

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 4Csp/66/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5121209087
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Michaela Saganová
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2023:5121209087.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou Mgr. Michaelou Saganovou v spore žalobcu: DMS reality s. r. o., so sídlom Nanteruská 1681/10, 010 08 Žilina, IČO: 47 623 586, proti žalovanému v rade 1/: I. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. J. XXXX/X, XXX XX Ž., žalovanej v rade 2/: N. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX X. XXX, o zaplatenie 3.000,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný v rade 1/ a žalovaná v rade 2/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 3 000,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00% ročne zo sumy 3.000,- eur od 22.07.2021 do zaplatenia, a to tak, že žalovanému v rade 1/ a žalovanej v rade 2/ sa povoľuje žalovanú sumu splácať v pravidelných mesačných splátkach vo výške 50,- eur, splatných vždy k 20.dňu kalendárneho mesiaca s tým, že prvá splátka bude splatná v mesiaci nasledujúcom po právoplatnosti tohto rozsudku až do úplného zaplatenia a to všetko pod následkom straty výhod splátok pri omeškaní so zaplatením čo i len jednej splátky.

II. Žalobca m á voči žalovanému v rade 1/ a žalovanej v rade 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na súde dňa 29.10.2021 domáhal voči žalovaným vydania súdneho rozhodnutia, ktorým by bola žalovanému v rade 1/ a žalovanej v rade 2/ uložená povinnosť zaplatiť mu spoločne a nerozdielne sumu 3.000,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 3.000,- eur od 22.07.2021 do zaplatenia a náhradu trov konania.

2. Žalobu skutkovo odôvodnil tým, že žalobca na strane sprostredkovateľa a žalovaný v rade 1/ a žalovaná v rade 2/ na strane záujemcov uzatvorili dňa 01.02.2021 Zmluvu o sprostredkovaní realitných služieb, predmetom ktorej bol záväzok žalobcu, ako sprostredkovateľa, obstarat' s odbornou starostlivosťou pre žalovaných ako záujemcov uzavretie kúpnej zmluvy s treťou osobou týkajúcej sa nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve žalovaných (každý v spoluvlastníckom podiele 1/2-ice k celku) nachádzajúce sa v katastrálnom území Oščadnica, zapísané na LV č. XXXX v nasledovnej špecifikácii: stavba- rodinný dom súpis. č. XXXX, postavená na pozemku parc. č. XXX/X, pozemok parcela registra „C“ č. XXX/X o výmere 98 m², zastavané plochy a nádvoria a pozemok parcela registra „C“ č. XXX/X o výmere 228 m², záhrada a tomu zodpovedajúci záväzok žalovaných ako záujemcov zaplatiť žalobcovi ako sprostredkovateľovi dohodnutú odmenu. V zmysle článku III Zmluvy- Odmena pre sprostredkovateľa sa strany sporu ako zmluvné strany zmluvy dohodli na odmene pre žalobcu ako sprostredkovateľa vo výške 4.000,- eur. Nárok na vyplatenie tejto odmeny v zmysle zmluvy vzniká o.i. okamihom uzavretia kúpnej zmluvy (sprostredkúvanej zmluvy) medzi žalovanými ako záujemcami a treťou osobou na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktorú vyhľadal žalobca ako sprostredkovateľ. Žalobca pre žalovaných vyhľadal tretiu osobou a následne žalovaní a táto tretia

osoba dňa 29.06.2021 uzavreli kúpnu zmluvu na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Žalobca dňa 01.07.2021 vystavil žalovaným faktúru na úhradu dohodnutej odmeny, pričom nakoľko časť odmeny vo výške 1.000,- eur už bola uhradená, faktúra bola vystavená na sumu k úhrade 3.000,- eur, splatnú dňa 21.07.2021. Žalobca žalovaným predmetnú faktúru zaslal dňa 19.07.2021 emailom. Nakoľko žalovaní odmenu žalobcovi v lehote splatnosti neuhradili a zaslanú faktúru ignorovali, žalobca dňa 07.09.2021 zaslal žalovaným opätovne faktúru č. 20210006 poštou spolu s predžalobnou výzvou na jej úhradu. Do podania žaloby však žalovaní na list žalobcu nereagovali, všetky snahy žalobcu o komunikáciu ignorujú a odmenu žalobcu vo výške 3.000,- eur neuhradili. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaní do podania žaloby neuhradili zvyšnú časť dohodnutej odmeny vo výške 3.000,- eur, dostali sa do omeškania, čím žalobcovi vznikol nárok na zaplatenie úrokov z omeškania.

