

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 10Co/124/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121320305
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Bibiána Ťažiarová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2023:6121320305.1

Uznesenie

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Bibiána Ťažiarová a členiek senátu: JUDr. Zlatica Javorová a JUDr. Gabriela Brišková, v právnej veci žalobcu: Diamant Real, s.r.o., IČO: 52 884 511, so sídlom Šaľa, Budovateľská 554/9, zastúpený advokátkou: JUDr. Lucia Gašpieriková, so sídlom Šaľa, Jarmočná 2264/3, proti žalovanému: A. A., nar. XX.X.XXXX, bytom B. A. XXXX, zastúpenej spoločnosťou: JUDr. Ema Zacharová, advokát s.r.o., IČO: 47 237 023, so sídlom Nové Zámky, Forgáčova bašta 5676/7, o zaplatenie 12.350,- Eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Galanta č. k. 8C/44/2021-190 zo dňa 7. júla 2022, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý II. a III. výrok rozsudku súdu prvej inštancie ruší a v zrušenom rozsahu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. výrokom konanie v časti o zaplatenie 500,- Eur s 5 % ročným úrokom z omeškania od 7.2.2021 do zaplatenia zastavil, II. výrokom v ostatnej časti žalobu zamietol, III. výrokom priznal žalovanému voči žalobcovi právo na náhradu trov konania vo výške 100%, o ktorých bude rozhodnuté osobitným uznesením súdom prvej inštancie.

2. Rozhodnutie odôvodnil s použitím ustanovení § 52 ods. 1, 2, 3, 4, § 774, § 775, § 544 ods. 1, 2, 3, § 37 Občianskeho s poukazom aj na procesné ustanovenia § 145 ods. 1, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku.

3. Súd prvej inštancie vychádzal zo skutkových zistení, že žalovaná bola vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX, pre Obec C., katastrálne územie C., parcela reg. „C“ č. 286/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m², parcela reg. „C“ č. 286/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 206 m², parcela reg. „C“ č. 286/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 142 m², parcela reg. „C“ č. 287 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m², parcela reg. „C“ č. 288 - záhrada o výmere 361 m², ako aj stavby súp. číslo XXX - rodinný dom postavený na parcele č. 286/3, letná kuchyňa postavená na parcele č. 286/1, garáž postavená na parcele č. 287. Dňa 16.6.2020 bola medzi sporovými stranami uzavretá Dohoda o sprostredkovaní predaja/prenájmu nehnuteľnosti uzavretá podľa § 262 nasl. a § 642 a nasl. Obchodného zákonníka. Predmetom dohody o sprostredkovaní, ktorú predložil žalobca boli nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Šaľa, okres Šaľa, obec C., katastrálne územie C., zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX, rodinný dom XXX/XX. Žalovaná predložila Zmluvu o sprostredkovaní (čl. 141 spisu), kde v predmete sprostredkovania je uvedené, že nehnuteľnosť je vedená Katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa. V dohode sa sprostredkovateľ zaviazal, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu s treťou osobou. Strany sa dohodli, že sprostredkovateľ bude nehnuteľnosť ponúkať za 128.000,- Eur. Podľa čl. III bod 1 Dohody záujemca a sprostredkovateľ dojednali predmetnú dohodu ako výhradnú (exkluzívnu), to znamená, že záujemca sa zaviazal počas doby exkluzivity neuzavrieť žiadnu inú zmluvu o sprostredkovaní, sprostredkovateľskú zmluvu, zmluvu o obstaraní predaja veci, ani inú obdobnú

zmluvu, alebo dohodu, ktorej predmetom by bolo sprostredkovanie scudzenia nehnuteľnosti. V opačnom prípade je záujemca povinný zaplatiť sprostredkovateľovi zmluvnú pokutu pri predaji vo výške 10 % zo sumy požadovanej záujemcom uvedenej v čl. II ods. 3 tejto dohody. Zmluvná pokuta je splatná na účet sprostredkovateľa najneskôr v lehote 3 dní od doručenia výzvy adresovanej záujemcovi. Platnosť zmluvy je na dobu neurčitú. V čl. IV bod 7 Dohody o sprostredkovaní (čl. 6) sa strany dohodli, že sprostredkovateľ bude nehnuteľnosť ponúkať za sumu požadovanú záujemcom vo výške 125.000,- Eur pripočítajúc sprostredkovateľskú províziu podľa čl. V tejto dohody. Sprostredkovateľ je oprávnený po predchádzajúcom súhlase záujemcu nehnuteľnosť ponúkať aj za sumu nižšiu. Zmluvné strany sa dohodli, že výška sprostredkovateľskej provízie je 3.000,- Eur. Podľa čl. VI sprostredkovateľ mohol túto Dohodu kedykoľvek vypovedať. Záujemca mohol túto dohodu vypovedať najneskôr po uplynutí 365 dní odo dňa uzavretia Dohody. Výpoveď bola účinná dňom doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považovala za doručení dňom doručenia, dňom kedy druhá strana odmietla zásielku prevziať, alebo dňom kedy sa zásielka vrátila druhej strane ako nedoručená. Podľa čl. VI bod 1 zmluvné strany vyhlásili, že ich zmluvný vzťah sa spravuje obchodným zákonníkom. Žalovaná predložila „Zmluvu o sprostredkovaní“ (čl. 144), ktorá však nie je podpísaná. Nehnuteľnosti sú v tejto listine riadnym spôsobom špecifikované. Kúpna cena za tieto nehnuteľnosti bola uvedená vo výške 93.000,- Eur. Zmluvná pokuta mala činiť 1.000,- Eur. Provízia bola stanovená na sumu 3.000,- Eur a mala byť zaplatená do rúk sprostredkovateľa. Žalobca vyhotovil aj Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, kde ako budúci predávajúci vystupuje žalovaná a ako budúci kupujúci vystupuje D. E., ktorá nie je podpísaná.

