

Súd: Mestský súd Košice  
Spisová značka: K3-10Csp/227/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122240344  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jana Trnečková  
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2023:6122240344.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice, sudkyňou Mgr. Janou Trnečkovou, v spore žalobcu BROKER-REAL s.r.o., IČO: 47 775 114, so sídlom Murgašova 3, Košice, právne zastúpeného JUDr. Evou Hencovskou, advokátkou, so sídlom Bajzova 2, Košice, proti žalovanému A. A., narodenému XX. XXXX XXXX, trvale bytom B. XXX, právne zastúpenému JUDr. Zuzanou Kolárikovou, advokátkou, so sídlom Stará Prešovská 10, Košice, v konaní o zaplatenie 7 000,00 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalobu zamieťa.

II. Žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100,00 % proti žalobcovi s tým, že o výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením súdom prvej inštancie.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom na vydanie platobného rozkazu (ďalej len "žaloba"), podaným pôvodne na Okresnom súde Banská Bystrica dňa 18. februára 2022, domáhal v konaní začatom podľa zákona č. 307/2016 Z. z. o upomínacom konaní a doplnení niektorých zákonov (ďalej len "zákon o upomínacom konaní"), aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu vo výške 7 000,00 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 7 000,00 eur od 28. októbra 2021 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania.

2. Žalobu odôvodnil tým, že dňa 23. júla 2021 uzatvoril so žalovaným dohodu, ktorou ho žalovaný ako sprostredkovateľa poveril predajom nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom, pre okres Košice - okolie, obec B., katastrálne územie B., na LV č. XXX, a to: rodinný dom so súp. č. 88, a parc. reg. „C“ č. 303, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 355 m<sup>2</sup>, parc. reg. „C“ č. 304, druh pozemku: záhrada o výmere 98 m<sup>2</sup>, parc. reg. „C“ č. 305, druh pozemku: záhrada, o výmere 1 882 m<sup>2</sup> (ďalej v rozhodnutí aj len "nehnuteľnosť"), ktorej bol žalovaný podielovým spoluvlastníkom. Žalobca zdôraznil, že všetci podieloví spoluvlastníci s takýmto postupom súhlasili a udelili súhlas s vykonaním obhliadky. Za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti bola dohodnutá odmena vo výške 5 000,00 eur. Aktívnou činnosťou žalobca pre podielových spoluvlastníkov sprostredkoval príležitosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s kupujúcim B. C., narodeným XX. XXXXXXXXXX XXXX, bytom D. XXXX/X, E. (ďalej aj len "kupujúci"). Dňa 9. augusta 2021 bola medzi žalovaným ako budúcim predávajúcim a B. C. ako budúcim kupujúcim uzatvorená zmluva o budúcej zmluve – rezervačná zmluva, ktorou sa obe strany v súlade s v nej špecifikovanými podmienkami zaviazali pristúpiť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Napriek tomuto záväzku uzatvorili podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti a kupujúci, ktorého sprostredkoval žalobca, bez vedomia žalobcu kúpnu zmluvu, na základe ktorej previedli nehnuteľnosť do vlastníctva kupujúceho. Majúc za to, že k predaju nehnuteľnosti došlo jeho aktívnym pričinením, žalobca v súlade s dohodou z 23. júla 2021 vystavil žalovanému faktúru č. XXXXXX, splatnú dňa 13. septembra 2021, na sumu 2 000,00 eur, zodpovedajúcu dohodnutej

odmene za sprostredkovanie (vo výške 5 000,00 eur) po odpočítaní preddavku vo výške 3 000,00 eur, uhradenému mu v súlade so zmluvou o budúcej zmluve. Žalovaný fakturovanú sumu neuhradil.

Žalobca ďalej poukázal na to, že dohodou z 23. júla 2021 žalovaný prevzal záväzok, že: „V prípade zabezpečenia kupujúceho sprostredkovateľom a následne uzatvorenia kúpnej zmluvy záujemcu s uvedeným kupujúcim bez vedomia sprostredkovateľa, považuje to sprostredkovateľ za svoju škodu a vlastník uhradí sprostredkovateľovi dvojnásobok výšky provízie, a to do 15 dní od uzatvorenia kúpnej zmluvy.“ Žalobca ozrejmil, že z dôvodu, že žalovaný mu odmenu za sprostredkovanie neuhradil dobrovoľne ani na základe vystavenej faktúry, rozhodol sa, že si voči nemu v súlade s dohodou z 23. júla 2021 uplatní aj nárok na náhradu škody vo výške dvojnásobku provízie. Výzvou zo 17. októbra 2021, doručenou žalovanému 20. októbra 2021, preto vyzval žalovaného na zaplatenie sumy 7 000,00 eur, zodpovedajúcej dvojnásobku provízie (2 x 5 000,00 eur) poníženému o zloženú zálohu (3 000,00 eur.). Žalovaný na výzvu nereagoval. Žalobca si preto z dlžnej istiny vo výške 7 000,00 eur uplatnil aj zákonný úrok z omeškania vo výške 5,00 % ročne, a to od 28. októbra 2021, t.j. odo dňa nasledujúceho po márnom uplynutí lehoty uvedenej vo výzve zo 17. októbra 2021, ako aj nárok na náhradu trov konania.

