

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 6Co/34/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4417210779
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Polyáková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4417210779.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marty Polyákovovej a sudkýň JUDr. Dagmar Podhorcovej a JUDr. Ingrid Doležalovej, v právnej veci žalobcu: A. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom C., N., zastúpený Advokátska kancelária Mgr. Jozef Vida, s. r. o., so sídlom Turecká 36, Nové Zámky, IČO: 47 258 250, proti žalovanému: HALO reality s. r. o., so sídlom M. Rázusa 836/8, Prievidza, IČO: 46 565 701, zastúpený Advokátska kancelária LALINSKÝ ADVOKÁT, s. r. o., so sídlom Námestie Andreja Hlinku 1, Žilina, IČO: 47 253 096, o zaplatenie 1.000 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 21. septembra 2018 č. k. 4C/10/2018-165 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 1.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.000 eur od 01. 01. 2017 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že zo Zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 26. 10. 2016 mal preukázané, že žalobca ako záujemca a žalovaný ako sprostredkovateľ uzatvorili zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti, ktorá sa týkala rodinného domu na adrese X. XX, C., zapísaná na LV č. XXXX, kat. úz. C., postavená na parc. č. 1935/186 a č. 1935/171. Kúpna cena vrátane provízie sprostredkovateľa bola dohodnutá v sume 92.000 eur, rezervačná záloha v sume 2.000 eur mala byť zaplatená najneskôr do troch pracovných dní od podpisu zmluvy o rezervácii. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú na jeden mesiac. Podľa článku VI. zmluvy sa sprostredkovateľ zaviazal vypracovať kúpnu zmluvu a návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 52, § 53, § 54, § 451 ods. 1, § 774 a § 775, ako i ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že zmluva o rezervácii nehnuteľnosti je spotrebiteľskou zmluvou a zároveň je nepochybne zmluvou o sprostredkovaní uzavretou podľa § 774 OZ. Žalovaný ako sprostredkovateľ sa okrem iného zaviazal pre žalobcu ako záujemcu obstaráť uzavretie kúpnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľností, ktoré sú v zmluve uvedené. Medzi sporovými stranami bolo sporné, za čo je potrebné považovať rezervačnú zálohu, ktorú preukázateľne zaplatil žalovaný žalobcovi (správne malo byť žalobca žalovanému). Ak by súd pristúpil na argumentáciu žalobcu, že rezervačná záloha má byť považovaná za zmluvnú pokutu, bolo potrebné preskúmať, či bola táto zmluvná pokuta dojednaná v súlade so zásadami spotrebiteľského práva. Súd je toho názoru, že zmluvná pokuta bola dohodnutá individuálne. Zmluva o rezervácii nehnuteľností v predtlačí neobsahovala dopredu uvedenú výšku rezervačnej zálohy (teda zmluvnej pokuty). Zmluvné strany sa mohli na jej výške slobodne dohodnúť. Výšku dojednanej zmluvnej pokuty považuje súd, vzhľadom na kúpnu cenu nehnuteľností, za primeranú, keď pri dojednanej kúpnej cene vo výške 92.000 eur zmluvná pokuta vo výške 2.000 eur predstavuje 2,17% z kúpnej ceny. Za