4. Právne okresný súd z vykonaného dokazovania uzavrel, že sporové strany uzavreli sprostredkovateľskú zmluvu, ktorá je aj zmluvou spotrebiteľskou. K spisovému materiálu boli pripojené dva originály zmlúv o sprostredkovaní, ktoré zabezpečila strana žalobcu, a ktoré boli písomne dopĺňované štatutárnym zástupcom žalobcu. Originál zmluvy predložil žalobca (čl. 116), aj žalovaná (čl. 141), pričom nie sú identické v časti označenia nehnuteľnosti, ktorá sa ponúka na predaj, keď v originály na čl. 116 je predmet sprostredkovania označený č. listu vlastníctva XXXX, katastrálnym územím, obcou, okresom a číslom rodinného domu. V zmluve na čl. 141 je len uvedené, že nehnuteľnosť je vedená Katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa. Z uvedeného vyplýva, že predmet sprostredkovania uvedený v zmluve je nejasný, neurčitý a nezrozumiteľný, z toho dôvodu je zmluva o sprostredkovaní zo dňa 16.6.2020 absolútne neplatným právnym úkonom. Za určitý je možné považovať len taký úkon, ktorého obsah nie je vnútorne rozporný, alebo ktorý síce vykazuje znaky vnútornej rozpornosti, ale túto rozpornosť je možné odstrániť pomocou výkladových pravidiel. Pomocou výkladu nie je možné nahrádzať - dopĺňať prejav, ktorý nebol vyjadrený v samotnom úkone. Ak však bol právny úkon uskutočnený v písomnej podobe, rozhodujúce je to, čo vyplýva z písomnej formy právneho úkonu. Za určitý je možné považovať iba taký úkon, ktorý je určitý aspoň v jeho podstatných náležitostiach. Vo všeobecnosti za podstatné náležitosti právneho úkonu vždy považujeme dostatočné označenie účastníkov daného vzťahu a dostatočné označenie predmetu plnenia. Poukázal na uznesenie NS SR sp. zn. 5Cdo/205/2008, rozsudok NS ČR sp. zn. 26Cdo/4836/2007. Podmienkou platnosti dohody o zmluvnej pokute je existencia hlavného záväzku, ktorý má zmluvná pokuta zabezpečovať. Ak má byť záväzok na zaplatenie zmluvnej pokuty dohodnutý platne, musí z tejto dohody o zmluvnej pokute jednoznačne vyplývať splnenie akej konkrétnej povinnosti je týmto inštitútom zabezpečená, to znamená, pri porušení ktorej konkrétnej povinnosti vzniká nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, a takto zabezpečená povinnosť musí platne vzniknúť, aby mohla byť zmluvnou pokutou zabezpečená. Ak totiž nevznikla povinnosť plniť, nemôže byť ani porušená, a tak nemôže vzniknúť ani nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. Ak záväzok, ktorého splnenie má byť zmluvnou pokutou zabezpečené nevznikol platne, dohoda o zmluvnej pokute je neplatná (rozsudok NS ČR sp. zn. 33Cdo/694/2011). Keďže hlavný záväzok, sprostredkovateľská zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom, tak aj zmluvná pokuta je neplatne dojednaná. Na pojednávaní dňa 16.11.2021 žalobca vzal žalobu sčasti späť, na základe toho okresný súd zastavil konanie v časti o zaplatenie 500,- Eur s príslušenstvom.

5. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého nárok na náhradu trov vznikol žalovanému ako plne úspešnej strane sporu. Preto rozhodol tak, ako je uvedené v tretej výrokovej vete tohto rozhodnutia a žalovanému priznal plnú náhradu trov konania. O výške priznaných trov rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, samostatným uznesením.

6. Proti rozsudku podal odvolanie žalobca výlučne II. a III. výroku, ktorým navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, alternatívne zmeniť a žalobe

vyhovieť, s poukazom na § 365 ods. 1 písm. b), d), f), h) Civilného sporového poriadku. Argumentoval tým, že rozsudok nie je riadne odôvodnený, a presvedčivý (poukaz uznesenie sp. zn. 6Cdo/98/2017). Súd prvej inštancie nekriticky prevzal skutkové a právne tvrdenia žalovanej, pričom k argumentom žalobkyne nezaujal žiadny postoj, nevysvetlil, prečo jej tvrdenia nepovažuje za relevantné. Okresný súd na jednej strane v odseku 15 rozsudku uvádza, že „nebolo sporné, že uzavreli sprostredkovateľskú zmluvu“, no na druhej strane v odseku 16 rozsudku tvrdí, že daný úkon je absolútne neplatným právnym úkonom. Daná argumentácia sa žalobcovi javí ako rozporná, nakoľko v prípade absolútnej neplatnosti právneho úkonu, sa na právny úkon hľadí, ako keby vôbec nebol, a preto k jeho uzatvoreniu nemohlo prísť. Súd sa nevysporiadal s prostriedkami procesného útoku žalobcu, nezdôvodnil, prečo má zato, že Dohoda o sprostredkovaní zo dňa 16.6.2020 je platným právnym úkonom. Okresný súd v odseku 16 rozsudku uviedol, že Dohoda je neplatným právnym úkonom z dôvodu § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, konkrétne „predmet sprostredkovania uvedený v zmluve je nejasný, neurčitý a nezrozumiteľný, a z tohto dôvodu je zmluva o sprostredkovaní zo dňa 16.6.2020 (pozn. okresný súd mal zrejme na mysli Dohody o sprostredkovaní, pretože pokiaľ ide označenie ako Zmluva o sprostredkovaní, uzatvorenie tohto právneho úkonu ostalo v rovine neprijateľného návrhu) absolútne neplatným právnym úkonom“, a v danom kontexte (taktiež v odseku 16) uvádza, že „k spisovému materiálu boli pripojené dva originály Zmlúv o sprostredkovaní“ (pozn. okresný súd mal zrejme na mysli Dohody o sprostredkovaní, pretože pokiaľ ide označenie ako Zmluva o sprostredkovaní, uzatvorenie tohto právneho úkonu ostalo v rovine neprijateľného návrhu), ktoré však nie sú identické v časti označenia nehnuteľnosti, ktorá sa ponúka na predaj. Z uvedeného zdôvodňovania nie je celkom zrejmé, či je Dohoda neplatná z dôvodu, že predmet sprostredkovania je v rozpore s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, t.j. či sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností alebo nájmu nehnuteľností, alebo je Dohoda neplatná z dôvodu rozdielnej špecifikácie nehnuteľnosti. Okresný súd nesprávne vyhodnotil ústne vyjadrenia žalobcu a žalovanej, keď dospel k záveru v odseku 7 rozsudku, že „Do zmlúv predložených stranou žalobcu, ako aj stranou žalovanej, rozhodné skutočnosti boli dopisované E. B. C.“ Z vyjadrenia žalobcu na pojednávaní dňa 7.6.2022 vyplýva, že „Dopisovali sme si do sprostredkovateľskej zmluvy veci, pričom ja som si dopisoval do svojej a ona do svojej. Nevie, nemôžem za to, že ona si nedopísala do zmluvy to čo ja“. Okresný súd tak dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, pričom „dopisovanie“ do zmluvy sa malo týkať o.i. špecifikácie nehnuteľnosti. Preto v prípade, ak okresný súd má zato, že Dohoda je neplatná z dôvodu nešpecifikovania nehnuteľnosti rovnakým spôsobom o oboch účastníkov, nedopísanie si plnej špecifikácie nehnuteľnosti žalovanou, nemôže to byť brané na ujmu žalobcovi. Žalovaná vyhotovený návrh Dohody obdržala, tento si doplnila, prečítala a podpísala. Okresný súd mal zamietnuť žalobu (zrejme) z dôvodu nedostatočnej špecifikácie nehnuteľností. Vyhodnotenie, že žalobca dopĺňal text špecifikácie nehnuteľnosti u oboch originálov nie je správny. Okresný súd nezaujal žiadne stanovisko k skutočnosti, že žalovaná tiež uviedla, že sa bavili o exkluzivite a tiež uviedla, ako si ju vykladala. Žalovaná neuvádzala vo svojich prvotných vyjadreniach pravdivé opísanie rozhodných skutočností, pretože dojednanie o exkluzivite popierala, no na pojednávaní 7.6.2022 uviedla, ako exkluzivitu chápala. Rovnako uvádzala nepravdivé skutočnosti ohľadom oslovenia p. B., realitného makléra, pri ktorom najskôr tvrdila, že ho neoslovila a nevie, z akého dôvodu zadal inzerovať jej nehnuteľnosť cez ponukový webový portál, nevie, odkiaľ mal fotografie nehnuteľnosti a iné, no neskôr, po výpovedi svedka B., svoje tvrdenia modifikovala. Uvedené okresný súd taktiež nepovažoval za potrebné vyhodnocovať (nakoľko sa zaoberal výlučne platnosťou/neplatnosťou Dohody). Nepravdivými sú i tvrdenia žalovanej, že žalobkyňa e-mailami posielala iný obsah návrhu Zmluvy o sprostredkovaní, ktorý okresnému súdu doručovala, ako je ten, ktorý jej v skutočnosti bol doručovaný. K nesprávnym skutkovým zisteniam okresný súd dospel najmä preto, že predmetné originály Dohody vyhodnotil za absolútne neplatné, nevie s istotou, či z dôvodu, že predmet sprostredkovania je v rozpore s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, alebo pre nedostatočné špecifikovanie nehnuteľností. V prípade, ak je tomu z dôvodu nedostatočnej špecifikácie, poukázal na to, že každá zmluvná strana si v danej časti Dohody vyplňala (mala vyplniť) svoj rovnopis, pričom žalobca nemôže byť krátený na svojich právach z dôvodu, že si žalovaná (možno i z ľahostajnosti) túto povinnosť nespĺnila. Nesúhlasí s právnym záverom okresného súdu, že Dohoda je absolútne neplatná pre rozpor s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany si v Dohode jasne, určite a zrozumiteľne definovali predmet, t.j. sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti, ktorá je špecifikovaná v čl. I bod 1, bod 2, a pokiaľ žalovaná namietala nedostatočné špecifikovanie, bolo na zodpovednosti žalovanej nehnuteľnosti špecifikovať, keď špecifikovanie nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) slúži na katastrálne účely, avšak na iné ako tieto účely platí, že strany musia špecifikovať predmet tak, aby bolo si s toto u zrejmé, o akú vec ide, aby ju nebolo možné zameniť s inou. Žalovaná