3. Na preukázanie ním tvrdených skutočností žalobca v žalobe výslovne neoznačil žiadne dôkazné prostriedky. Pripojil však k nej prílohy, a to fotokópiu listiny s označením „DOHODA - Súhlas vlastníka nehnuteľnosti za účelom zahájenia realitnej činnosti a zaradenia do ponuky výhradne realitnej kancelárie BROKER-REAL s.r.o.“ podpísanú dňa 23. júla 2021 (ďalej v rozhodnutí aj len "Dohoda"); štyri vyhotovenia listiny s označením „Súhlas s vykonaním obhliadky nehnuteľnosti,“ každé datované k 6. augustu 2021, a to o 11:00 hod., o 11:30 hod., o 12:00 hod. a o 12:40 hod.; Zmluvu o budúcej zmluve – rezerváciu zmluvy z 9. augusta 2021; Faktúru č. 123333 z 9. septembra 2021; list s označením „Úhrada provízie“ z 9. septembra 2021 s fotokópiou poštovej doručky; list s označením „Úhrada provízie – urgencia“ zo 14. septembra 2021 a Výzvu zo 17. októbra 2021 s fotokópiou poštovej doručky.

4. V zmysle návrhu žalobcu Okresný súd Banská Bystrica dňa 21. februára 2022 vydal vo veci platobný rozkaz, proti ktorému podal žalovaný dňa 7. marca 2022 v zákonom stanovenej lehote odpor s vecným odôvodnením, následkom čoho došlo v zmysle § 267 ods. 4 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP") k zrušeniu platobného rozkazu ex lege.

5. V podanom odpore žalovaný označil žalobu za nedôvodnú, pričom argumentoval tým, že žalobca nepostupoval pri svojej činnosti s dostatočnou odbornou starostlivosťou, a to najmä v súvislosti so zabezpečením všetkých potrebných podkladov pre uzatvorenie kúpnopredajnej zmluvy. Žalobcovi v tejto súvislosti vyčítal, že ním pripravená zmluva o prevode nehnuteľnosti nebola vhodná pre právne účely, v konkrétnostiach poukazujúc na to, že v jej čl. III. je preškrtnutý bod 4, a teda nebola akceptovaná na prevod nehnuteľnosti, pričom žalobca ani na výzvu vlastníkov predmetnej nehnuteľnosti a kupujúceho dotknutú zmluvu neopravil ani nevykonal iné kroky na odstránenie tohto nedostatku. Vlastníci, vrátane žalovaného, teda nemohli (na základe takto vyhotovenej zmluvy) previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na kupujúceho, čo žalovaný považoval za porušenie Dohody z 23. júla 2021.

Žalovaný namietal aj nezrozumiteľnosť a nepreskúmateľnosť samotnej Dohody z 23. júla 2021 z dôvodu, že nedostatočným spôsobom identifikuje nehnuteľnosť a neobsahuje informáciu o skutočnom spôsobe jej vlastníctva. Poukazujúc na to, že nehnuteľnosť vlastnili ďalší štyria spoluvlastníci, mal žalovaný za to, že Dohoda z 23. júla 2021 musela byť podpísaná a odsúhlasená všetkými jej podielovými spoluvlastníkmi, a keďže k tomu nedošlo a žalovaný ani nedisponoval splnomocnením na jej podpísanie, je táto neplatná. Žalovaný poprel tvrdenie žalobcu, že s takýmto postupom súhlasili všetci podieloví spoluvlastníci a títo aj udelili súhlas s vykonaním obhliadky, zdôrazniac, že žalobca na jeho preukázanie nepredložil žiaden dôkaz. Žalovaný uviedol, že všetci podieloví spoluvlastníci nevedeli ani o obhliadke nehnuteľnosti a ani o úkone spísania Dohody z 23. júla 2021.