dostatočné určité súd považuje aj ustanovenia o uplatnení zmluvnej pokuty uvedenej v článku III. ods. 1 zmluvných podmienok. Z uvedených dôvodov dojednanie zmluvnej pokuty v zmluve o rezervácii nehnuteľností nepovažuje za ustanovenia porušujúce zásady spotrebiteľského práva. Ak teda súd považoval dojednanú rezervačnú zálohu (vnímanú ako zmluvnú pokutu) za dojednanú v súlade so zákonom, skúmal ďalej, či bola zmluvná pokuta uplatnená v súlade s podmienkami uvedenými v článku III. odsek 1. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobca zaplatil žalovanému rezervačnú zálohu o niekoľko dní neskôr, toto porušenie zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti však nebolo sankcionované v ustanovení článku III. ods. 1 zmluvných podmienok. Je nepochybné, že žalovaný sa v zmluve o rezervácii nehnuteľnosti zaviazal k vypracovaniu návrhu kúpnej zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra. Súd nemal preukázané, že by v čase platnosti rezervačnej zmluvy, teda v čase od 26. 10. 2016 do 26. 11. 2016 žalovaný žalobcovi návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra vypracoval a doručil. Tvrdenie svedka K. M. o tom, že zmluvu žalobcovi doručil on, je podľa názoru súdu účelové a nepresvedčivé. Bolo na žalovanom, aby preukázal doručenie návrhu kúpnej zmluvy žalobcovi a ak toho nebol schopný, neunesol v tomto prípade dôkazné bremeno. Návrh na uzavretie zmluvy o budúcej zmluve bol K. M., vtedajším zamestnancom žalovaného, žalobcovi doručený dňa 01. 12. 2016, teda po uplynutí platnosti zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti. K neuzavretiu kúpnej zmluvy podľa zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti teda došlo zavinením žalovaného, a nie žalobcu. Bez právneho významu je aj tvrdenie žalovaného, že žalobca nemal dostatok finančných prostriedkov na kúpu nehnuteľností, preto kúpnu zmluvu nechcel podpísať. Úlohou žalovaného ako sprostredkovateľa nebolo skúmať finančnú situáciu žalobcu, ale sprostredkovať kúpu nehnuteľnosti a v čase platnosti zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti doručiť návrh kúpnej zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva. Podľa názoru súdu si teda žalovaný zmluvnú pokutu uplatnil v rozpore s ustanoveniami zmluvných podmienok. Ak by súd posudzoval rezervačnú zálohu za odmenu podľa § 775 OZ, v takom prípade musí konštatovať, že žalovanému nárok na odmenu nevznikol, pretože k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalobcom a vlastníkom nehnuteľnosti nedošlo z dôvodov na strane žalovaného. V tejto súvislosti poukázal na rozsudok KS v Žiline sp. zn. 7Co/645/2016. V priebehu konania žalovaný tvrdil, že nárok na ponechanie si rezervačnej zálohy mu vznikol aj preto, že mal s vypracovaním materiálov pre žalobcu náklady. Tieto náklady však v priebehu konania nijako nešpecifikoval, ani nepreukázal. Preto mu nárok na ponechanie si rezervačnej úhrady nepatrí. Žalovaný sa teda na úkor žalobcu bezdôvodne obohatil, a preto súd žalobe vyhovel v plnom rozsahu. Zároveň mu priznal aj úroky z omeškania, pretože výšku úroku z omeškania si uplatnil správne, a preto žalobe vyhovel aj v tejto časti. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 s prihliadnutím na § 262 ods. 1 CSP a úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie napadol v zákonnej lehote odvolaním žalovaný a domáhal sa jeho zmeny tak, že žaloba bude v celom rozsahu zamietnutá, prípadne rozsudok súdu prvej inštancie bude zrušený a vrátený na ďalšie konanie. V dôvodoch svojho odvolania uviedol, že odvolanie podáva v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ CSP. Súd pri svojom rozhodovaní a zisťovaní skutkového a právneho vzťahu veci sa nezaoberal viacerými skutočnosťami, odklonil sa od ustálenej rozhodovacej praxe, pričom konajúci súd najmä nesprávne vyhodnotil predložené a vykonané dôkazy, a to najmä svedeckú výpoveď P. M. Žalovaný v konaní jednoznačne preukázal, že z jeho strany došlo k úplnému naplneniu všetkých povinností vyplývajúcich zo zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti, pričom to bolo preukázané tak listinnými dôkazmi, ako aj výpoveďou svedka - makléra, ktorý so žalobcom v mene žalovaného riešil sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti P. M., že žalovaný vytvoril pre žalobcu podmienky na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy, no najmä, že žalobcovi bol návrh riadnej kúpnej zmluvy a návrh na vklad riadne doručený a to pred uplynutím doby, na ktorú bola zmluva o rezervácii nehnuteľnosti uzatvorená. Žalovaný vypracoval riadnu kúpnu zmluvu a následne maklér poverený vykonaním obchodu v mene žalovaného osobne predložil návrh kúpnej zmluvy spolu s návrhom na vklad žalobcovi. Je proti logike veci, že by nepredložil vypracovanú kúpnu zmluvu s návrhom na vklad žalobcovi. Nezakladá sa na pravde konštatovanie súdu, že nemal za preukázané, kedy bol návrh kúpnej zmluvy doručený žalobcovi. Je pravdou, že svedok si nepamätá presný dátum, pričom súd výpoveď svedka považoval za účelovú a nedôveryhodnú. Takýto postup súdu považuje za nesprávny a arbitrárny. Svedok už t. č. u žalovaného nepracuje, a preto výsledok sporu sa svedka nijakým spôsobom nedotkne. Je teda zrejmé, že svedok vypovedal pravdivo a objektívne popísal situáciu a okrem iného preukázal, že žalobcovi bola kúpna zmluva spolu s návrhom na vklad riadne doručená. Súd vo svojom rozhodnutí ďalej uvádza, že žalovaný nepreukázal a nešpecifikoval náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti so zmluvou o rezervácii. Žalovaný má za to, že to ani nie je potrebné, keďže išlo o zmluvnú pokutu, ktorú mali zmluvné strany zmluvne platne dohodnúť, pričom táto zmluvná pokuta bola individuálne dojednaná a