bezpochyby nehnuteľnosť poznala, nakoľko ju ako vlastníčka predávala za týmto účelom žalobcu i oslovila, a vzhľadom na iné vykonané prvotné úkony-obhliadka nehnuteľnosti sprostredkovateľom, táto nehnuteľnosť bola zrejmá od počiatku i žalobcovi. V priebehu zmluvného vzťahu došlo k viacerým fyzickým obhliadkam iniciovaným žalobcom, v rámci ktorých potencionálni kupci prezerali nehnuteľnosti (nie je preto pravdou tvrdenie, že žalobca nevyvíjala činnosť sprostredkovania predaja, o čom svedčí elektronická komunikácia medzi žalobcom a žalovanou, rovnako i emailová medzi žalobcom a p. D. E.), došlo k inzerovaniu tejto nehnuteľnosti, k vypracovaniu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá obsahuje presnú špecifikáciu prevádzaných nehnuteľností a z obsahu návrhu je zrejmé, ktoré nehnuteľnosti sa mali prevádzať. Nedostatočné špecifikovanie nehnuteľností žalovaná ani v rámci jedného úkonu počas vzájomnej spolupráce nenamietala. Stranám bolo od prvého momentu zrejmé, že pôjde o predaj nehnuteľnosti, nie nájom alebo inú dispozíciu s nehnuteľnosťami. Žalobca realizoval aj úkony-inzerovanie predaja nehnuteľnosti, nie nájmu (poukazuje na elektronickú komunikáciu žalobcom a žalovanou, kde jej žalobca dňa 17.6.2020 poslal text inzercie predaja nehnuteľnosti, ktorý jej žalovaná schválila), obhliadky potencionálnych kupujúcich, nie nájomcov (v zmysle e. komunikácie mal žalobca dojednať obhliadku na deň 22.9.2020 o 14.00 hod, ktorú žalovanej oznamoval 22.9.2020 o 9.57 hod., rovnako i 24.9.2020 o 17.00 hod, ktorú jej oznamoval 23.9.2020 o 13.38 hod., ďalšie obhliadky boli realizované po telefonickom rozhovore, ako to bolo napríklad i v prípade reálneho budúceho kupujúceho, D. E., ktorý na pojednávaní 7.4.2022 uviedol, že mal vážny záujem o kúpu nehnuteľností, že o predaji sa dozvedel z inzercie, že sa dohodli na kúpnej cene...), žalobca zabezpečil vypracovanie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (nie nájomnej) atď. Okresný súd nepostupoval v zmysle § 191 ods. 1 Civilného sporového poriadku, čím je zároveň na plnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d) Civilného sporového poriadku. Postupoval v rozpore s § 182 Civilného sporového poriadku, keď nevyhlásil uznesenie o skončení dokazovania, ktorý moment je pre dokazovanie rozhodný, čím je zároveň naplnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d) Civilného sporového poriadku. Žalovaná preukázateľne uviedla nepravdivé tvrdenia, rozpor vyplýva z písomných podaní-odporu a vyjadrenia zo dňa 28.9.2021, vyjadrenia na pojednávaní dňa 7.6.2022 a výpovede svedka na pojednávaní dňa 7.4.2022, že dojednanie o exkluzivite nebolo vopred medzi stranami dojednávané, a že pána B. neoslovila, tento jej nemal byť nápomocný ako realitný maklér (svedok uviedol i že „ja som jej poradil, že by bolo vhodné podať obyčajný inzerát s tým, aby sa to predávalo len ako stavebný pozemok, a že sa dom zbúra. Ja som žalovanej podal inzerát moju firmu Eurocasa s.r.o.), fotografie nevie odkiaľ má (svedok uviedol, že od žalovanej) a že nevie, na základe čoho došlo k inzerovaniu cez F.. Žalobca uvádzal, že žalovaná predala nehnuteľnosť cez inú realitnú kanceláriu, žalovaná túto skutočnosť poprela, preto žalobca navrhoval vykonať výsluch svedka B.. V prípade nesporovania tejto skutočnosti žalovanou, k vykonaniu tohto dôkazného prostriedku by nedošlo (zásada hospodárnosti konania). Z tohto dôvodu žiada, aby súd aj v prípade úspechu žalovanej, tejto nepriznal náhradu trov konania.