3. Súd žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel vydaním platobného rozkazu č.k. 4Csp/66/2021-12 zo dňa 08.11.2021, voči ktorému žalovaní podali včas vecne odôvodnený odpor, v ktorom vyslovili nesúhlas s uloženou povinnosťou na zaplatenie peňažnej sumy uloženej predmetným platobným rozkazom, pričom žalobcom uplatnený nárok neuznali v celom rozsahu. V prvom rade mali za to, že žaloba má vady, kedy mal súd vydať uznesenie a vyzvať žalobcu pod následkom odmietnutia žaloby na odstránenie väd žaloby a to tým, aby doplnil znenie žalobného návrhu tak, aby bol presný, určitý, zrozumiteľný a materiálne vykonateľný, nakoľko podľa nich je potrebné presne špecifikovať úrok, ktorý žalobca žiada priznať. Žalovaní mali za to, že úrok z omeškania nie je presne špecifikovaný a nie je jednotný (rozpor s tlačivom zverejneným ministerstvom spravodlivosti na jeho webovom sídle), a preto súd nemôže strane priznať iné práva alebo uložiť iné povinnosti, než aké sú navrhované. Taktiež považovali za neurčitý aj žalobný návrh ohľadom trov konania. Ďalej poukázali na zmluvu o sprostredkovaní, na ktorú sa odvolával žalobca, a považovali ju za právne irelevantný dôkaz. Konkrétne poukázali na čl. VIII. Trvanie a zánik zmluvy, kedy sa v zmysle pôvodného znenia zmluvy, t.j. bez zásahu žalobcu, dohodli zmluvné strany, že táto sprostredkovateľská zmluva sa uzatvorila na dobu určitú do 31.03.2021. V zmluve je uvedený chybný dátum- bežná chyba v písaní, t.j. namiesto 31.03.2021 je uvedené 31.03.2020. Z uvedeného vyplýva, že platnosť zmluvy zanikla dňa 31.03.2021. Na základe uvedeného mali za to, že žaloba žalobcu je postavená na právne irelevantnom základe, a preto aj ostatné prílohy doložené k žalobe sú právne irelevantné, neurčité a neopodstatnené. Zmluva o sprostredkovaní zanikla dňa 31.03.2021, t.j. uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá, a nie dňa 29.06.2021 ako tvrdí žalobca. Žalovaní dali do pozornosti konanie žalobcu, kedy po podpísaní zmluvy o sprostredkovaní oboma zmluvnými stranami dopísal, resp. vykonal opravu do uvedenej zmluvy dodatočne a bez vedomosti a súhlasu žalovaných. V spojitosti s ustálenou rozhodovacou praxou mali žalovaní za to, že dodatočne doplnené, resp. opravené údaje spôsobom, ktorý by mimoriadne zhoršil postavenie podpisovateľov, sú v rozpore s platnými právnymi predpismi a v neposlednom rade obchádzajú dobré mravy. Žalobca v žalobe tvrdí, že dňa 01.07.2021 vystavil žalovaným faktúru na úhradu dohodnutej odmeny, pričom časť odmeny vo výške 1.000,- eur už bola uhradená, avšak žalovaní žalobcovi žiadne finančné prostriedky neuhradili. Vzhľadom na uvedené žiadali žalobu zamietnuť.

4. Súd uznesením č.k. 4Csp/66/2021 - 31 zo dňa 10.01.2022 v zmysle § 266 ods. 3 CSP zrušil platobný rozkaz, nakoľko súd nemal vykázané doručenie platobného rozkazu do vlastných rúk žalovanému v rade 1/.

5. Podaním doručeným súdu dňa 01.03.2022 sa k odporu žalovaných vyjadril žalobca, ktorý k tvrdeniu žalovaných ohľadom väd žaloby uviedol, že žalobca dňa 01.07.2021 vystavil žalovaným faktúru na úhradu dohodnutej odmeny, pričom nakoľko časť odmeny vo výške 1.000,- eur už bola uhradená, faktúra bola vystavená na sumu 3.000,- eur, splatná dňa 21.07.2021. Žalovaní sa teda dostali do omeškania s úhradou dohodnutej odmeny dňa 22.07.2021, od ktorého dátumu si žalobca v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka uplatnila aj nárok na úroky z omeškania v zákonnej výške 5% ročne zo sumy 3.000,- eur od 22.07.2021 až do zaplatenia. Nakoľko deň, kedy bude dlžná suma istiny žalovanými uhradená nie je známy, nie je ani možné úroky z omeškania presne vyčísliť tak, ako to žalovaní mylne vo svojom odpore uvádzajú. S poukazom na ustanovenie § 251, § 255, § 262 Civilného sporového poriadku si žalobca uplatnil aj nárok na náhradu trov konania, pričom opäť uviedol, že trovy konania nie je možné presne vyčísliť. K zániku sprostredkovateľskej zmluvy žalobca uviedol, že žalobca ako sprostredkovateľ a žalovaní ako záujemcovi uzavreli dňa 01.02.2021 Zmluvu o sprostredkovaní realitných služieb, predmetom ktorej bol záväzok žalobcu ako sprostredkovateľa obstaráť s odbornou starostlivosťou pre žalovaných ako záujemcov uzavretie kúpnej zmluvy s treťou osobou týkajúcej sa v žalobe špecifikovaných nehnuteľností a tomu zodpovedajúci záväzok žalovaných

ako záujemcov zaplatiť žalobcovi ako sprostredkovateľovi dohodnutú odmenu. Na základe tejto zmluvy žalobca pre žalovaných vyhľadal tretie osoby, a to H. V. A. M. N. Z., ktorí mali záujem o uzavretie kúpnej zmluvy so žalovanými, predmetom ktorej mal byť prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Žalovaní vo svojom odpore uviedli, že zmluva zanikla dňa 31.03.2021 a nie 29.06.2021, avšak žalobca nikdy netvrdil, že zmluva zanikla 29.06.2021. Dňa 29.06.2021 došlo k uzavretiu sprostredkúvanej zmluvy, na základe čoho žalobcovi vznikol nárok na uhradenie odmeny. Rovnako žalobca neporozumel tvrdeniam žalovaných ohľadom dopísania, resp. vykonania opravy do zmluvy po podpise, nakoľko žalobca vo svojom rovnopise zmluvy opravil dátum zániku zmluvy z dátumu 31.03.2020 na dátum 31.03.2021, pričom sami žalovaní v odpore uviedli, že došlo k bežnej písárskej chybe. K iným opravám zmluvy zo strany žalobcu nedošlo. Dňa 26.03.2021, teda pred zánikom zmluvy, došlo k uzavretiu Dohody o rezervácii nehnuteľnosti medzi žalobcom ako sprostredkovateľom, žalovanými ako budúcimi predávajúcimi a V. A. M. N. Z. ako budúcimi kupujúcimi v zmysle ktorej sa v čl. 1 ods. 3 zmluvné strany dohodli, že žalovaní s budúcimi kupujúcimi najneskôr do 31.05.2021 uzavrú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti. Následne dňa 31.05.2021 všetky zmluvné strany uzavreli Dodatok č. 1 k Dohode o rezervácii nehnuteľnosti, v zmysle ktorej sa termín na uzavretie kúpnej zmluvy predĺžil na dátum 20.07.2021. K samotnému uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalovanými a budúcimi kupujúcimi došlo dňa 29.06.2021. V zmysle článku III Zmluvy- Odmena pre sprostredkovateľa sa strany sporu ako zmluvné strany zmluvy dohodli na odmene pre žalobcu ako sprostredkovateľa vo výške 4.000,- eur. Nárok na vyplatenie tejto odmeny vzniká o.i. okamihom uzavretia kúpnej zmluvy (sprostredkúvanej zmluvy) medzi žalovanými ako záujemcami a treťou osobou na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktorú vyhľadal žalobca ako sprostredkovateľ. Sprostredkovateľovi vzniká nárok na odmenu aj v prípade, ak k uzavretiu sprostredkúvanej zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou, ktorú počas platnosti tejto zmluvy vyhľadal sprostredkovateľ, dôjde až po zániku zmluvy. Z uvedeného podľa žalobcu vyplýva, že žalobca pre žalovaných vyhľadal tretie osoby pred zánikom zmluvy a žalovaní so žalobcom i naďalej spolupracovali za účelom uzavretia kúpnej zmluvy s týmito tretími osobami. Ohľadom čiastočnej úhrady odmeny žalobca poukázal, že v zmysle čl. 1 ods. 3 Dohody o rezervácii nehnuteľnosti bolo dohodnuté, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 1.000,- eur uhradia budúci kupujúci najneskôr 3 dni od podpisu Dohody o rezervácii nehnuteľnosti tak, že túto sumu poukážu do peňažnej úschovy žalobcu ako sprostredkovateľa. Takto zloženú zálohu mal žalobca vydať tomu, komu na ňu vznikne nárok. Nakoľko dňa 29.06.2021 došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy a zároveň k vzniku nároku žalobcu na odmenu, žalobca vyplatenú zálohu na kúpnu cenu vo výške 1.000,- eur započítal na svoju pohľadávku.