Považujúc za zrejmé, že predmetná Dohoda z 23. júla 2021 je spotrebiteľskou zmluvou, žalovaný konštatoval, že jej ustanovenia o voľbe Obchodného zákonníka pre úpravu práv a povinností zmluvných strán sú nedôvodné, keďže podľa jeho názoru niet žiadneho ekonomického dôvodu, ktorý by spotrebiteľa nútil k tomu, aby svoj vzťah so žalobcom ako s poskytovateľom služieb, ktorý je svojou povahou občianskoprávny, podriadil pod ustanovenia Obchodného zákonníka. Konanie žalobcu označil, odvolávajúc sa na § 2 písm. a), písm. b), písm. i) a písm. u), § 4 ods. 2 písm. c), § 7 ods. 1, ods. 2 a ods. 4 a § 8 ods. 1 písm. g) zákona o ochrane spotrebiteľa a § 52 ods. 1, ods. 3 a ods. 4, § 54 ods. 1 Občianskeho

zákonníka, za nekalú obchodnú prax. Žalovaný, odvolávajúc sa na rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne, sp. zn. 6Co/705/2014, prezentoval názor, že daný právny vzťah nespadá pod ustanovenia Obchodného zákonníka, ale musí sa spravovať ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Dohoda z 23. júla 2021 ako sprostredkovateľská zmluva musí byť posudzovaná ako zmluva spotrebiteľská.

Žalovaný ďalej poukázal na to, že Dohoda z 23. júla 2021 neobsahuje správne, respektíve úplne údaje, keďže v rozpore so skutočnosťou je v nej uvedené, že je (výlučným) vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, hoci v skutočnosti je len spoluvlastníkom, z čoho zároveň vyvodzoval, že takúto dohodu ani nemohol podpísať, na čo ho podľa jeho názoru mal žalobca upozorniť, respektíve si od neho pred podpisom vyžiadať splnomocnenie od ďalších spoluvlastníkov. Odkazujúc na text Zvláštnych dojednaní Dohody z 23. júla 2021, žalovaný konštatoval, že zmluvné strany sa nedohodli na dobe udelenia plnej moci výhradne žalobcovi, pričom klauzulu Dohody z 23. júla 2021 „na dobu - mesiacov“ ako priemerný spotrebiteľ interpretoval ako dobu neznámu, respektíve dobu žiadnu. Takto koncipovanú Dohodu považoval za nezrozumiteľnú a nepreskúmateľnú aj pre vyodenie následkov v súvislosti so záväzkami žalovaného spočívajúcimi v uhradení ušlých nákladov žalobcovi vo výške provízie a pokuty vo výške provízie.

Ďalšie výhrady žalovaného voči Dohode z 23. júla 2021 vychádzali z toho, že táto neobsahuje podpis štatutárneho zástupcu žalobcu. Dohoda z 23. júla 2021 obsahuje len nečitateľný podpis, podľa názoru žalovaného inej osoby ako konateľa žalobcu, a to bez mena, priezviska a funkcie osoby, ktorá ju podpísala. S poukazom na výpis z Obchodného registra Okresného súdu Košice I, vložka č. 35802/V, žalovaný uzavrel, že ak Dohodu z 23. júla 2021 v rozpore s údajmi v Obchodnom registri nepodpísal konateľ žalobcu, respektíve ak k podpisu nie je pripojené obchodné meno žalobcu, respektíve pri podpise nie je uvedené meno, priezvisko, funkcia tejto osoby aj s pripojeným splnomocnením na podpis Dohody, je Dohoda neplatná.

Za nezrozumiteľné a nepreskúmateľné žalovaný označil aj konanie žalobcu ohľadom uplatnenia sankcie vo výške provízie. V tejto súvislosti uviedol, že ak žalobca zdôvodňuje uplatnenie sankcie vo výške provízie tým, že žalovaný a ďalší spoluvlastníci uzatvorili kúpnu zmluvu so žalobcom zabezpečeným kupujúcim bez vedomia žalobcu, je tento dôvod v rozpore so skutočnosťou, keďže žalobca mal vedomosť, že kupujúcim je práve ním zabezpečená osoba. Súčasne zopakoval, že on ani ďalší spoluvlastníci nechceli opätovne riskovať neodbornosť žalobcu pri vyhotovovaní kúpnej zmluvy, a preto kúpnu zmluvu sami spísali bez akýchkoľvek nedostatkov. Žalovaný sa zároveň domnieval, že k porušeniu Dohody (hoci neplatnej) vôbec nedošlo, keďže uhradenie zisku a nákladov sprostredkovateľovi vo výške provízie sa malo týkať len prípadu, ak žalovaný počas doby Dohody zrealizuje sprostredkovanie prostredníctvom inej realitnej kancelárie, pričom však žiadna iná realitná kancelária sa na sprostredkovaní ani na predaji nehnuteľnosti nezúčastnila. Dodal, že od predaja nehnuteľnosti záujemcovi, ktorého zabezpečil žalobca, ani neodstúpil. Súd žiadal, aby preskúmal náležitosti Dohody z 23. júla 2021 v časti dojednaní o zmluvnej pokute.