bola v primeranej výške, čo správne konštatoval vo svojom odôvodnení aj súd. V ďalšej časti namietal nepreskúmateľnosť rozsudku, pričom v tejto časti poukázal na rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Obo 8/98, ako aj rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci A/127, ako i nález ÚS ČR uverejnený v Vurež, Drápal, Mazanec: Občiansky súdny rád - Komentár, 4 vydání CH Beck, Praha 2000, str. 441, ako i nález ÚS SR sp. zn. I. ÚS 236/06. V ďalšej časti namietal procesné pochybenia v tom, že súd si nesplnil svoju procesnú povinnosť predpísanú v § 181 ods. 2 CSP. Uplatnenie § 181 ods. 2 CSP počas súdneho konania môže byť pre priebeh a výsledok prvoinštančného konania zásadné. Účelom citovaného ustanovenia je vytvorenie možnosti pre strany konania vo zvýšenej miere reagovať na tie neujasnené, resp. sporné otázky, ktoré súd pokladá za najvýznamnejšie. V tomto dôsledku žalovaný nemal možnosť prispôbiť realizáciu svojich procesných práv a vo zvýšenej miere reagovať na otázky, ktoré súd pokladal za najvýznamnejšie a ktoré uviedol až v odôvodnení svojho rozhodnutia. Je preto toho názoru, že ide o tzv. prekvapivý rozsudok. V tejto súvislosti poukázal na rozsudok NS ČR sp. zn. 32Cdo 4291/2007, ako aj na rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo 92/2012. Z uvedených dôvodov súd pred ukončením dokazovania zákonom predpísaným spôsobom sa nevyjadril, čím odňal žalovanému možnosť konať pred súdom. Napriek tomu, že v konaní pred súdom boli predložené ako dôkaz listiny, súd nevykonal ich dokazovanie zákonom predpísaným spôsobom. Nevykonal riadne dokazovanie listinami v zmysle § 204 CSP, nakoľko zo zápisníc jednotlivých pojednávaní vyplýva, že súd sa len oboznámil s doterajším priebehom konania. Podľa jeho názoru zakladajú vyššie uvedené vady konania odňatie možnosti konať pred súdom, príp. inú vadu v konaní v zmysle § 365 ods. 2 písm. b/ CSP.

3. K odvolaniu sa vyjadril žalobca, ktorý navrhol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a priznať trovy odvolacieho konania. Vo svojom vyjadrení uviedol, že žalovaný nehovorí pravdu, ak tvrdí, že svedok M. mal potvrdiť doručenie kúpnej zmluvy a návrhu na vklad žalobcovi. Zo zápisnice o jeho výsluchu nevyplýva ani len tvrdenie tohto svedka, že by bol poslal návrh na vklad. Opätovne zotrváva na svojom tvrdení, že žalovaný mu nič nedoručil, až dňa 06. 12. 2016 mu bol doručený návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Je nelogické, že ak by mu žalovaný doručil počas trvania rezervačnej zmluvy kúpnu zmluvu, prečo by potom mal doručovať návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Žalovaný teda jednoznačne neuniesol dôkazné bremeno o doručení návrhu na vklad, keďže toto nepotvrdil ani svedok M. a doručenie návrhu kúpnej zmluvy preukazuje iba výpoveďou svedka, ktorý nepravdivo vypovedal aj o takých skutočnostiach, pri ktorých súd mal možnosť overiť si jeho vyjadrenie prostredníctvom listinného dôkazu. Nesúhlasí tiež s tvrdením o údajnej nepreskúmateľnosti rozsudku. Rovnako súd prvej inštancie opakovane vyslovoval svoj predbežný právny názor, preto je prekvapený tvrdením žalovaného, že by súd opomenul svoju povinnosť podľa § 181 ods. 2 CSP.

4. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že s vyjadrením žalobcu sa v žiadnom prípade nestotožňuje, považuje ho za účelové, pričom nijakým spôsobom nevyvracia odôvodnenosť podaného odvolania. Uviedol, že svedok počas konania jednoznačne potvrdil, že žalobcovi bol návrh kúpnej zmluvy doručený osobne, a to počas trvania rezervácie nehnuteľnosti. Medzi stranami sporu nebolo nikdy dohodnuté, že by odovzdanie kúpnej zmluvy a návrhu na vklad mal žalobca žalovanému písomne potvrdiť. Je tiež nelogické, aby svedok neodovzdal kúpnu zmluvu a návrh na vklad a to z dôvodu, že by svojím konaním prišiel o províziu. Je prekvapivé, ako sa k sporu postavil a rozhodol prvoinštančný súd, ktorý sa nezaoberal viacerými skutočnosťami, pričom nebol vypočutý žalobca. Nezaoberal sa otázkou, z akého dôvodu žalobca nehnuteľnosť nekúpil a či mal žalobca na kúpu nehnuteľnosti dostatok finančných prostriedkov, a teda, či jeho tvrdenie v rezervačnej zmluve ohľadom dostatku financií na kúpu nehnuteľnosti bolo pravdivé. Toto tvrdenie žalobcu pravdivé nebolo, čo bol dôvod na ukončenie rezervačnej zmluvy. Touto skutočnosťou sa však prvoinštančný súd nezaoberal.

5. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie podala včas strana sporu proti rozsudku, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok v medziach odvolania žalovaného (§ 380 ods. 1 CSP) a bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné, a preto rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

6. V predmetnom prípade sa žalobca domáhal zaplatenia žalovanej istiny na tom skutkovom základe, že dňa 26. 10. 2016 uzavrel so žalovaným zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti na dobu určitú - do 26. 11. 2016. V súlade s čl. III. citovanej zmluvy zaplatil žalovanému tzv. rezervačnú zálohu v sume 2.000 eur, ktorá mala byť započítaná do kúpnej ceny v prípade uzavretia kúpnej zmluvy, predmetom ktorej by mal byť rodinný dom v kat. úz. C. na ulici X. XX, ktorý bol konkretizovaný v čl. I. zmluvy. Počas trvania

zmluvy nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a nebol mu zaslaný ani návrh kúpnej zmluvy, pričom k neuzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodov na jeho strane, preto má nárok na vrátenie rezervačného poplatku. Súd prvej inštancie uvedenú zmluvu posúdil ako zmluvu o sprostredkovaní, uzatvorenú podľa § 774 OZ, a zároveň aj zmluvu spotrebiteľskú. S takýmto právnym posúdením sa odvolací súd plne stotožňuje. Žalovaný tvrdil existenciu odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/, h/ CSP, ktorým je odvolací súd viazaný (§ 380 ods. 1 CSP). K jednotlivým odvolacím dôvodom odvolací súd vo všeobecnosti uvádza:

7. Odvolací dôvod podľa § 365 písm. b/ CSP (súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces) je naplnený vtedy, ak nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci strane sporu realizáciu jej práv dosiahne určitú intenzitu. Konkrétne pochybenie súdu musí byť hodnotené v kontexte celého konania.

8. Odvolacie námietky týkajúce sa väd v skutkových zisteniach súdu prvej inštancie sa môžu prejavíť v nevykonaní navrhovaných dôkazov potrebných na zistenie rozhodujúcich skutočností, alebo v nesprávnom hodnotení dôkazov, ktoré vyústilo do nesprávnych skutkových zistení (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP).

9. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav (uznesenie NS SR sp. zn. 1Cdo 222/2009). Nesprávnym právnym posúdením sa rozumie subsumovanie skutkového stavu pod normu hmotného práva alebo procesného práva, ktorá v hypotéze nemá také predpoklady, aké vyplývajú zo zisteného skutkového stavu. Nesprávne právne posúdenie veci konkrétne spočíva v tom, že súd použil nesprávnu právnu normu alebo síce aplikoval správnu právnu normu, ale ju nesprávne interpretoval, a napokon, právnu normu síce správne vyložil, ale na zistený skutkový stav ju nesprávne aplikoval (citované z rozhodnutia NS SR sp. zn. 2MCdo 4/2009).

10. Podľa § 774 OZ sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstarat' záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa.

11. Sprostredkovateľskú zmluvu zákon vymedzuje ako zmluvu, ktorou sa jedna strana, teda záujemca zaväzuje zaplatiť druhej strane, teda sprostredkovateľovi odmenu za obstaranie príležitosti na uzavretie zmluvy alebo za sprostredkovanie jej uzavretia za predpokladu, že sa výsledok dosiahne pričinením sprostredkovateľa.

12. Pojmovými znakmi sprostredkovateľskej zmluvy sú: 1/ predmet, ktorým je sprostredkovanie, 2/ odmena, ktorá musí byť zaslúžená.

13. Sprostredkovanie predpokladá, že medzi činnosťou sprostredkovateľa a výsledkom, teda uzavretím konkrétnej zmluvy je príčinná súvislosť. To znamená, že o sprostredkovanie ide len vtedy, ak sa dostaví výsledok, t. j. samotné uzavretie zmluvy. Ak sa tento výsledok nedostaví, sprostredkovanie sa neuskutočnilo. O sprostredkovanie nejde, aj keď sprostredkovateľ zo svojej strany urobil všetko, avšak k výsledku nedošlo, lebo sa strany nedohodli, hoci spolu rokovali alebo preto, že sa ani dohodnúť nechceli.

14. Sprostredkovateľská zmluva je charakteristická tým, že je zmluvou odplatnou.

15. Podľa § 775 OZ sprostredkovateľovi patrí odmena v dohodnutej výške; odmenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.

16. Nárok na odmenu vznikne až dosiahnutím výsledku. Výsledok sa dosiahne tak, že záujemca uzavrie zmluvu s treťou osobou. Záujemca je povinný zaplatiť sprostredkovateľovi dojednanú odmenu, ak zmluva s treťou osobou bola uzatvorená pričinením sprostredkovateľa.

17. Z výsledkov vykonaného dokazovania jednoznačne vyplýva, že medzi stranami sporu bola uzatvorená zmluva o sprostredkovaní v zmysle § 774 a nasl. OZ a táto zmluva je zároveň aj zmluvou spotrebiteľskou. Sprostredkovateľom bol žalovaný a záujemcom bol žalobca. V čl. I. Zmluvy o rezervácii