6. Dňa 28.04.2022 bolo súdu doručené vyjadrenie žalovaných urobené prostredníctvom právnej zástupkyne, v ktorom uviedla, že na základe telefonického rozhovoru s konateľkou žalobcu, žalobcovi prostredníctvom e-mailovej komunikácie dňa 06.04.2022 zaslali návrh dohody mimosúdneho vyriešenia predmetnej právnej veci, pričom okrem iného uviedli, že žalovaní nemajú priority záujem viesť súdny spor so žalobcom, a preto navrhovali spor ukončiť mimosúdne uzavretím Dohody o urovnaní, pričom by vzájomne dohodli splátkový kalendár, kedy by sa žalovaní zaviazali hradiť splátky vo výške 50,- eur mesačne a tým, že ak by im to ich finančné možnosti dovoľovali, hradili by aj vo vyšších mesačných splátkach. Žalobca sa k uvedenému mailu nijakým spôsobom nevyjadril, preto kontaktovali konateľku žalobcu telefonicky dňa 25.04.2022, kedy uviedla, že s navrhovanou dohodou nesúhlasí, pričom navrhla zaviazat' žalovaných hradit' splátky vo výške 150,- eur mesačne, čo žiadala spísať formou notárskej zápisnice.

7. Podaním doručeným súdu dňa 24.05.2022 sa vyjadrili žalovaní, ktorí uviedli, že sa prostredníctvom vtedajšej právnej zástupkyne snažili o mimosúdne vyriešenie situácie, k čomu však nedošlo. S návrhom žalobcu týkajúcim sa splátok vo výške 150,- eur žalovaní nesúhlasili, keďže im to neumožňujú ich finančné možnosti a schopnosti, pričom vo svojom podaní poukázali na ich mesačné príjmy a výdavky. Uviedli, že sa zo strany žalobcu cítia byť podvedení, práve žalobca podľa nich zmaril uzatvorenie kúpnej zmluvy. Taktiež poukázali na skutočnosť, že sú stranou sporu vedeného na Okresnom súde Žilina pod spis. zn. 51C/51/2021 o zaplatenie 16.963,- eur s príslušenstvom, pričom všetky spory sa týkajú jednej a tej istej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Q., t.j. rodinného domu č.s. XXXX postaveného na parc. č. XXX/X, na ktorej nehnuteľnosti je zriadené aj záložné právo za účelom zabezpečenia pohľadávky vo výške 16.963,- eur.

8. Žalobca reagoval na vyjadrenie žalovaných podaním doručeným súdu dňa 30.08.2022, pričom svoj nárok považoval za opodstatnený a platný. Tvrdenia ohľadom toho, že žalobca mal zmarit' uzavretie kúpnej zmluvy považoval za klamstvo a zavádzanie, keďže k podpisu kúpnej zmluvy došlo zo strany

predávajúcich aj kupujúcich a žalovaní zmarili naplnenie tejto zmluvy svojou nečinnosťou v súvislosti s úhradou záväzku žalovaných voči tretej osobe. Žalobca podaním doručeným súdu dňa 15.03.2023 reagoval na výzvu súdu, kedy uviedol, že k mimosúdnej dohode medzi stranami sporu nedošlo aj napriek snahe skontaktovať sa písomne a telefonicky, avšak žalovaní nereagovali.