Záverom podaného odporu žalovaný žiadal, aby súd po vykonaní a vyhodnotení dôkazov zrušil platobný rozkaz a priznal mu právo na náhradu trov súdneho poplatku.

V prílohe podaného odporu predložil fotokópiu Kúpnej zmluvy – nedatovanej, podpísanej, s pripojeným Osvedčením o pravosti podpisu na listine z 20. augusta 2021.

6. Podaním z 5. apríla 2022 žalobca v súlade s § 14 ods. 1 zákona o upomínacom konaní navrhol pokračovanie v konaní na súde príslušnom na prejednanie veci podľa CSP.

7. Vzápätí, dňa 5. apríla 2022 Okresný súd Banská Bystrica postúpil vec podľa § 14 ods. 3 zákona o upomínacom konaní Okresnému súdu Košice – okolie ako súdu príslušnému na jej prejednanie.

8. V replike zo 6. apríla 2022 žalobca v reakcii na tvrdenia, ktorými žalovaný pripustil, že žalobca predmetnú nehnuteľnosť inzeroval prostredníctvom internetu, na verejne dostupnom portáli, a na podklade tejto inzercie sa prihlásil záujemca o kúpu nehnuteľnosti, a súčasne žalobcovi vyčítal, že v ďalšom konaní nezabezpečil všetky potrebné a právu vyhovujúce podklady pre uzatvorenie kúpnopredajnej zmluvy, poukázal na to, že ustanovenie § 774 Občianskeho zákonníka priznáva sprostredkovateľovi nárok na odmenu za obstaranie príležitosti uzatvoriť zmluvu. Zdôraznil, že súdna

prax pre prípady, v ktorých dôjde k uzavretiu sprostredkovanej zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou síce pričinením sprostredkovateľa, ale bez jeho účasti, ustálila, že sprostredkovateľovi patrí odmena za sprostredkovanie. Žalobca vyslovil presvedčenie, že obe podmienky, ktorých kumulatívne splnenie sa (v zhode s rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 31. januára 2011, sp. zn. 4 Cdo 148/2010) vyžaduje pre vznik odmeny sprostredkovateľa, boli v prejednávanej veci splnené, keďže potenciálny kupujúci prejavil o nehnuteľnosť záujem v dôsledku aktívneho konania žalobcu a žalovaný uzatvoril kúpnu zmluvu s kupujúcim, ktorého našiel žalobca. Žalobca preto uplatnený nárok považoval za legitímny a v celom rozsahu dôvodný.

Vo vzťahu k námietke žalovaného, že žalobca mu predložil k podpisu kúpnu zmluvu, nespôsobilú na právne účely, pretože v nej bol preškrtnutý bod 4., žalobca uviedol, že žalovaný ako jeden z predávajúcich mal spolu s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi, ako aj s kupujúcim možnosť si predloženú kúpnu zmluvu prečítať, žiadať o jej doplnenie, úpravu, alebo opravu. Zdôraznil, že predávajúci i kupujúci kúpnu zmluvu podpísali bez toho, aby ktorýkoľvek z nich pri jej podpise vzniesol námietku alebo obsahu zmluvy vytykal tieto nedostatky. Tvrdenie žalovaného, že na výzvu predávajúcich a kupujúceho znenie kúpnej zmluvy neopravil, označil žalobca za účelové, dôvodiac tým, že v takom prípade by strany k podpisu zmluvy logicky nepristúpili.

Žalobca sa nestotožnil ani s tvrdením žalovaného, že Dohoda z 23. júla 2021 je neplatná z dôvodu, že ju nepodpísali a neodsúhlasili ďalší štyria podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti. Upriamiac pozornosť na § 139 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, žalobca tvrdil, že v danom prípade bol žalovaný podielovým spoluvlastníkom o veľkosti podielu 138/216 k celku, čo znamená, že bol väčšinovým podielovým spoluvlastníkom. Zároveň dodal, že oslovil všetkých podielových spoluvlastníkov a dožadoval sa ich súhlasu s predajom nehnuteľnosti, s ktorým títo zhodne súhlasili a za účelom zefektívnenia celého procesu navrhli, aby ich zastupoval žalovaný. Záujem ostatných podielových spoluvlastníkov predaj nehnuteľnosť deklaruje podľa žalobcu aj to, že ani jeden z predávajúcich si neuplatnil predkupné právo, nenamietal realizáciu obhliadky nehnuteľnosti a napokon, všetci podieloví spoluvlastníci pristúpili aj k podpisu kúpnej zmluvy.