7. Žalovaná odvolanie nepodala k odvolaniu žalobcu uviedla, že napadnuté výroky navrhuje ako vecne správne potvrdiť. Z odôvodnenia rozsudku pochopila dôvody, ktoré viedli súd k zamietnutiu žaloby. Okresný súd jasne uviedol dôvody, pre ktoré považoval Dohodu o sprostredkovaní predaja/prenájmu nehnuteľnosti z 16.6.2020 (ďalej Dohoda) za absolútne neplatný právny úkon a uviedol dôvody, pre ktoré žalobe nevyhovel. Zásadným prostriedkom procesného útoku žalobcu bola Dohoda, z ktorej vyvodzoval svoj nárok a okresný súd riadne a zrozumiteľne objasnil, z akého dôvodu ju pokladá za absolútne neplatnú. Nebolo sporné, že bola uzatvorená Dohoda, bol však sporný jej obsah. Žalobca vie, že jeho tvrdenia o dopisovaní do Dohody aj žalovanou sú nepravdivé, že v čase podpisu Dohody boli obe Dohody, teda ako tá, ktorú predložil okresnému súdu žalobca, ako aj tá, ktorú predložila žalovaná, doplnené obe rukou žalobcu v rovnakom rozsahu, a na obe Dohody pripojila žalovaná jedine svoj podpis. Je zrejmé aj voľným okom, že v oboch dohodách je dopisovaný text iba písmom štatutárneho orgánu žalobcu. Okresný súd správne vyhodnotil, že v uzatvorenej Dohode, ktorú predložila žalovaná chýbajú také podstatné náležitosti, že to spôsobuje absolútnu neplatnosť Dohody pre jej neurčitosť, nejasnosť a nezrozumiteľnosť pretože určitosť listiny je daná jej obsahom. Z neplatného právneho úkonu nemohol vzniknúť záväzok na zaplatenie zmluvnej pokuty a nevznikol ani záväzok na zaplatenie odmeny. Žalobca svojvoľne hodnotí vyjadrenia žalovanej, prispôbuje ich svojim potrebám a rozhodne si vymyslel vypíňanie Dohody ňou, resp. dal žalovanej pokyn na doplnenie. Podpísať zmluvu o budúcej zmluve nebol dôvod a ani jedna zmluvná strana s jej obsahom nesúhlasila, ako to potvrdil aj svedok D. E., čo vyplýva z nahrávky z pojednávania, kde uviedol, že jeho partnerka s jej obsahom nesúhlasila. Tvrdenie žalobcu, že pre písomnú zmluvu postačuje, ak jej účastníci poznajú jej obsah, pretože vraj vedia na čom sa dohodli, nie je možné akceptovať. Okresný súd uznesenie o skončení dokazovania nevyhlásil zrejme z dôvodu, že podľa § 182 Civilného sporového poriadku ide o uznesenie, ktorým sa

upravuje vedenie konania, pretože žiadna strana návrh na doplnenie dokazovania nemala. Aj pokiaľ by sa z neuvedenia tohto uznesenia v zápisnici vyvodila iná vada konania, nejde o takú vadu, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Poprela, že by uvádzala nepravdivé tvrdenia. Poukázala na podania a vysvetlenia v konaní na preukázanie toho, že to bol žalobca, ktorý okresnému súdu predložil Dohodu, do ktorej dopisoval po jej uzatvorení a klamal okresný súd, keď uvádzal, že žalovaná do zmluvy dopisovala to čo žalobca diktoval a ak to nedopísala, je to jej problém. V skutočnosti na Dohode predloženej žalovanou je všetko dopisované žalobcom, čo je zrejmé aj voľným okom a jediné čo do oboch Dohôd doplnila žalovaná, je jej podpis na konci Dohody. Žalobca okresnému súdu nepredložil prílohy emailovej komunikácie, ktoré zaslal žalovanej. Keby Dohoda bola uzatvorená platne, nebol by dôvod, aby žalobca zasielal v septembri 2022 návrh Zmluvy o sprostredkovaní. Žalobca neklamal len okresnému súdu, ale v podstate jej konateľka, ktorá za žalobcu konala, v rozpore s účtovníctvom s.r.o. prijímala peniaze mimo účtovníctvo žalobcu, keď na Zmluvu o sprostredkovaní uviedla svoj osobný účet fyzickej osoby, na ktorý mala byť prijatá odmena za sprostredkovanie predaja a nie účet žalobcu, čo na pojednávaní dňa 7.6.2022 potvrdil žalobca.

8. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej aj „CSP“), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom – stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie v čase jeho podania pripúšťal (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 365 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/, h/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné, v dôsledku čoho je nevyhnutné napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP v spojení s § 391 ods. 1 CSP v napadnutom rozsahu (II. a III. výrok) zrušiť a vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

9. Predmetom konania na súde prvej inštancie bola požiadavka žalobcu na zaplatenie sumy 12.350,- Eur, úroku z omeškania 5 % ročne zo sumy 12.350,- Eur (provízia 2.550,- Eur + zmluvná pokuta 9.800,- Eur) od 7.2.2021 do zaplatenia.

10. Výrok I. (zastavenie konania o zaplatenie 500,- Eur, úrok z omeškania 5 % ročne zo sumy 500,- Eur od 7.2.2021 do zaplatenia) nebol napadnutý odvolaním strán, preto nadobudol právoplatnosť.

11. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu, vymedzeným rozsahom a dôvodmi odvolania žalobcu bolo posúdiť, či súd prvej inštancie rozhodol vo veci správne, ak II. výrokom v ostatnej časti žalobu zamietol (suma 11.850,- Eur pozostávajúca zo sumy 2.550,- Eur provízia + 9.300,- Eur zmluvná pokuta, úrok z omeškania 5 % ročne zo sumy 11.850,- Eur od 7.2.2021 do zaplatenia), III. výrokom priznal žalovanej voči žalobcovi právo na náhradu trov konania 100 %.