9. Súd nariadil pojednávanie na deň 22.06.2023, na ktorom vec prejednal a rozhodol za prítomnosti strán sporu. Konateľka žalobcu zotrvala na žalobe a na dôvodoch v nej uvedených, keďže žalovaní nedodrжали podmienky sprostredkovateľskej zmluvy, ktorá bola nimi ako zmluvnými stranami riadne podpísaná. Predmetom sporu je suma 3.000,- eur, ktorá nebola uhradená na základe odovz danej faktúry k predmetu predaja rodinného domu, ktorý bol riadne predaný na základe kúpnej zmluvy, rezervačnej zmluvy a nečinnosťou žalovaných došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy z dôvodu tretej strany, ktorá zapísala na list vlastníctva vecné bremeno, a tým pádom nedošlo k načerpaniu úveru kupujúceho, ktorý mal všetko vybavené na to, aby mohol predmetný rodinný dom kúpiť. Žalovaní žalobcu sami oslovili ohľadom sprostredkovania, na základe čoho žalobca vyvinul maximálnu súčinnosť a ústretovosť a snahu o predaj nehnuteľnosti. Bolo tam uskutočnených viac ako 30 obhliadok v období polroka. Výsledkom činnosti žalobcu bolo to, že našiel vhodného kupujúceho, ktorý bol stotožnený so stavom nehnuteľnosti, keďže na predmetnej nehnuteľnosti boli nedostatky, ktoré však kupujúci v plnej miere akceptoval a súhlasil s kúpou rodinného domu. Konateľka žalobcu sa ohradila voči tvrdeniam žalovaných, že by nevyvinula maximálnu súčinnosť alebo že by nekonala v súlade, keďže k riadnemu podpísaniu rezervačnej zmluvy, ako aj k podpisu kúpnej zmluvy došlo, a tým bol naplnený predmet zmluvy, ktorú medzi sebou uzavreli. Žalovaný v rade 1/ k predmetu sporu uviedol, že konateľka žalobcu im dala podpísať zmluvy pri aute, nie v kancelárii a ani ich nijako neupozornila, čo im dáva podpisovať. Zároveň poukázal na skutočnosť, že bolo obdobie cca. mesiac až dva, kedy bola predmetná nehnuteľnosť na základe toho, že vyhrali súdny spor, odblokovaná a dala sa bez problémov predat', avšak „realitáčka“ nebola schopná to za tento čas predat'. Kupujúci za nich zaplatil tých 1.000,- eur a tých ďalších 3.000,- eur za to, že k predaju nedošlo, považoval za nespravodlivé. Žalovaný v rade 1/ tiež poukázal na ich zľú finančnú situáciu. Žalovaná v rade 2/ v rámci svojho prednesu uviedla, že konateľka žalobcu porušila zmluvu tým, že oslovila poza ich chrbát osobu, s ktorou boli v tom čase v súdnom spore, a to bez ich súhlasu. Zároveň uviedla, že vie, že vzhľadom na to, že získala ich podpisy má pravdu, lenže z ľudského hľadiska to považovala za nespravodlivé. Konateľka žalobcu reagovala na vyjadrenia žalovaných, kedy uviedla, že k naplneniu účelu zmluvy o sprostredkovaní došlo, nakoľko došlo k uzavretiu rezervačnej zmluvy, ktorá bola trojstranná za prítomnosti žalobcu, resp. konateľky žalobcu, žalovaného v rade 1/ a 2/ a budúcich kupujúcich, pričom v rezervačnej zmluve boli riadne dohodnuté podmienky podpisu kúpnej zmluvy. K podpisu kúpnej zmluvy došlo tak zo strany žalovaných, ako aj budúcich kupujúcich s tým, že žalovaný v rade 1/ a žalovaná v rade 2/ svoje podpisy overili u notára, kedy náklady tohto overenia uhradila konateľka žalobcu. Konateľka žalobcu sa ohradila voči tvrdeniam žalovaných, že nekonala v súlade so zmluvou o sprostredkovaní, že by konala poza ich chrbát, ako aj voči útokom na jej osobu. Snažila sa konať v zmysle zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb tak, aby došlo k samotnému predaju nehnuteľnosti. Tiež uviedla, že jej činnosťou došlo k naplneniu účelu zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb, došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy so záujemcami, ktorých obstarala pre kúpu nehnuteľností. Taktiež poukázala na komunikáciu s právnu zástupkyňou žalovaných JUDr. Veronikou Bočejovou Caletkovou, podľa ktorej došlo zo strany žalovaných k uznaniu dlhu zo Zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb, s tým, že uznali a žiadali uzavretie dohody o urovnaní. Konateľka žalobcu ďalej uviedla, že je ochotná pristúpiť na dohodu medzi stranami sporu a umožniť v prípade, že by bol žalobca v spore úspešný, splácať predmetný dlh v mesačných splátkach po 50,- eur s podmienkou, že v prípade, ak by sa dostali do omeškania s úhradou čo i len jednej splátky, stal by sa splatný celý dlh. Od kúpnej zmluvy odstúpili kupujúci, pretože pre ťarchu vyznačenú na liste vlastníctva v prospech tretej osoby, nebolo možné načerpať úver na kúpu nehnuteľnosti. Žalovaný v rade 1/ uviedol, že ohľadom predmetnej nehnuteľnosti bolo vedené súdne konanie, kedy na základe tohto súdneho konania došlo k odblokovaniu nehnuteľnosti na obdobie dvoch mesiacov, avšak zo strany realitnej kancelárie došlo k naťahovaniu času a následne bola ťarcha opäť na liste vlastníctva vyznačená. V dôsledku toho mal za to, že došlo k porušeniu zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb, ako aj z dôvodu, že konateľka žalobcu komunikovala s tretími osobami bez ich vedomosti. Žalovaná v rade 2/ poukázala na to, že v súčasnosti sú voči nim vedené exekúcie, v dôsledku čoho nie sú schopní splácať predmetnú sumu, keďže v rodinnom rozpočte im neostáva ani tých 50,- eur. Žalobkyňa na záver uviedla, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy na predmetnom liste vlastníctva nebola evidovaná žiadna ťarcha v prospech tretej osoby, okrem ťarchy, ktorá tam bola zapísaná v prospech banky, ktorá mala byť predmetnou kúpnu cenou vyplatená.

10. Súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov, celým spisovým materiálom a zistil nasledovný skutkový stav:

11. Medzi žalobcom ako sprostredkovateľom a žalovanými ako záujemcami bola dňa 01.02.2021 uzatvorená zmluva o sprostredkovaní realitných služieb (č.l. 23-28), ktorej predmetom bol záväzok sprostredkovateľa obstaráť s odbornou starostlivosťou pre záujemcov uzavretie kúpnej zmluvy s treťou osobou, kedy záujemcovia budú vystupovať na strane predávajúcich, a záväzok záujemcov zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu podľa čl. III zmluvy. Záujemcovia mali záujem uzavrieť ako predávajúci s treťou osobou kúpnu zmluvu týkajúcu sa nehnuteľností vedených Okresným úradom Č., katastrálny odbor, na LV č. XXXXX, pre okres: Č., obec Q., k.ú. Q. a to: stavba- rodinný dom súpis. č. XXXX postavený na pozemku parc. č. XXX/X, pozemok parcela registra „C“ parc.č. XXX/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere 98 m² a pozemok parcela registra „C“ parc. č. XXX/X- záhrady o výmere 228 m². Zároveň v zmluve bola špecifikovaná ťarcha, ktorá viazla na predmetnej nehnuteľnosti: V 970/2020- Záložná zmluva k nehnuteľnosti zo dňa 06.05.2020 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na základe zmluvy o splátkovom úvere č. 5166834139 zo dňa 28.04.2020. V predmetnej zmluve boli v čl. I bod 4 vymedzené aj vady nehnuteľnosti, o ktorých mali v čase uzavretia zmluvy záujemcovia vedomosť. V zmysle čl. III označenom ako Odmena pre sprostredkovateľa sa zmluvné strany dohodli na odmene pre sprostredkovateľa vo výške 4.000,- eur. Zároveň si zmluvné strany dojednali okamih vzniku nároku sprostredkovateľa na odmenu. Okrem iného bolo dojednané, že sprostredkovateľovi vznikne nárok na odmenu okamihom uzavretia sprostredkúvanej zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou, ktorú vyhľadal sprostredkovateľ, pričom sprostredkovateľovi v zmysle čl. III ods. 3 Zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb vznikne nárok na odmenu aj v prípade, ak k uzavretiu sprostredkúvanej zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou, ktorú počas platnosti zmluvy vyhľadal sprostredkovateľ, dôjde až po zániku tejto zmluvy. Záujemcovia mali podľa čl. V. ods. 2 písm. a) povinnosť poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu a uhradiť náklady vzniknuté sprostredkovateľovi pri plnení zmluvy podľa čl. III. Zmluvy, pričom odmena bola splatná do 3 kalendárnych dní odo dňa vzniku nároku v zmysle čl. III ods. 2 zmluvy (čl. III ods. 6 zmluvy). Zmluva bola zmluvnými stranami dojednaná na dobu určitú do 31.03.2021 (v zmluve došlo pri uvádzaní dátum platnosti zmluvy k zrejmej chybe v písaní, keď bolo uvedené, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.03.2020, čo potvrdili aj strany sporu a zároveň to potvrdzuje aj dátum uzavretia zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb, t.j. 01.02.2021).

12. Z Dohody o rezervácii nehnuteľnosti a úprave práv a povinností spojených s budúcim prevodom vlastníctva k nehnuteľnosti uzatvorenej dňa 26.03.2021 (č.l. 45-48), ktorá bola uzatvorená medzi žalovanými ako budúcimi predávajúcimi, V. A. M. N. Z. ako budúcimi kupujúcimi a žalobcom ako sprostredkovateľom, vyplýva, že budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaviazali, že najneskôr do 31.05.2021 uzavrujú kúpnu zmluvu na v zmluve špecifikované nehnuteľnosti. V predmetnej zmluve bola špecifikovaná aj ťarcha v tom čase viaznuca na nehnuteľnostiach v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.. Taktiež si zmluvné strany dojednali aj kúpnu cenu za predmetné nehnuteľnosti vo výške 120.000,- eur s tým, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 1.000,- eur uhradia budúci kupujúci najneskôr do 3 dní od podpisu dohody budúcemu predávajúcemu tak, že túto sumu poukážu do peňažnej úschovy sprostredkovateľovi a zvyšok kúpnej ceny uhradia na účet budúcich predávajúcich z vlastných zdrojov a z hypotekárneho úveru poskytnutého financujúcou bankou budúcich kupujúcich. Následne zmluvné strany dňa 31.05.2021 uzavreli Dodatok č. 1 k Dohode o rezervácii nehnuteľnosti a úprave práv a povinností spojených s budúcim prevodom vlastníctva k nehnuteľnosti (č.l. 49-50), ktorou upravili dátum, dokedy sa budúci predávajúci a budúci kupujúci zaviazali uzavrieť kúpnu zmluvu s tým, že nový dátum bol dojednaný najneskôr do 20.07.2021. Predmetný dodatok bol dňa 31.05.2021 podpísaný tak žalovanými ako budúcimi predávajúcimi, žalobcom ako sprostredkovateľom a budúcimi kupujúcimi, V. A. M. N. Z..

XX. Dňa 29.06.2021 bola medzi žalovanými ako predávajúcimi M. V. A. M. N. Z. ako kupujúcimi uzavretá Kúpna zmluva, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Č., katastrálny odbor, okres: Č., obec: Q., k.ú. Q., a to k stavbe-rodinnému domu súpis. č. XXXX postavenej na pozemku parc. č. XXX/X, k pozemku parcela registra „C“ č. XXX/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere 98m², a k pozemku parcela registra „C“ č. XXX/X- záhrada o výmere 228 m². Podľa kúpnej zmluvy boli na uvedených nehnuteľnostiach v čase prevodu evidované ťarchy pod por.č. 2 a 3 V-970/2020 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.- Záložná zmluva k nehnuteľnostiam zo dňa 06.05.2020 na základe zmluvy o splátkovom úvere č. 5166834139 zo dňa 28.04.2020- 655/2020. Kúpna cena bola zmluvnými stranami dojednaná na sumu 120.000,- eur s tým, že

podľa čl. II ods. 2 prvá časť kúpnej ceny vo výške 1.000,- eur bola uhradená pri rezervácii nehnuteľnosti, druhá časť kúpnej ceny vo výške 14.300,- eur mala byť uhradená kupujúcimi z prostriedkov Prvej stavebnej sporiteľne na účet predávajúcich do 30 dní od podpisu kúpnej zmluvy a tretia časť kúpnej ceny vo výške 104.700,- eur mala byť kupujúcimi uhradená z hypotekárneho úveru poskytnutého financujúcou bankou a to 40 dní od podpisu kúpnej zmluvy. Podpisy žalovaných ako predávajúcich boli na kúpnej zmluve úradne overené, kedy podľa Osvedčenia o pravosti podpisu na listine (Legalizácie) predávajúci dňa 29.06.2021 predmetnú listinu pred JUDr. Ľubicou Jonekovou, notárkou, vlastnoručne podpísali.