nehnutelnosti je uvedený predmet sprostredkovania, a to kúpa rodinného domu na adrese X. XX, C., zapísaný na LV č. XXXX. V čl. II. je dohodnutá kúpna cena 92.000 eur a v čl. III. je rezervačná záloha 2.000 eur, ktorú je povinný žalobca uhradiť najneskôr do troch dní od podpisu tejto zmluvy. Z čl. V. bola zmluva uzatvorená na dobu určitú, a to do 26. 11. 2016 a v čl. VI. sa sprostredkovateľ zaviazal vypracovať kúpnu zmluvu a návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Odvolací súd má za to, že čl. III. Zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti nie je v rozpore s ust. § 774 a § 775 OZ, je však potrebné vykladať ho tak, ako to mal na mysli zákonodarca, teda, že záujemca je povinný zaplatiť sprostredkovateľovi dojednanú odmenu, ak zmluva s treťou osobou bola uzavretá pričinením sprostredkovateľa. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalovanému nevznikol nárok na odmenu v zmysle ust. § 775 OZ, pretože k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalobcom a vlastníkom nehnuteľnosti nedošlo z dôvodov na strane žalovaného, a teda nárok na odmenu nemá. S takýmto právnym posúdením sa odvolací súd stotožňuje. Nesporne v uvedenej zmluve v čl. VI. sa sprostredkovateľ zaviazal vypracovať kúpnu zmluvu a návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Žalovaný sa v priebehu konania bránil, že takúto kúpnu zmluvu a návrh na vklad do katastra nehnuteľností bol doručený osobne žalobcovi v priebehu trvania rezervačnej zmluvy, pričom vychádzal z výpovede svedka p. M.. Toto tvrdenie však z jeho výpovede nevyplýva, pretože na pojednávaní konanom dňa 21. 09. 2018 len všeobecne uviedol, že po podpise rezervačnej zmluvy sa dáva štandardne právničke pokyn na vypracovanie kúpnych zmlúv, ktoré majú do troch dní k dispozícii a posielajú ich klientovi na prezretie. Avšak nepotvrdil, kedy konkrétne kúpnu zmluvu spolu s návrhom na vklad žalobcovi doručil. Uviedol, že pri doručovaní zmluvy postupoval štandardne e-mailom, avšak preukázať túto skutočnosť nevedel, pretože už nemal prístup k firemnému mailu. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že p. M. zaslal až dňa 01. 12. 2016 žalobcovi návrh zmluvy o budúcej zmluve. V prípade súdneho sporu, ktorého predmetom je zaplatenie provízie sprostredkovateľovi je to práve sprostredkovateľ, ktorý musí tvrdiť všetky rozhodujúce skutočnosti a označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Žalovaný však jednoznačne nepreukázal, že počas trvania rezervačnej zmluvy bol návrh kúpnej zmluvy, ako aj návrh na vklad do katastra doručený žalobcovi, a preto je nutné konštatovať, že žalovaný v tomto smere dôkazné bremeno neunesol. Poukazoval len na výpoveď svedka, avšak ako bolo konštatované, z jeho svedeckej výpovede jednoznačne nebolo preukázané, že táto kúpna zmluva spolu s návrhom na vklad do katastra bola žalobcovi doručená. V priebehu konania ani nenavrhol vykonať dokazovanie za účelom preukázania, či skutočne z firemného mailu bola táto zmluva žalobcovi doručená, pričom boli v konaní vyzvaní, či majú návrhy na doplnenie dokazovania, keď jednoznačne na pojednávaní obidve strany sporu uviedli, že návrh na doplnenie dokazovania nemajú. Z uvedeného je preto možné konštatovať, že žalovanému nevznikol nárok na odmenu. Súd prvej inštancie vo svojom rozsudku konštatoval, na základe ktorého ustanovenia právnej normy nárok žalobcu posúdil (§ 774 OZ). Žalovaný v odvolaní nepoukázal na žiadne iné ustanovenie zákonov, ktoré by súd nevzal do úvahy, resp. nekonkretizoval, ktoré ustanovenie zákona súd prvej inštancie nesprávne vyložil a nesprávne aplikoval. Podľa názoru odvolacieho súdu, súd prvej inštancie vychádzal zo správneho právneho posúdenia veci.

18. V ďalej časti sa žalovaný bránil tým, že v danom prípade išlo o zmluvnú pokutu, ktorú mali zmluvné strany platne dohodnutú, čo konštatoval vo svojom rozhodnutí i súd prvej inštancie. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na zmluvné podmienky zmluvy, kde v čl. III. je dohodnutá zmluvná pokuta v prípade, že k uzavretiu kúpnej zmluvy po dobu trvania rezervácie nedôjde z dôvodu na strane záujemcu, tak prináleží sprostredkovateľovi zmluvná pokuta vo výške rezervačnej zálohy stanovenej v bode III. na strane č. 1. K zmluvnej pokute by teda došlo len v prípade, ak k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodu na strane žalobcu, avšak ako vyššie už odvolací súd konštatoval, tento dôvod nebol naplnený, pretože v priebehu trvania rezervačnej zmluvy nebolo preukázané, že by žalovaný návrh kúpnej zmluvy, ako aj návrh na vklad do katastra nehnuteľnosti žalobcovi doručil, navyše za situácie, keď sa zmluvné strany dohodli v čl. VI. bod 4. zmluvy, že sú si povinné všetky právne úkony voči druhému účastníkovi zasielať formou doporučeného listu na adresu uvedenú v tejto zmluve. Z uvedených dôvodov je nutné konštatovať, že nedošlo k naplneniu žiadneho ustanovenia čl. III. odsek 1 zmluvných podmienok a žalobca ani počas trvania rezervačnej zmluvy od zmluvy neodstúpil.