V súvislosti s tvrdením žalovaného, že vzhľadom na text Dohody z 23. júla 2021 nevie, ktorý právny režim je pre neho rozhodný, žalobca zdôraznil, že žalovaný sám prezentuje, že jednoznačne je potrebné postupovať podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Výhradu žalovaného k absencii doby, na ktorú mal žalovaný udeliť žalobcovi plnú moc na predaj nehnuteľnosti, považoval žalobca za irelevantnú, upriamujúc pozornosť na to, že žalovaný si Dohodu z 23. júla 2021 prečítal a k jej podpisu sám pristúpil. Súčasne, vo vzťahu k trvaniu plnomocenstva žalobca, poukazujúc na ustanovenie § 33b Občianskeho zákonníka, konštatoval, že žalovaný mal možnosť plnomocenstvo žalobcovi odvolať, čo však počas celej doby neurobil.

Napokon, žalobca nesúhlasil ani s obranou žalovaného, že k porušeniu Dohody vôbec nedošlo z dôvodu, že uhradenie zisku a nákladov sprostredkovateľa vo výške provízie sa malo týkať iba prípadu, ak žalovaný počas doby Dohody zrealizuje sprostredkovanie prostredníctvom inej realitnej kancelárie, k čomu nedošlo. Žalobca pripomenul, že z Dohody z 23. júla 2021 vyplýva oprávnenie žalobcu uplatňovať si nárok na dvojnásobok výšky provízie v prípade, ak žalovaný uzatvorí kúpnu zmluvu s kupujúcim, ktorého sprostredkoval žalobca, bez vedomia žalobcu. Z Dohody nevyplýva, že by žalobcovi vznikol nárok na dvojnásobok výšky provízie iba za predpokladu, že žalovaný uzatvorí kúpnu zmluvu prostredníctvom inej realitnej kancelárie.

Záverom žalobca zhrnul, že žalovaný preukázateľne uzatvoril Dohodu (o sprostredkovaní) so žalobcom, ktorej obsah vôbec nenamietal a ani nespochybňoval jej platnosť až do času, kedy si mal splniť záväzok, na ktorý sa v nej zaviazal. Poukázal na to, že žalovaný v odpore nepoprel záujem byť Dohodou viazaný, ani to, že na základe konania žalobcu sa prihlásil záujemca o kúpu nehnuteľnosti a že s ním uzatvoril kúpnu zmluvu a nehnuteľnosť aj reálne spolu s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi tomuto kupujúcemu predal. Podľa názoru žalobcu z uvedeného vyplýva, že boli splnené všetky podmienky pre vznik jeho nároku na dvojnásobok výšky provízie za to, že žalovaný sa po dohode s kupujúcim snažil obísť realitnú kanceláriu a bez jej vedomia uzatvoril kúpnu zmluvu.

9. Žalovaný reagoval na vyjadrenie žalobcu duplikou zo 6. mája 2022, v ktorej zopakoval tvrdenia o neodbornom a nedôkladnom postupe žalobcu pri zabezpečovaní podkladov na uzatvorenie

kúpnopredajnej zmluvy a konfliktnej komunikácii. Žalobcu obvinil z toho, že po tom, ako kúpnu zmluvu po upozorneniach čiastočne opravil, ju s neakceptovateľnými vadami vytlačil a podstrčil zmluvným stranám, čím odôvodnil, že tieto napokon museli vyhotoviť novú zmluvu. Žalovaný vyjadril presvedčenie, že činnosť žalobcu ako odborníka v danom odbore nemá spočívať len v tom, že zverejní ponuku a zabezpečí obhliadku nehnuteľnosti, ale najmä v tom, že zabezpečí všetku potrebnú a správnu dokumentáciu k predaju nehnuteľnosti. V súvislosti s tým, že (ako na to poukázal žalobca) kúpnu zmluvu zmluvné strany podpísali, čo by v prípade, ak by s jej znením nesúhlasili alebo by táto mala nedostatky, neurobili, žalovaný uviedol, že k žalobcovi pristupoval v dobrej viere, že je v danom odbore odborníkom a že ním vyhotovené podklady a doklady k prevodu nehnuteľnosti budú správne, zákonné a nespochybniteľné, pripomínajúc, že v danom vzťahu je slabšou stranou – spotrebiteľom a ako takému mu prislúchajú aj príslušné práva spotrebiteľa domnievať sa, že žalobca ako predávajúci bude pri svojej činnosti postupovať s príslušnou odbornou starostlivosťou v zmysle § 2 písm. u) zákona č. 250/2007 Z. z., a ako spotrebiteľ bol žalobcom presvedčaný, že takto vyhotovená zmluva je správna.