12. Z obsahu spisu vyplýva, že dňa 16.6.2020 strany podpísali Dohodu o sprostredkovaní predaja/prenájmu nehnuteľnosti (ďalej len „Dohoda“) uzavretú podľa § 262 a nasl. a § 642 a nasl. Obchodného zákonníka (čl. 116 – originál v prílohovej obálke na čl. 124). Účastníci zmluvy označili nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve záujemcu ako rodinný dom súp. č. XXX/XX, vedená Okresným úradom Šaľa, okres Šaľa, obec C., katastrálne územie C., zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX a v čl. II bod 3 sa dohodli, že sprostredkovateľa (žalobca) bude pri predaji ponúkať nehnuteľnosť za kúpnu cenu požadovanú záujemcom (žalovaná) vo výške 128.000,- Eur vrátane sprostredkovateľskej provízie podľa článku V. dohody. Podľa čl. III bod 1 Dohody záujemca a sprostredkovateľ dojednali predmetnú dohodu ako výhradnú (exkluzívnu), čo znamená, že záujemca sa zaviazal počas doby exkluzivity neuzavrieť žiadnu inú zmluvu o sprostredkovaní, sprostredkovateľskú zmluvu, zmluvu o obstaraní predaja veci, ani inú obdobnú zmluvu, alebo dohodu, ktorej predmetom by bolo sprostredkovanie scudzenia nehnuteľnosti. V opačnom prípade je záujemca povinný zaplatiť sprostredkovateľovi zmluvnú pokutu pri predaji vo výške 10 % zo sumy požadovanej záujemcom uvedenej v čl. II ods. 3 tejto dohody. Zmluvná pokuta je splatná na účet sprostredkovateľa najneskôr v lehote 3 dní od doručenia výzvy adresovanej záujemcovi. Platnosť zmluvy je na dobu neurčitú. Podľa čl. IV bod 7 Dohody o sprostredkovaní sa účastníci dohodli, že sprostredkovateľ bude nehnuteľnosť ponúkať za sumu požadovanú záujemcom vo výške 125.000,-

Eur pripočítajúc sprostredkovateľskú províziu podľa čl. V tejto dohody. Sprostredkovateľ je oprávnený po predchádzajúcom súhlase záujemcu nehnuteľnosť ponúkať aj za sumu nižšiu. Zmluvné strany sa dohodli v článku V bod 2, že výška sprostredkovateľskej provízie pri predaji predstavuje najmenej 3.000,- Eur, pričom podľa bodu 1 sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu v deň podpisu zmluvy o budúcej zmluve, kúpnej alebo nájomnej zmluvy a podľa bodu 6 ak záujemca uzavrie kúpnu/nájomnú zmluvu na nehnuteľnosť vlastnou aktivitou bez akejkoľvek súvislosti s činnosťou sprostredkovateľa v čase účinnosti tejto Dohody, sprostredkovateľ má nárok na 100 % provízie stanovenej v odseku 2. Podľa čl. VI Dohody bod 1 sprostredkovateľ mohol túto Dohodu kedykoľvek vypovedať, bod 2 Záujemca mohol túto dohodu vypovedať najneskôr po uplynutí 365 dní odo dňa uzavretia Dohody, bod 3 Výpoveď bola účinná dňom doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane, bod 4 Výpoveď sa považovala za doručенú dňom doručenia, dňom kedy druhá strana odmietla zásielku prevziať, alebo dňom kedy sa zásielka vrátila druhej strane ako nedoručená. Podľa čl. VI bod 1 zmluvné strany vyhlásili, že ich zmluvný vzťah sa spravuje Obchodným zákonníkom. Na čl. 141 je založená Dohoda o sprostredkovaní predaja/prenájmu nehnuteľnosti (ďalej len „Dohoda“), ktorej obsah je identický s Dohodou na čl. 116 s tým, že nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve záujemcu je identifikovaný katastrálnym odborom Okresného úradu v Šali. Na čl. 9 až 14 je založená emailová komunikácia E. B. C. so žalovanou a D. E.. Na čl. 15 až 17 je založená komunikácia žalovanej. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX (na čl. 18) vyplýva, že vlastníckmi nehnuteľnosti parcela reg. „C“ č. 286/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m², parcela reg. „C“ č. 286/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 206 m², parcela reg. „C“ č. 286/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 142 m², parcela reg. „C“ č. 287 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m², parcela reg. „C“ č. 288 - záhrada o výmere 361 m², ako aj stavby súp. číslo XXX - rodinný dom postavený na parcele č. 286/3, letná kuchyňa postavená na parcele č. 286/1, garáž postavená na parcele č. 287 sú zapísaní G. H. a I. J. každý vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 (titulom kúpnej zmluvy podľa V-2568/2020 zo dňa 25.1.2021). Výzvou zo dňa 1.1.2021 (na čl. 26) žalobca prostredníctvom právnej zástupkyne vyzval žalovanú na zaplatenie zmluvnej pokuty 9.800,- Eur a provízie 2.550,- Eur (titulom Zmluvy zo dňa 16.6.2020) v lehote do 3 dní od doručenia výzvy. Podľa sledovania zásielok na čl. 25 bola zásielka podacie číslo RE930455230Sk doručená dňa 3.2.2021. V zmluve o uzavretí budúcej Kúpnej zmluvy na čl. 27 je ako budúce predávajúci označená žalovaná a ako budúci kupujúci D. E. (bez podpisov účastníkov zmluvy). Listom zo dňa 28.10.2020 (na čl. 63) žalovaná odstúpila od Zmluvy, Dohody o sprostredkovaní predaja/prenájmu nehnuteľnosti a žiadala okamžitú výpoveď ku dňu 28.10.2020, ako sa dohodli telefonicky a ktorú uzavreli dňa 16.6.2020. Podľa podacieho hárku (na čl. 64) bola zásielka RE930293228SK podaná dňa 29.10.2020 a podľa sledovania zásielok (na čl. 65) bola zásielka podacie číslo RE930293228SK doručená dňa 30.10.2020. Na čl. 96 je založená Zmluva o sprostredkovaní (bez podpisov) žalobcu ako sprostredkovateľa a žalovanej ako záujemcu. E-mailom zo dňa 19.11.2020 (na čl. 181) oznámila žalovaná, že poštou zaslala sumu 450,- Eur ako dohodnutú odmenu za sprostredkovanie predaja jej domu, čím sú vysporiadané vzájomné nároky z Dohody o sprostredkovaní predaja/prenájmu nehnuteľnosti zo dňa 18.6.2020, ktorej platnosť skončila.

13. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

14. V preskúmvanej veci súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie na právnom názore, podľa ktorého je hlavný záväzok – sprostredkovateľská zmluva absolútne neplatným právnym úkonom (podľa § 37 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že predmet sprostredkovania uvedený v zmluve je nejasný, neurčitý a nezrozumiteľný), tak aj zmluvná pokuta je neplatne dojednaná. S uvedeným právnym záverom sa odvolací súd nestotožnil a zamietnutie žaloby považuje prinajmenšom za predčasný s ohľadom na obsah odôvodnenia napadnutého rozsudku.

15. Podľa § 37 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

16. Predpokladom určitosti právneho úkonu je označenie jeho predmetu takým spôsobom, aby ho bolo možné nezameniteľne rozpoznať od iných predmetov. Právny úkon je neplatný a tým aj nezrozumiteľný v prípade, ak ani na základe jeho výkladu v súlade s § 35 ods. 2 a 3 nie je možné objektívne zistiť,

čo ním malo byť zo slovnej alebo inej stránky vyjadrené, takže druhej strane nie je umožnené sa s týmto prejavom vyjadrujúcim vôľu konajúceho oboznámiť a pochopiť ho. Vyjadrenie právneho úkonu je nezrozumiteľné, ak ani z jazykovej stránky nie je možné zistiť jeho obsah, a to ani jeho výkladom.

17. Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom, ods. 2 ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva, ods. 3 dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, ods. 4 spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

18. Podľa § 774 Občianskeho zákonníka sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstaráť záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa.

19. Sprostredkovateľská zmluva je zmluva, v ktorej sa jedna strana (sprostredkovateľ) zaväzuje vyvíjať činnosť, ktorá vedie k tomu, aby druhá strana (záujemca) mala príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou a záujemca sa zaväzuje poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu, ak činnosťou sprostredkovateľa došlo k uzavretiu zmluvy. Podstatnými obsahovými náležitosťami sprostredkovateľskej zmluvy sú a) záväzok sprostredkovateľa obstaráť záujemcovi príležitosť k uzavretiu zmluvy, b) záväzok záujemcu poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu, ak bude výsledok dosiahnutý zásluhou sprostredkovateľa. Takáto zmluva nemusí byť písomná a stačí v nej vymedziť všeobecnejšie obsah sprostredkovanvej zmluvy, avšak i z tohto vymedzenia musí byť zrejmé, čo má byť sprostredkované.

20. Záväzok zo sprostredkovateľskej zmluvy nespočíva v uzavretí zmluvy menom záujemcu, ale v obstaraní príležitosti takúto zmluvu uzavrieť. To zahŕňa predovšetkým vyhľadávanie tretích osôb, ktoré budú mať na uzavretí sprostredkovanvej zmluvy záujem, a v informovaní záujemcu o týchto osobách ako i o ďalších okolnostiach, ktoré sú pre záujemcu významné pre rozhodovanie, či túto sprostredkovanú zmluvu uzavrie a s kým. Sprostredkovanie je pojmovo úplatné, avšak odmena za sprostredkovanie nemusí byť v zmluve určená presnou čiastkou, môže ísť napr. o percentuálne vyjadrenie z hodnoty a pod. V zásade však je nepochybné, že sprostredkovateľ nie je iba pasívnym činiteľom, ale jeho činnosť musí mať aktívnu povahu, pretože ustanovenie § 774 Občianskeho zákonníka viaže nárok na odmenu k skutočnosti, že výsledok (teda uzavretie zmluvy) bol dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. Sprostredkovateľ je povinný záujemcovi oznamovať všetky dôležité okolnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä okolnosti ovplyvňujúce rozhodovanie záujemcu o tom, či uzavrie sprostredkovanú zmluvu alebo nie. To zahŕňa tiež povinnosť informovať o dôveryhodnosti tretích osôb, vrátane predpokladov, ktoré vypovedajú o tom, s akou pravdepodobnosťou si svoje povinnosti, vyplývajúce zo sprostredkovanvej zmluvy, splní, prípadne aké je riziko ich nesplnenia. Pre právo na odmenu sprostredkovateľa v dohodnutej výške musia byť kumulatívne splnené dve podmienky a to, že záujemca uzavrel s treťou osobou sprostredkovanú zmluvu a súčasne, že túto zmluvu uzavreli zmluvné strany pričinením sprostredkovateľa. Z uvedeného je zrejmé, že sprostredkovateľ nemá právo na odmenu vtedy, ak bola síce zmluva uzavretá, ale sprostredkovateľ sa o to svojou aktívnou účasťou nezaslúžil. Medzi činnosťou sprostredkovateľa a uzavretím zmluvy musí existovať príčinná súvislosť.

21. Sprostredkovateľská zmluva zaniká splnením t. j. dosiahnutím výsledku, ktorý bol dojednaný v sprostredkovateľskej zmluve. Uhradením dojednanej odmeny záujemcom zaniká záväzkovoprávny vzťah. Pokiaľ bola zmluva uzatvorená na dobu neurčitú, možno ju ukončiť výpoveďou. Zmluvné strany si môžu dojednať, kedy možno od zmluvy odstúpiť a to s poukazom na § 48 ods. 1, keďže Občiansky zákonník osobitné dôvody odstúpenia od zmluvy neupravuje.

22. Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj

keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda, ods. 2 zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

23. Odvolací súd sa stotožňuje s postupom okresného súdu, ktorý aplikoval ustanovenie § 774 Občianskeho zákonníka a dvojstranný právny úkon strán sporu zo dňa 16.6.2020 Dohodu o sprostredkovaní predaja/prenájmu nehnuteľnosti (ďalej len „Dohoda“) posúdil ako sprostredkovateľskú zmluvu, ktorá je zároveň aj spotrebiteľskou zmluvou v zmysle § 52 Občianskeho zákonníka, čo strany ani nenamietali.

24. Žalobca nedôvodne namieťa, že z odôvodnenia napadnutého rozsudku (odsek 16) nie je celkom zrejmé, čo je Dohoda neplatná z dôvodu, že predmet sprostredkovania je v rozpore s § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka (t. j. či sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti alebo nájmu nehnuteľnosti) alebo je Dohoda neplatná z dôvodu rozdielnej špecifikácie nehnuteľnosti. Z odôvodnenia odseku 16 napadnutého rozsudku podľa odvolacieho súdu vyplýva, že okresný súd považoval za nejasný, neurčitý a nezrozumiteľný predmet sprostredkovania v kontexte označenia nehnuteľnosti, ktoré je rozdielne uvedené v Dohode (na čl. 116), ktorú predložil žalobca (nehnuteľnosť je označená číslom listu vlastníctva XXXX, katastrálnym územím, obcou, okresom a číslom domu), a v Dohode (na čl. 141), ktorú predložila žalovaná (uvedené len, že nehnuteľnosť je vedená Katastrálnym odborom Okresného úradu Šaľa. Odvolací súd konštatuje, že záver o absolútnej neplatnosti Dohody zo dňa 16.6.2020 neobstojí, keďže na rozdiel od súdu prvej inštancie má za to, že Dohoda zo dňa 16.6.2020 predložená žalobcom obsahuje podstatné obsahové náležitosti zmluvy o sprostredkovaní (§ 774 Občianskeho zákonníka), pričom v konaní nebolo sporné, že aj Dohodu predloženú žalobcom (aj žalovanou) podpísali obe zmluvné strany, a zároveň žiadne zákonné ustanovenie Občianskeho zákonníka neobsahuje vo vzťahu k zmluve o sprostredkovaní (ktorá nemá ani predpísanú písomnú formu) konkrétny počet vyhotovení originálov zmluvy o sprostredkovaní. V súvislosti s dohodou v zmysle čl. VII bod 1 Dohody (zmluvné strany vyhlasujú, že sa na základe § 262 Obchodného zákonníka dohodli, že ich zmluvný vzťah sa spravuje Obchodným zákonníkom), odvolací súd poukazuje na § 54 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a má za to, že uvedenú zmluvnú podmienku je nutné vyhodnotiť ako neprijateľné obchádzanie civilnoprávnej ochrany spotrebiteľa. Na vzťahy spotrebiteľov s dodávateľmi sa vždy prioritne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

