemala možnosť oboznámiť sa s obsahom zmluvnej pokuty pred uzavretím zmluvy. Ustanovenie o zmluvnej pokute bolo súčasťou samotného textu zmluvy, formulované jednoznačne, zrozumiteľne a bez odkazu na skryté alebo dodatočné dokumenty. Nešlo o prekvapivé dojednanie ani o ustanovenie, ktoré by bolo spotrebiteľovi vnucované bez možnosti oboznámenia sa s jeho obsahom, a preto nie je daný dôvod neprijateľnosti podľa § 53 ods. 4 písm. a) Občianskeho zákonníka.

23.2. Pokiaľ ide o výšku zmluvnej pokuty, dovolací súd zdôrazňuje, že jej určenie vo výške provízie sprostredkovateľa nemožno vnímať izolovane, ale v kontexte funkcie, ktorú mala v danom zmluvnom vzťahu plniť. Zmluvná pokuta bola viazaná výlučne na porušenie základnej povinnosti žalovanej rešpektovať výhradný charakter sprostredkovania a jej účelom bolo zabrániť obchádzaniu

sprostredkovateľa po tom, čo ten vyvinul činnosť smerujúcu k predaju nehnuteľnosti a nadviazal kontakt s potenciálnymi záujemcami o jej kúpu. V tomto kontexte nemožno považovať zmluvnú pokutu vo výške 4 % z ceny prevádzanej nehnuteľnosti za neprímerane vysokú sankciu v zmysle § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka, keďže ide o sumu zodpovedajúcu dohodnutej odmene sprostredkovateľa, ktorá predstavuje ekonomicky predvídateľný a primeraný ekvivalent hodnoty zabezpečenej povinnosti.

23.3. Pri hodnotení, či predmetné dojednanie spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán na škodu spotrebiteľa (§ 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka), dovolací súd prihliadol na to, že zmluvná pokuta nebola nastavená paušálne ani bez ohľadu na správanie spotrebiteľa, ale bola viazaná výlučne na vedomé porušenie výhradného záväzku zo strany žalovanej. Jej účelom nebolo sankcionovať spotrebiteľa za to, že neuzavrie sprostredkovanú kúpnu zmluvu, ale zabezpečiť splnenie povinnosti zdržať sa konania, ktorým by bol zmarený účel sprostredkovateľskej zmluvy. Nevýhoda sprostredkovateľa spočívajúca v tom, že jeho nárok na províziu vzniká až uzatvorením sprostredkúvanej zmluvy, bola v danom prípade vyvažovaná práve povinnosťou žalovanej po dobu trvania sprostredkovateľskej zmluvy neuzatvoriť akúkoľvek zmluvu, v dôsledku ktorej by došlo k prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Zmluvná pokuta tak nepredstavovala jednostranný prostriedok zvýhodnenia sprostredkovateľa, ale nástroj vyvažujúci zmluvné postavenie strán v situácii, keď nárok sprostredkovateľa na províziu vzniká až dosiahnutím výsledku, ktorý môže byť konaním záujemcu ľahko zmarený. Takto nastavené dojednanie nepredstavuje neprímerané sankcionovanie spotrebiteľa ani obchádzanie zákona, ale legitímny zmluvný prostriedok ochrany oprávnených záujmov sprostredkovateľa.

23.4. Dovolací súd zohľadnil aj ďalšie kritériá výslovne normované v § 53 ods. 13 Občianskeho zákonníka, najmä povahu služby, na ktorú bola zmluva uzatvorená, okolnosti jej uzavretia a celkové nastavenie zmluvných práv a povinností. Predmetom zmluvy bolo sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti na základe výhradného zastúpenia, ktoré je v realitnej praxi spojené s vynaložením nákladov, časovej investície a reputačným rizikom sprostredkovateľa. Zmluvná pokuta mala preto okrem sankčnej a preventívnej funkcie aj funkciu reparačnú, keď mala nahrádzať ušlú legitímnu odmenu sprostredkovateľa v prípade porušenia exkluzivity, ako aj chrániť sprostredkovateľa pred rizikom ujmy na jeho dobrej povesti spočívajúcim v ponúkaní nehnuteľnosti, ktorá by už fakticky nebola určená na predaj alebo by bola prevedená bez jeho vedomia. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že sprostredkovateľská zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, čím bola časovo vymedzená intenzita zásahu do dispozičnej slobody žalovanej ako spotrebiteľky. Zmluva žalovanú nezaväzovala k prevodu nehnuteľnosti ani k uzavretiu kúpnej zmluvy s konkrétnym záujemcom, ale k rešpektovaniu dohodnutého výhradného režimu po dobu jej trvania. Záväzok nepreviesť nehnuteľnosť bez súčinnosti sprostredkovateľa počas doby trvania zmluvy bol pritom legitímnym prejavom princípu zmluvnej autonómie príznačného pre občianskoprávne vzťahy a nemožno ho bez ďalšieho považovať za neprípustné obmedzenie spotrebiteľa. Napokon, žalovaná mala k dispozícii zmluvné aj zákonné prostriedky, ako na prípadnú nespokojnosť s činnosťou sprostredkovateľa reagovať, vrátane možnosti zmluvu po uplynutí dohodnutej doby nepredĺžiť, prípadne využiť ďalšie právne nástroje predpokladané právnym poriadkom. Pri posúdení zmluvy ako celku preto nemožno konštatovať, že by jej nastavenie viedlo k značnej nerovnováhe v právach a povinnostiach zmluvných strán na škodu spotrebiteľa.

23.5. Na základe uvedeného dovolací súd uzatvára, že dojednanie zmluvnej pokuty obsiahnuté v spornej sprostredkovateľskej zmluve nepredstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku v zmysle § 53 Občianskeho zákonníka. Ide o zmluvné ustanovenie, ktoré je transparentné, zrozumiteľné, viazané na konkrétne porušenie výhradného záväzku, primerané svojou výškou aj funkciou a zohľadňujúce povahu poskytovanej služby i oprávnené záujmy sprostredkovateľa. Takto dojednaná zmluvná pokuta nespôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán na škodu spotrebiteľa, neobchádza zákonnú úpravu sprostredkovania a neodporuje ani zásadám ochrany spotrebiteľa, ani základným princípom súkromného práva.

24. Z uvedených dôvodov dovolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na správnom právnom posúdení veci. Odvolací súd po preskúmaní sprostredkovateľskej zmluvy

uzatvorenej medzi žalobkyňou a žalovanou správne konštatoval, že predmetné dojednanie o zmluvnej pokute nepredstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku, a to ani z hľadiska generálnej klauzuly podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ani z pohľadu osobitných prípadov uvedených v § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka. Jeho záver, podľa ktorého bola zmluvná pokuta vo výške zodpovedajúcej dohodnutej provízií za daných okolností platne dojednaná, je tak vecne správny, ústavne konformný a v súlade s účelom ochrany práv spotrebiteľa.

25. Keďže rozsudok odvolacieho súdu je z hľadiska napadnutého právneho posúdenia správny, dovolací súd dospel k záveru, že podané dovolanie nie je dôvodné a preto ho zamietol (§ 448 CSP).

26. Žalobkyňa bola v dovolacom konaní v plnom rozsahu úspešná (§ 453 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP), preto jej dovolací súd proti žalovanej priznal v súlade s § 262 ods. 1 CSP nárok na náhradu trov dovolacieho konania s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia dovolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

27. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.