V ďalšej časti dupliky žalovaný konštatoval, že žalobca nereagoval na jeho námietku, že pre uzatvorenie Dohody z 23. júla 2021 bol potrebný súhlas aj ďalších štyroch podielových spoluvlastníkov, keďže výška provízie a prípadná pokuta sa podľa jeho názoru týkala aj ich. Mal za to, že tvrdenie žalobcu, že so spísaním Dohody z 23. júla 2021 mali súhlasiť všetci podieloví spoluvlastníci, sa nezakladá na pravdivej skutočnosti, poukazujúc na to, že na jeho preukázanie žalobca neoznačil žiaden dôkaz. Pripomenul, že ostatní podieloví spoluvlastníci Dohodu nepodpísali a ani mu na jej podpis nedali splnomocnenie, v čom žalovaný taktiež videl absenciu odbornej starostlivosti žalobcu, zo strany ktorého na túto skutočnosť nebol upozornený. Zastával názor, že Dohoda z 23. júla 2021 musela byť podpísaná a odsúhlasená všetkými podielovými spoluvlastníkmi dotknutej nehnuteľnosti. Žalovaný zopakoval, že ďalší spoluvlastníci nemali vedomosť, že sa rozhoduje o ich podiele na nehnuteľnosti. Dodal, že absentuje aj dôkaz, že by sa obhliadky nehnuteľnosti zúčastnili aj jej ďalší spoluvlastníci, respektíve že by s touto súhlasili.

Žalovaný nesúhlasil s odkazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 31. januára 2011, sp. zn. 4 Cdo 148/2010, majúc za to, že v prejednávanom prípade nebola sprostredkovateľská zmluva podpísaná riadnym a správnym spôsobom, keďže na nej absentuje podpis štatutárneho zástupcu žalobcu, čo spôsobuje jej nulítnosť, a teda nebola splnená podmienka uzatvorenia sprostredkovateľskej zmluvy.

V záverečnej časti dupliky žalovaný upriamil pozornosť na to, že sa obrátil na príslušný orgán dozoru – Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj, ktorý u žalobcu vykonal kontrolu a na jej základe mu listom č. 891/2021 z 23. marca 2022 oznámil, že predmetná spotrebiteľská zmluva (Dohoda z 23. júla 2021) obsahuje neprijateľnú podmienku spôsobilú založiť nepomer medzi právami a povinnosťami zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa s tým, že pri kontrole boli zistené aj iné nedostatky, na odstránenie ktorých boli uložené opatrenia v rozsahu právomocí SOI.

V prílohe dupliky žalovaný predložil súdu Odpoveď Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj na podnet žalovaného č. 891/2021 z 23. marca 2022.

10. Vo veci sa za účasti strán a právnej zástupkyne žalobcu uskutočnilo pojednávanie dňa 25. novembra 2022, v prítomnosti strán a ich právnych zástupkýň dňa 27. januára 2023 a dňa 24. marca 2023 a za účasti žalovaného a právnych zástupkýň strán dňa 22. júna 2023.

11. V rámci ústnych prednesov na pojednávaniach žalujúca strana spresnila, že nárok si uplatňuje z titulu provízie a zmluvnej pokuty na základe sprostredkovateľskej zmluvy uzavretej 23. júla 2021 a tento považuje za dôvodný a súladný s dobrými mravmi. V nadväznosti na predbežné právne posúdenie veci súdom žalobca ozrejmil, že žalobou uplatnený nárok vo výške 7 000,00 eur pozostáva vo výške 2 000,00 eur z provízie uplatnenej za sprostredkovateľskú činnosť a vo výške 5 000,00 eur predstavuje zmluvnú pokutu, uplatnenú na základe ustanovenia Dohody, v zmysle ktorého ak dôjde k uzavretiu zmluvy s kupujúcim, ktorého sprostredkoval žalobca, bez jeho vedomia, má tento nárok na dvojnásobok výšky provízie. Žalobca si tento nárok neuplatnil v plnej výške v zmysle znenia dohody, keďže za primerané a spravodlivé považoval požadovať od žalovaného zmluvnú pokutu vo výške len 5 000,00 eur. Žalobca trval na tom, že kúpna zmluva bola právne perfektná a plne spôsobilá na zápis. Žalovaným vytykané nedostatky kúpnej zmluvy vznikli v dôsledku procesu jej uzatvárania, pričom

jej zmätočnosť spôsobili zmeny, na zapracovaní ktorých trval kupujúci. Nedostatok kúpnej zmluvy, spočívajúci v tom, že ustanovenie ods. 4 čl. VIII. kúpnej zmluvy bolo prečiarknuté, vznikol v dôsledku toho, že kupujúcemu sa zmeny návrhu kúpnej zmluvy doručovali v režime sledovania zmien, kde takýmto spôsobom vyznačovala svoje pripomienky a návrhy ku kúpnej zmluve právna zástupkyňa žalobcu, ktorá dotknuté ustanovenie navrhovala vyčiarknuť. Kupujúci sa mal k tomu vyjadriť a následne prijatím zmeny by sa to v textovom dokumente upravilo (z tlačenej verzie by to zmizlo), k čomu zjavne nedošlo, a preto bol dokument vytlačený v takejto podobe. Na margo duplicity čl. X. kúpnej zmluvy žalujúca strana uviedla, že čl. X., označený ako Splnomocňujúce ustanovenia, vymienený kupujúcim, obsahoval podľa jej názoru ustanovenia, ktoré boli pre žalovaného a ostatných spoluvlastníkov riskantné, a preto nesúhlasila s jeho začlenením do kúpnej zmluvy. Žalobca súčasne upriamil pozornosť na to, že znenie novej kúpnej zmluvy je takmer totožné s pôvodne podpísaným znením kúpnej zmluvy.