25. S ohľadom na uvedené v odseku 24, následkom nesprávneho právneho posúdenia veci, okresný súd nevyhodnotil celý obsah Dohody, konkrétne ani článok VI. Výpoveď v kontexte písomnosti žalovanej označenej „Odstúpenie od zmluvy, dohody o sprostredkovaní predaja“, prenájmu nehnuteľnosti zo dňa 28.10.2020 (na čl. 63) doručení žalobcovi dňa 30.10.2020 (čl. 65), ktorou žalovaná žiada okamžitú výpoveď ku dňu 28.10.2020. Pokiaľ ide o článok VI. Dohody, má odvolací súd za to, že je nutné posúdiť, či podanie výpovede záujemcom po uplynutí 365 dní odo dňa uzavretia Dohody záujemcu neprímerane neobmedzuje, teda či táto zmluvná podmienka nie je neprijateľnou zmluvnou podmienkou. Pričom rozhodnutie Súdneho dvora EÚ vo veci C-377/14, podľa ktorého v spotrebiteľských zmluvách sú súdy povinné ex officio skúmať existenciu neprijateľných zmluvných podmienok, je nutné aplikovať nielen v súvislosti s obsahom článku VI ale ohľadom obsah celej Dohody (§ 298 CSP).

26. Skúmanie ex officio existencie neprijateľných zmluvných podmienok sa týka aj ďalších ustanovení Dohody s ohľadom na predmet konania (provízia a zmluvná pokuta), konkrétne čl. III bod 1, čl. V bod 6.

27. Okresný súd v odôvodnení neuviedol z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci ako sa s listinou na čl. 63 (označená v odseku 25) vysporiadal ako tento dôkaz vyhodnotil individuálne a aj vo vzájomnej súvislosti s ostatnými vykonanými dôkazmi a to postupom podľa § 191 CSP. Voľné hodnotenie dôkazov je zákonným právom súdu, na druhej strane však musí tomu korešpondovať povinnosť riadne, presvedčivo odôvodniť svoju úvahu (§ 220 Civilného sporového poriadku).

28. Podľa § 191 ods. 1 CSP, dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

29. V tejto súvislosti dáva odvolací súd do pozornosti aj čl. 15 ods. 2 CSP, nemá žiaden dôkaz predpísanú dôkaznú silu, t. j. každý dôkaz (tak listina alebo znalecký posudok) má rovnocenné postavenie a potencional presvedčivosti. Zákonnú silu (tzv. váhu) prepisuje jednotlivým dôkazom sudca, a to podľa pravidiel rozumnej a presvedčivej aplikácie princípov voľného hodnotenia dôkazov.

30. Dôkazy súd hodnotí podľa vlastnej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo v konaní najavo (§ 132 OSP znení platnom do 30.6.2016, § 191 CSP v znení účinnom od 1.7.2016). Pri hodnotení dôkazov súd v zásade nie je právnymi predpismi obmedzovaný v tom, ako má z hľadiska pravdivosti ten-ktorý dôkaz hodnotiť. Uplatňuje sa teda zásada voľného hodnotenia dôkazov. Po skončení dokazovania teda súd musí starostlivo zvážiť dôležitosť jednotlivých dôkazov, vykonať selekciu medzi nimi a prípadne vylúčiť tie, ktoré pre rozhodnutie vo veci nemajú žiadny význam a zostávajúce dôkazy hodnotí z hľadiska pravdivosti. Pričom pri hodnotení svedeckej výpovede je významné, ako sa svedok správal, ako sa jeho výpoveď odchyľuje od tvrdení strán, či iných subjektov a hodnotí sa celková /ne/zaujatosť svedka. V kontradiktórnom spore sa zásadne zmenil spôsob zadovážovania dôkazov, ktoré je zverené primárne procesnej aktivite sporových strán.

31. Podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky každý sa môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.

32. Podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru, každý má právo na to, aby jeho záležitosť bola spravodlivo, verejne a v primeranej lehote prejednaná nezávislým a nestranným súdom zriadeným zákonom, ktorý rozhodne o jeho občianskych právach alebo záväzkoch.

33. Odvolací súd poukazuje i na to, že obsah práva na súdnu ochranu v čl. 46 ods. 1 Ústavy nespočíva len v tom, že osobám nemožno brániť v uplatnení práva alebo ich diskriminovať pri jeho uplatňovaní. Jeho obsahom je i zákonom upravené relevantné konanie súdov. Každé konanie súdu, ktoré je v rozpore so zákonom, je porušením ústavou zaručeného práva na súdnu ochranu (I. ÚS 26/94).

34. Spravodlivým prejednaním veci je súdne konanie, ktoré rešpektuje všetky procesné zásady a princípy, ktoré tvoria súčasť štruktúry základných ľudských práv a slobôd. Podľa nálezu Ústavného súdu I. ÚS 26/94 obsah práva na súdnu ochranu uvedený v čl. 46 ods. 1 Ústavy nespočíva len v tom, že osobám nemožno brániť v uplatnení práva na súdnu ochranu alebo ich diskriminovať pri jeho uplatňovaní. Jeho obsahom je i zákonom upravené relevantné konanie súdov. Každé konanie súdu, ktoré je v rozpore so zákonom je potom porušením Ústavou zaručeného práva na súdnu ochranu. Pod odňatím možnosti konať pred súdom treba potom rozumieť závadný procesný postup súdu, ktorým sa účastníkovi znemožní realizácia jeho procesných práv priznaných mu v občianskom súdnom konaní za účelom ochrany jeho práv a právom chránených záujmov.

35. Porušením práva na spravodlivý proces je potrebné podľa odvolacieho súdu chápať i taký postup súdu v prejednávanej veci, ktorým súd strane znemožní realizáciu tých práv, ktoré jej priznáva Civilný procesný poriadok za účelom ochrany jej práv a právom chránených záujmov. Táto vada je významná najmä vtedy, ak súd postupoval v rozpore so zákonom, prípadne s inými všeobecne záväznými predpismi. Vady konania vymedzené v § 389 ods. 1 písm. a) až d) CSP sú porušením základného práva strany sporu (účastníka súdneho konania) na spravodlivý proces, toto právo zaručujú v podmienkach právneho poriadku Slovenskej republiky okrem zákonov aj cit. čl. 46 a nasl. Ústavy Slovenskej republiky a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva (napr. Ruiz Torija c/a Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A), Komisie (napr. stanovisko vo veci E.R.T. c/a Španielsko z roku 1993, sťažnosť č. 18390/91) a Ústavného súdu Slovenskej republiky (nález sp. zn. I. ÚS 226/03), treba za porušenie práva na spravodlivé súdne konanie považovať aj nedostatok riadneho a vyčerpávajúceho odôvodnenia súdneho rozhodnutia.