14. Žalobca dňa 01.07.2021 vystavil faktúru č. 20210006 (č.l. 6) na sumu 3.000,- eur, splatnú dňa 21.07.2021, ktorou žalobca fakturoval žalovanému v rade 1/ odmenu za sprostredkovanie predaja RD č. XXXX Q. podľa zmluvy. Podľa predmetnej faktúry bola fakturovaná odmena vo výške 4.000,- eur, pričom od tejto sumy bol vykonaný odpočet zálohy vo výške 1.000,- eur, teda celkom na úhradu bolo 3.000,- eur.

15. Listom zo dňa 07.09.2021 označeným ako Výzva k úhrade faktúry č. 20210006 žalobca vyzval žalovaných na úhradu faktúry č. 20210006 splatnej dňa 21.07.2021 podľa sprostredkovateľskej zmluvy. Súčasne bolo žalovaným zaslané Oznámenie o odstúpení od podpísanej kúpnej zmluvy a ukončenie sprostredkovania realitných služieb.

16. Odstúpením od platnej kúpnej zmluvy zo dňa 29.06.2021 žalobca oznámil žalovaným, že dňa 27.07.2021 obdržala od V. A. M. N. Z.Š. (kupujúcich) odstúpenie od Kúpnej zmluvy podpísanej dňa 29.06.2021, z dôvodu porušenia podmienok tejto zmluvy zo strany žalovaných ako predávajúcich. Zároveň uviedol, že považuje Zmluvu o sprostredkovaní realitných služieb uzavretú medzi žalobcom a žalovanými za ukončenú dňom podpisu kúpnej zmluvy, t.j. 29.06.2021, pričom opätovne zaslal žalovaným aj faktúru č. 20210006. (č.l. 5)

17. Žalovaný prostredníctvom právnej zástupkyne JUDr. Veroniky Bočejovej Caletkovej kontaktovali dňa 06.04.2022 mailom žalobcu, v ktorom žiadali žalobcu o vyjadrenie sa k možnosti mimosúdneho vyriešenia sporu na základe Dohody o urovnaní, keďže žalovaní nemajú prioritne záujem viesť súdny spor so žalobcom. Zároveň uviedla, že v rámci Dohody o urovnaní by si vzájomne strany dohodli splátkový kalendár, kedy by sa žalovaní zaviazali hradiť splátky vo výške minimálne 50,- eur/ mesačne s tým, že keby im to finančné možnosti dovoľovali, hradili by aj vo vyšších mesačných splátkach. Zároveň však uviedli, že týmto návrhom nepotvrdzujú žalobou uplatnený nárok, iba sa snažia vec ukončiť mimosúdne. (č.l. 67).

18. Na základe takto zisteného skutkového stavu veci súd danú vec posúdil podľa nasledovných ustanovení:

19. Podľa § 774 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej iba „OZ“), 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..

20. 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..

21. 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..

22. Podľa § 517 ods. 1 OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

23. Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

24. Predmetom posudzovaného sporu je pohľadávka žalobcu ako sprostredkovateľa voči žalovaným ako záujemcom na zaplatenie sprostredkovateľskej odmeny- provízie za sprostredkovanie realitných

služieb v súvislosti so Zmluvou o sprostredkovaní realitných služieb zo dňa 01.02.2021 uzatvorenej medzi stranami sporu.

25. V danom prípade bolo medzi stranami nesporné, že žalovaní ako záujemcovia uzavreli dňa 01.02.2021 so žalobcom ako sprostredkovateľom Zmluvu o sprostredkovaní realitných služieb, ktorou sa žalobca zaviazal vyvíjať činnosť smerujúcu k uzavretiu sprostredkúvanej zmluvy- kúpnej zmluvy na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Č., katastrálny odbor, pre k.ú. Oščadnica, a to stavbe- rodinnému domu súpis. č. XXXX postavený na pozemku parc. č. XXX/X, pozemku parcela registra „C“ č. XXX/X- zastavané plochy a nádvoría o výmere 98 m² a pozemku parcela registra „C“ č. XXX/X- záhrady s výmerou 228 m², ktoré nehnuteľnosti mali žalovaní ako záujemcovia v podielovom spoluvlastníctve s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu žalovaného v rade 1/ 1 z celku a žalovanej v rade 2/ 1 z celku. Záujemcovia mali záujem na predaji predmetných nehnuteľností, pričom v predmetnej zmluve o sprostredkovaní realitných služieb boli dojednané aj niektoré podmienky, za ktorých má k predaju predmetných nehnuteľností dôjsť. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca a žalovaní sa dohodli na odmene za sprostredkovanie predaja vyššie uvedených nehnuteľností vo výške 4.000,- eur, čo nebolo medzi stranami sporné. Zmluva o sprostredkovaní realitných služieb bola dojednaná na dobu určitú, a to do 31.03.2021. Medzi stranami bolo tiež nesporné, že dňa 26.03.2021 došlo k uzatvoreniu trojstrannej Dohody o rezervácii nehnuteľnosti, ktorá bola uzavretá medzi žalovanými ako budúcimi predávajúcimi, V. A. M. N. Z. ako budúcimi kupujúcimi a žalobcom ako sprostredkovateľom, pričom žalovaní v priebehu konania nerozporovali uzavretie predmetnej Dohody o rezervácii nehnuteľnosti, a súčasne nerozporovali ani tú skutočnosť, že budúcich kupujúcich vyhľadal práve žalobca. V tejto súvislosti žalovaní poukazovali na skutočnosť, že v danom čase boli v súdnom spore, a že konateľka žalobcu mala uvedené tretie osoby vyhľadať bez ich vedomosti. Žalovaní však v priebehu sporu nenamietali samotné uzavretie Dohody o rezervácii nehnuteľnosti dňa 26.03.2021, ani skutočnosť, že k podpisu uvedenej Dohody o rezervácii došlo za prítomnosti všetkých zmluvných strán a že k vyhľadaniu záujemcov o kúpu predmetných nehnuteľností došlo zo strany žalobcu, resp. jeho konateľky, kedy samotní žalovaní v priebehu konania uviedli, že konateľka vyhľadala a komunikovala so záujemcami bez ich prítomnosti. Súčasťou dohody bol aj dátum, do ktorého malo dôjsť k podpisu kúpnej zmluvy medzi budúcimi predávajúcimi a budúcimi kupujúcimi ako aj spôsob úhrady kúpnej ceny, kedy prvá časť kúpnej ceny vo výške 1.000,- eur mala byť poukázaná do úschovy sprostredkovateľa, pričom medzi stranami nebolo sporné, že k úhrade prvej časti kúpnej ceny do úschovy sprostredkovateľa došlo a tiež nebolo medzi stranami sporné, že následne po splatnosti pohľadávky žalobcu na odmenu za sprostredkovanie došlo k započítaniu tejto časti kúpnej ceny s odmenou sprostredkovateľa. Súd mal taktiež na základe vykonaného dokazovania preukázané a medzi stranami bolo nesporné, že dňa 29.06.2021 došlo medzi žalovanými ako predávajúcimi a V. A. M. N. Z. ako kupujúcimi k podpisu kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k vyššie špecifikovaným nehnuteľnostiam. Nesporná medzi stranami bola aj skutočnosť, že následne došlo zo strany kupujúcich k odstúpeniu od zmluvy. Sporné medzi stranami ostalo, či žalobcovi vznikol nárok na dojednanú odmenu za sprostredkovanie realitných služieb, a to aj s poukazom na skutočnosť, že k uzavretiu sprostredkúvanej kúpnej zmluvy došlo až po zániku Zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb (po dátume 31.03.2021), ako aj s poukazom na to, že k samotnému predaju nehnuteľností pre odstúpenie od zmluvy zo strany kupujúcich nedošlo.