Žalobca tiež tvrdil, že žalovaný mal vedomosť, že F. E. vystupuje v mene žalobcu, keďže na Dohode je ako sprostredkovateľ uvedený práve žalobca a keďže žalovaný podpísal rezervačnú zmluvu, kde je ako príjemca provízie uvedený tiež žalobca. Súčasne poukázal na to, že aj ak by Dohoda nespĺňala všetky náležitosti vyžadované pre písomnú formu právneho úkonu, v zmysle Občianskeho zákonníka nie je v tomto prípade sankciou neplatnosť takéhoto právneho úkonu. V reakcii na žalovaným na pojednávaní formulované výhrady doplnil, že ani nedodržanie poučovacej povinnosti vyplývajúcej zo zákona č. 102/2014 Z. z. nie je sankcionované neplatnosťou právneho úkonu, ale môže byť dôvodom, len pre sankciu zo strany Slovenskej obchodnej inšpekcie.

12. Žalovaný aj v rámci prednesov na pojednávaní zotrval na názore, že Dohoda z 23. júla 2021 je neplatná, a to z dôvodu, že z nej nevyplýva, že ju mal uzatvoriť splnomocnenec, pričom zo zmluvy musí byť zrejmé, že pokiaľ ju uzatvára osoba splnomocnená za zmluvnú stranu, uzatvára ju ako splnomocnenec. Zároveň zdôraznil, že ani z Mandátnej zmluvy zo 4. apríla 2019 ani z Plnomocenstva zo 4. apríla 2019 nevyplýva, že by bola za žalobcu oprávnená konať F. E. ako fyzická osoba, ale že jediným oprávneným subjektom je obchodná spoločnosť ADAK SK, s.r.o. Na podporu tejto argumentácie vo svojom písomnom stanovisku z 8. februára 2023 citoval z rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky, sp. zn. 32 Cdo 2523/2010, rozhodnutia Vrchného súdu Praha, sp. zn. 11Cmo 245/1997, a rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky, sp. zn. 32 Odo 138/2005. V rovnakom vyjadrení žalovaný označil ustanovenie Dohody, obsiahnuté vo Zvláštnych dojednaniach, na podklade ktorého si žalobca uplatňoval zmluvnú pokutu, za neprijateľnú zmluvnú podmienku z dôvodu, že predstavuje neprimerane vysokú sankciu spotrebiteľa za nesplnenie si svojich záväzkov. Zároveň poukázal na to, že z dôvodu, že sú vyhotovené písmom, ktorého výška je menšia ako 1,9 milimetra a súčasne písmom menším ako ostatné časti Dohody, sú Zvláštne dojednania Dohody z 23. júla 2021 neplatné aj podľa § 53c Občianskeho zákonníka, odkazujúc na rozsudok Krajského súdu v Žiline, sp. zn. 7CoCsp/47/2022. Nad rámec písomných vyjadrení, vychádzajúc z toho, že Dohoda nebola uzatvorená v sídle realitnej kancelárie, ale vo Vajkovciach, poukázal na to, že žalobca si voči nemu ako spotrebiteľovi nespĺnil ani svoju zákonnú poučovaciu povinnosť vyplývajúcu zo zákona č. 102/2014 Z. z., konkrétne z § 7 a nasl. označeného zákona.