19. Žalovaný sa tiež vyjadril, že nárok na ponechanie si rezervačnej zálohy mu vznikol aj preto, že mal s vypracovaním materiálov pre žalobcu náklady.

20. Podľa § 776 OZ sprostredkovateľovi patrí okrem odmeny náhrada nákladov iba vtedy, ak je to výslovne dohodnuté; pri pochybnostiach, len ak mu vznikol nárok na odmenu zmluvy.

21. Náhradu nákladov si zmluvne strany sporu nedohodli, pričom v zmysle ustanovenia vyššie citovaného § 776 OZ vyplýva, že okrem odmeny by mal žalovaný i nárok na náhradu nákladov, ale len vtedy, ak to bolo v prípade pochybností o tom, či bola dohovorená náhrada nákladov, vznikne nárok na ich náhradu, len ak sprostredkovateľovi vznikol nárok na odmenu. Keďže náhrada nákladov zmluvne dohodnutá nebola a žalovanému nevznikol ani nárok na odmenu, nemôže sa brániť tým, že uvedená suma predstavuje náhradu nákladov, pretože, keď mu nevznikol nárok na odmenu, a keďže táto odmena zmluvne dohodnutá nebola, tak mu nepatrí náhrada nákladov. Správne preto súd prvej inštancie zaviazal žalovaného na vrátenie časti rezervačnej zálohy.

22. Rovnako nebol naplnený ani odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d/ CSP a konanie nemalo žiadnu inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. O konaní možno povedať, že je postihnuté vadou, ak bolo porušené ktorékoľvek ustanovenie zákona upravujúce konanie od jeho začiatku do konca. Keby však daná vada konania mala alebo mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, závisí vždy len od posúdenia konkrétneho prípadu. Žalovaný namietal, že súd prvej inštancie porušil ust. § 181 ods. 2 CSP a v priebehu konania neuviedol, ktoré skutkové tvrdenia sú medzi stranami sporné, ktoré skutkové tvrdenia považuje za nesporné, ktoré dôkazy vykoná a ktoré dôkazy nevykoná, a z tých dôvodov učinil svoje rozhodnutie nepredvídateľné. S touto námietkou sa odvolací súd nestotožňuje, pretože v priebehu konania sa strany sporu medzi sebou vzájomne vyjadrovali tak k posúdeniu odmeny, ako aj zmluvnej pokuty a nemožno pristúpiť k tomu, že by potom rozhodnutie súdu prvej inštancie bolo prekvapivé. Navyiac, aj keď by súd nepostupoval podľa ust. § 181 ods. 2 CSP, nebola naplnená taká vada v konaní, ktorá by mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, a preto na túto vadu odvolací súd neprihliadal. V neposlednom rade žalovaný namietal aj nepreskúmateľnosť rozhodnutia. K tomuto odvolací súd dodáva, že súd prvej inštancie vykonal všetky navrhnuté dôkazy, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa svojej úvahy jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti. Hodnotiacia úvaha súdu zodpovedá zásadám formálnej logiky, vychádza zo zisteného skutkového stavu, je preskúmateľná v odvolacom konaní. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku stručne, jasne a výstižne vysvetlil, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil. Nemožno preto konštatovať, že rozhodnutie súdu prvej inštancie by nespĺňalo náležitosti ust. § 220 ods. 2 CSP.

23. Z uvedených dôvodov preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny v zmysle ust. § 387 odsek 1 a 2 CSP potvrdil.

24. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 odsek 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP a v konaní úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

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

Poučenie:

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

Dovolanie sa podáva v lehote 2 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 (§ 427 ods. 1 CSP); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP); povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je
a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
b/ dovolateľom právnická osoba, 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 ods. 2 CSP).