36. Podľa § 220 ods. 2 CSP, v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé. Podľa odseku 3, ak sa súd odkloní od ustálenej rozhodovacej praxe, odôvodnenie rozsudku obsahuje aj dôkladné odôvodnenie tohto odklonu.

37. Súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia musí vyporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na výsledky vykonaného dokazovania a zistené rozhodujúce skutočnosti, ale tiež s poukazom na ním prijaté právne závery. V odôvodnení rozhodnutia musí súd spôsobom logicky kompaktným a bez rozporov a vnútorných protirečení vysvetliť, k akým skutkovým zisteniam dospel, ktorú právnu normu a z akých dôvodov aplikoval a ako ju interpretoval. Účelom odôvodnenia je logicky, vnútorne kompaktné a neprotirečivo vysvetliť postup súdu a dôvody jeho rozhodnutia. Ak rozhodnutie súdu neobsahuje náležitosti uvedené v § 220 ods. 2 CSP, je nepreskúmateľné.

38. Vady zakladajúce zmatečnosť súdneho rozhodnutia, ktoré súd zavinil svojím procesným postupom, spravidla vždy strane odnímajú možnosť konať pred súdom. Tieto vady zakladajú nepreskúmateľnosť rozhodnutia ako celku, ktorá môže byť dôsledkom obsahovej a gramatickej nezrozumiteľnosti, neurčitosti alebo neodôvodnenosti rozhodnutia. V prípade, keď je rozhodnutie súdu nepreskúmateľné, jedná sa o zmatečné rozhodnutie. Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé konanie podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je aj právo strany na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpoveď na všetky právne a skutkové otázky. Samotné rozhodnutie musí byť logickým a právnym vyústením priebehu konania, pri jeho vydaní musia byť zachované formálne a obsahové náležitosti s dôrazom na prvky vykonateľnosti, zrozumiteľnosti a určitosti jeho skutkových a právnych dôvodov vo vzťahu k výroku rozhodnutia.

39. Odvolací súd z obsahu preskúmaného rozsudku ako aj konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že súd prvej inštancie nevyhotovil napadnutý rozsudok v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku. Preskúmaný rozsudok tak nenapĺňa požiadavku zrozumiteľnosti a presvedčivosti. Napadnuté rozhodnutie postráda vyhodnotenie výsledkov dokazovania vo vzájomnej súvislosti s poukazom na uvedené v odseku 25, tak ako to ukladalo súdu prvej inštancie ustanovenie § 191 CSP. Z celkového kontextu odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplýva absencia presvedčivého a výstižného vysvetlenia dôvodov rozhodnutia, ktoré považuje odvolací súd za predčasné.

40. Nepreskúmateľnosť, či arbitrárnosť súdneho rozhodnutia musí byť napravená, pretože bráni jeho vecnému preskúmaniu; konvalidácia tohto nedostatku súdom vyššieho stupňa neprichádza z logických a systematických dôvodov do úvahy (tiež pre zachovanie princípu dvojinstančnosti). Tomu zodpovedá aj znenie ust. § 388 CSP, ktoré odvolaciemu súdu umožňuje zmeniť rozhodnutie súdu prvej inštancie len za predpokladu, že nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie. Pokiaľ teda existujú dôvody pre zrušenie rozhodnutia, čo zároveň vylučuje, aby mohlo byť rozhodnutie potvrdené, nemožno ho ani zmeniť (viď rozhodnutie NS SR 7Cdo 157/2011).

41. Vady konania vymedzené v § 389 ods. 1 písm. a) až d) CSP sú porušením základného práva strany sporu na spravodlivý proces, toto právo zaručujú v podmienkach právneho poriadku Slovenskej republiky okrem zákonov aj cit. čl. 46 a nasl. Ústavy Slovenskej republiky a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

42. S poukazom na vyššie vytknuté pochybenie musel odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, keď prvoinstančný súd nepostupoval v súlade s § 191, § 220 ods. 2 CSP, čím žalobcovi znemožnil uskutočnenie jeho patriacich základných procesných práv a takýmto nesprávnym procesným postupom došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, pričom tento nedostatok nie je napravitelný v odvolacom konaní. Došlo by ním totiž k vykonávaniu základného dokazovania na rozhodujúce otázky až na súde druhej inštancie a tým znemožneniu stranám plnej realizácie ich procesných práv, keďže by im bola odopretá možnosť odvolacieho prieskumu nových, z pohľadu doterajších záverov súdu prvej inštancie dosiaľ bezvýznamných skutočností, čím by stranám bola odňatá možnosť konať pred súdom.

43. S poukazom na vyššie uvedené bolo potom nevyhnutným, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých výrokoch II. a III. zrušiť (§ 389 ods. 1 písm. b/, c/ Civilného sporového poriadku) a vec vrátil súdu prvej inštancie v zrušenom rozsahu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

44. Povinnosťou súdu prvej inštancie, súc pritom viazaný právnym názorom odvolacieho súdu podľa § 391 ods. 2 Civilného sporového poriadku, bude opätovne posúdiť vo zvyšku žalobou uplatnený nárok s

poukazom na výsledky vykonaného dokazovania s dôrazom na ich vyhodnotenie postupom podľa § 191 CSP a s poukazom na princíp voľného hodnotenia dôkazov zakotveného v čl. 15 Základných princípov CSP, a to najmä so sústredením sa na listinný dôkaz na čl. 63 ako úkon žalovanej smerujúci k ukončeniu platnosti Dohody pred dňom predaja predmetného rodinného domu tretej osobe bez súčinnosti žalobcu, ako aj posúdenie obsahu Dohody, jej ustanovení ako ne/prijateľných zmluvných dojednaní (§ 298 CSP), ako aj odvolacie argumenty odvolateľa i protistrany, tieto posúdiť z hľadiska všetkých na vec vzťahujúcich sa zákonných ustanovení a potom vo veci znova rozhodnúť. V odôvodnení rozhodnutia je rozhodne nevyhnutné uviesť aj citáciu aplikovaných právnych noriem, vysvetlenie, ktoré zo skutkových zistení odôvodňujú aplikáciu práve týchto právnych noriem a dostatočnú argumentáciu pri ich výklade. Rozhodnutie je potrebné náležite v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 Civilného sporého poriadku odôvodniť.

45. I podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia ÚS SR II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a podobne). Na ďalšiu argumentáciu odvolateľa, už nespôsobilú ovplyvniť posúdenie rozsudku súdu prvej inštancie, odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

46. Podľa § 396 ods. 3 CSP ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

47. V novom rozhodnutí o veci rozhodne súd prvej inštancie i o náhrade trov konania, vrátane trov tohto odvolacieho konania.

48. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti 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 podľa § 421 CSP 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 (§ 421 ods. 1 CSP).

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. 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 príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

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

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

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 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 (§ 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).

Povinnosť podľa ods. 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 ods. 2 CSP).

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

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prevej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).