26. Sprostredkovateľská zmluva tak, ako ju upravuje Občiansky zákonník, sa zaraďuje medzi odplatné obstarávateľské zmluvy. Zákon ju definuje ako zmluvu, 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. Záväzok zo sprostredkovateľskej zmluvy, ktorý z nej vyplýva pre sprostredkovateľa, spočíva v obstaraní príležitosti pre záujemcov uzavrieť určitý druh zmluvy. V tom je zahrnutá aktívna činnosť sprostredkovateľa spočívajúca najmä vo vyhľadávaní tretích osôb, ktoré budú mať na uzavretí sprostredkúvanej zmluvy záujem, a v informovaní záujemcu o týchto osobách, ako i o ďalších okolnostiach, ktoré sú pre záujemcu významné. Z uvedeného teda vyplýva, že sprostredkovateľ nie je len pasívnym činiteľom, ale jeho činnosť musí mať aktívnu povahu, keďže podľa § 774 Občianskeho zákonníka je nárok sprostredkovateľa na odmenu viazaný ku skutočnosti, že výsledok (teda uzavretie zmluvy) bol dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. Pre právo na odmenu

sprostredkovateľa v dohodnutej výške teda 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. Medzi činnosťou sprostredkovateľa a uzavretím zmluvy musí existovať príčinná súvislosť.

27. Súd preskúmaním Zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb uzavretej medzi stranami sporu dňa 01.02.2021 nezistil, že by táto obsahovala neprijateľné zmluvné podmienky, ktoré by spôsobovali značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech žalovaných ako spotrebiteľov. Jedná sa o platný právny úkon obsahujúci všetky zákonom požadované náležitosti, pričom podmienky upravené v predmetnej zmluve sú vyjadrené určito, zrozumiteľne a jasne.

28. V prejednávacom prípade žalobca ako sprostredkovateľ a žalovaní ako záujemcovia dňa 01.02.2021 nesporne uzavreli Zmluvu o sprostredkovaní realitných služieb, z ktorej pre žalobcu vyplýval záväzok vyvíjať činnosť smerujúcu k obstaraniu uzavretia kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti špecifikované v zmluve, keďže žalovaní mali záujem predmetné nehnuteľnosti predať. Za účelom dosiahnutia uvedeného cieľa žalobca vyvíjal činnosť, najmä vyhľadával vhodných záujemcov, ktorí by mali záujem o kúpu predmetných nehnuteľností, a to za vymedzených podmienok a v stave, v akom sa predmetná nehnuteľnosť s poukazom na čl. I bod 4 Zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb vymedzujúci vady nehnuteľnosti nachádzala. Súd mal na základe vykonaného dokazovania preukázané, že výška odmeny bola zmluvnými stranami riadne dojednaná v písomnej Zmluve o sprostredkovaní realitných služieb zo dňa 01.02.2021, a to vo výške 4.000,- eur, pričom žalovaní v priebehu sporu ani nenamietali skutočnosť, že sa so žalobcom dohodli na uvedenej odmene za sprostredkovanie predaja nehnuteľností. V prípade sprostredkovateľskej zmluvy musí byť medzi činnosťou sprostredkovateľa a uzatvorením sprostredkúvanej zmluvy s tretími osobami priama príčinná súvislosť, ktorá má potom vplyv na vznik nároku sprostredkovateľa na dojednanú odmenu. Vzniku záväzku záujemcov (v prejednávacom spore žalovaných) poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu, kladie Občiansky zákonník dôraz na pričinenie mieru zásluh sprostredkovateľa na dosiahnutí výsledku, tzn. právo sprostredkovateľa na odmenu závisí od jeho pričinenia sa na dosiahnutí uzavretia zmluvy, na ktorej obstaranie sa záujemcom zaviazal. Súd mal tiež preukázané, že Zmluva o sprostredkovaní realitných služieb bola uzavretá na dobu určitú, a to do 31.03.2021. Počas platnosti Zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb došlo dňa 26.03.2021 k podpisu Dohody o rezervácii nehnuteľnosti, ktorú so žalovanými ako predávajúcimi, žalobcom ako sprostredkovateľom uzavreli V. A. M. N. Z., ako záujemcovia o kúpu predmetných nehnuteľností, ktorých za týmto účelom vyhľadala práve konateľka žalobcu. Medzi stranami ani nebolo sporné, že konateľka žalobcu tretie osoby sama vyhľadala, kedy žalovaní namietali, že žalobkyňa oslovila uvedených záujemcov o kúpu nehnuteľnosti poza ich chrbát, avšak v priebehu sporu nerozporovali skutočnosť, že s týmito záujemcami skutočne uzavreli Dohodu o rezervácii nehnuteľnosti, v dôsledku ktorej skutočnosti má súd za to, že súhlasili s uvedenými osobami ako s osobami, s ktorými chceli uzavrieť kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti. Súd na základe výsledkov vykonaného dokazovania ustálil, že uvedené tretie osoby ako záujemcov o kúpu predmetných nehnuteľností vyhľadal práve žalobca. Následne došlo medzi žalovanými ako predávajúcimi a tretími osobami (V. A. a N. Z.) k uzavretiu Kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k v zmluve bližšie špecifikovaným nehnuteľnostiam, čím podľa názoru súdu došlo k naplneniu účelu Zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb. Súd mal tiež preukázané a medzi stranami nebolo ani sporné, že po splatnosti pohľadávky žalobcu na zaplatenie odmeny za sprostredkovanie predaja nehnuteľností došlo k zápočtu prvej časti kúpnej ceny vo výške 1.000,- eur s nárokom sprostredkovateľa na províziu, v dôsledku ktorej skutočnosti, nárok žalobcu bol vyčíslený na sumu 3.000,- eur, ktorú následne žalobca žalovaným aj fakturoval faktúrou č. 20210006 zo dňa 01.07.2021, splatnou dňa 21.07.2021. Žalovaní nesporne odmenu sprostredkovateľa či už v lehote splatnosti, alebo do vydania súdneho rozhodnutia, neuhradili. Zároveň súd poukazuje, že v priebehu sporu samotní žalovaní iniciovali vyriešenie veci mimosúdnou cestou, a to uzavretím Dohody o urovaní, ktorou by sa práve žalovaní zaviazali splácať odmenu sprostredkovateľa v splátkach vo výške 50,- eur mesačne.

29. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, majú na zreteli mieru pričinenia na dosiahnutí výsledku sprostredkovania, ktorým bolo uzavretie sprostredkúvanej zmluvy s osobami, ktoré počas platnosti Zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb vyhľadal práve žalobca, mal súd za to, že žaloba je v celom rozsahu dôvodná. Súd dospel k záveru, že k uzavretiu Kúpnej zmluvy medzi žalovanými a tretími osobami došlo v dôsledku aktívnej činnosti žalobcu, vzhľadom na ktorú skutočnosť mu vznikol nárok na odmenu dojednanú v Zmluve o sprostredkovaní realitných služieb a to aj napriek tomu, že k

uzavretiu samotnej Kúpnej zmluvy došlo až dňa 29.06.2021, teda po platnosti Zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb. Zároveň má súd za to, že sprostredkovateľ nie je účastníkom sprostredkúvanej zmluvy (v prejednávacom prípade Kúpnej zmluvy), a preto nenesie zodpovednosť za osud uzavretej zmluvy. Zároveň mal súd preukázané, že už priamo v zmluve bolo medzi zmluvnými stranami dojednané, že sprostredkovateľovi vznikne nárok na odmenu okamihom uzavretia sprostredkúvanej zmluvy a to aj v prípade, ak k jej uzavretiu medzi záujemcami- žalovanými a treťou osobou, ktorú nesporne vyhľadal žalobca, dôjde až po zániku Zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb.

30. S poukazom na vyššie uvedené súd posúdil žalobu žalobcu ako skutkovo a právne dôvodnú, a preto jej vyhovel a žalovaných zaviazal spoločne a nerozdielne na úhradu odmeny sprostredkovateľa vo výške 3.000,- eur. Súd zároveň umožnil žalovaným splácanie uvedenej sumy, a to na základe návrhu konateľky žalobcu, ktorý predniesla na pojednávaní, a to mesačnými splátkami vo výške 50,- eur so stratou výhod splátok v prípade omeškania s čo i len jednou splátkou. Súd pritom zohľadnil aj majetkové pomery žalovaných, ktoré mal preukázané listinami predloženými žalovanými nachádzajúcimi sa v súdnom spise na č.l. 75-90. Prítom prihliadal len na tie výdavky žalovaných, ktoré boli v priebehu konania skutočne preukázané, pričom neprihliadol na výdavok označený ako A. vo výške 100,- eur a výdavok označený ako nájom vo výške 235,- eur, keďže tieto výdavky neboli preukázané žiadnymi listinami. Vzhľadom na uvedené súd posúdil, že navrhovaná výška splátok je primeraná, kedy prihliadol aj na skutočnosť, že žalobcovi bude celý dlh uhradený až uplynutím piatich rokov.

31. Žalobca si uplatnil aj úroky z omeškania od 22.07.2021, čo je deň nasledujúci po splatnosti faktúry č. 20210006, ktorou žalobca žalovaným fakturoval odmenu za sprostredkovanie predaja RD č. XXXX Q. vo výške 3.000,- eur. Súd aj tento nárok posúdil ako dôvodný, keďže žalovaní sa tým, že svoj peňažný záväzok nespĺnili riadne a včas, dostali sa do omeškania s jeho plnením. Žalovaní sa dostali do omeškania odo dňa 22.07.2021 (odo dňa nasledujúceho po splatnosti faktúry), od ktorého dátumu žalobcovi vznikol zákonný nárok na úroky z omeškania. Keďže úroky z omeškania neboli dohodnuté, prislúchali žalobcovi úroky zákonné, v súlade s ustanovením § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., a to úroky z omeškania o 5 percentuálnych bodov vyššie ako základná úroková sadzba ECB platná k 1. dňu omeškania. Vzhľadom na uvedené súd žalobe vyhovel aj v časti uplatneného úroku z omeškania vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy od 22.07.2021.

32. Súd na záver uvádza, že nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny (k tomu ÚS SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09) základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany sporu, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty. Okresný súd tiež poukazuje na uznesenie NS SR sp. zn. 6Cdo/17/2017 a tiež uznesenie ÚS SR sp. zn. II.ÚS 366/2018.

33. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

34. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

35. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP, teda podľa zásady úspešnosti žalobcu v konaní. Nakoľko súd žalobe v celom rozsahu vyhovel, žalobcovi ako v celom rozsahu úspešnej strane sporu priznal proti žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

36. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 1 CSP odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 2 CSP podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 3 CSP odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ustanovenia § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ustanovenia § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ustanovenia § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.