13. Nad rámec listinných dôkazov pripojených k žalobe žalobca v priebehu konania predložil súdu v prílohe podania z 8. decembra 2022 Mandátnu zmluvu zo 4. apríla 2019, uzavretú medzi žalobcom a spoločnosťou ADAK SK, s.r.o.; Plnomocenstvo (ako Prílohu č. 3 uvedenej Mandátnej zmluvy), udelené žalobcom dňa 4. apríla 2019 spoločnosti ADAK, s.r.o. (pozn. súdu: zrejme malo ísť o spoločnosť ADAK SK, s.r.o.); Rozhodnutie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj č. P/0232/08/21 z 15. júna 2022; a e-mailové správy týkajúce sa prípravy kúpnej zmluvy a jej úprav, konkrétne e-mail odoslaný Advokátskou kanceláriou CORONA 19. augusta 2021 o 08:36 hod. F. E., e-mail odoslaný Advokátskou kanceláriou CORONA 19. augusta 2021 o 15:02 hod. F. E., e-mail odoslaný F. E. 19. augusta 2021 o 16:26 hod. Advokátskej kancelárii CORONA, e-mail odoslaný Advokátskou kanceláriou CORONA 19. augusta 2021 o 16:52 hod. F. E., e-mail odoslaný Advokátskou kanceláriou CORONA 20. augusta 2021 o 09:40 hod. F. E., e-mail odoslaný F. E. 20. augusta 2021 o 13:31 hod. Advokátskej kancelárii CORONA, e-mail odoslaný Advokátskou kanceláriou CORONA 20. augusta 2021 o 13:55 hod. F. E., e-mail odoslaný Advokátskou kanceláriou CORONA 23. augusta 2021 o 15:22 hod. F. E., e-mail odoslaný F. E. 24. augusta 2021 o 15:26 hod. Advokátskej kancelárii CORONA, e-mail odoslaný Advokátskou kanceláriou CORONA 24. augusta 2021 o 16:48 hod. F. E., vrátane troch vyhotovení kúpnej zmluvy, z toho jedno s poznámkou „doručil BROKER-REALU Loch.“ Uvedené listinné dôkazy boli dňa 14. decembra 2022 doručené žalovanému. Dňa 15. februára 2023

žalobca súdu doručil podanie zo 14. februára 2023, ktorým v súlade s povinnosťou uloženou mu súdom opätovne predložil listinné dôkazy: e-mailové správy týkajúce sa prípravy kúpnej zmluvy a jej úprav, a to vrátane štyroch vyhotovení kúpnej zmluvy, totožné s tými, ktoré boli súdu predložené už v prílohe podania z 8. decembra 2022, avšak tento raz tak, aby bolo zrejmé, ktoré vyhotovenie kúpnej zmluvy bolo prílohou ktorej z e-mailových správ (odoslaných 20. augusta 2021 o 13:31 hod. a 13:55 hod. a 24. augusta 2021 o 15:26 hod. a 16:48 hod.). Dňa 17. februára 2023 bolo predmetné podanie spolu s prílohami doručené žalovanému cestou jeho právnej zástupkyne.

14. Okrem listinných dôkazov predložených žalovaným v prílohe odporu a dupliky žalovaný predložil súdu na pojednávaní dňa 25. novembra 2022 krátkou cestou originál Kúpnej zmluvy podpísanej dňa 23. augusta 2021 s osvedčenými podpismi predávajúcich, ktorý súd založil do spisu a ktorého kópiu následne dňa 13. decembra 2022 doručil žalobcovi.

15. Súd sa oboznámil s obsahom žaloby a písomných podaní žalobcu i žalovaného, ako aj ich ústnych vyjadrení, posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty žalujúcej i žalovanej strany a vykonal dokazovanie, a to oboznámením listinných dôkazov nachádzajúcich sa v súdnom spise, konkrétne oboznámením fotokópie listiny s označením „DOHODA - Súhlas vlastníka nehnuteľnosti za účelom zahájenia realitnej činnosti a zaradenia do ponuky výhradne realitnej kancelárie BROKER-REAL s.r.o.“, podpísanej dňa 23. júla 2021 (č. l. 9 spisu); Súhlasu s vykonaním obhliadky nehnuteľností zo 6. augusta 2021 o 11:00 hod. (č. l. 10 spisu); Súhlasu s vykonaním obhliadky nehnuteľností zo 6. augusta 2021 o 11:30 hod. (č. l. 10 p. v. spisu); Súhlasu s vykonaním obhliadky nehnuteľností zo 6. augusta 2021 o 12:00 hod. (č. l. 11 spisu); Súhlasu s vykonaním obhliadky nehnuteľností zo 6. augusta 2021 o 12:40 hod. (č. l. 9 p. v. spisu); Zmluvy o budúcej zmluve – rezervačnej zmluve z 9. augusta 2021 (č. l. 12 spisu); Faktúry č. XXXXXX z 9. septembra 2021 (č. l. 13 spisu); listu s označením „Úhrada provízie“ z 9. septembra 2021 (č. l. 13 p. v. spisu) s fotokópiou poštovej doručky (č. l. 14 spisu); listu s označením „Úhrada provízie – urgencia“ zo 14. septembra 2021 (č. l. 14 p. v. spisu); Výzvy zo 17. októbra 2021 s fotokópiou poštovej doručky (č. l. 15-16 spisu); fotokópie Kúpnej zmluvy – nedatovanej, podpísanej, s pripojeným Osvedčením o pravosti podpisu na listine z 20. augusta 2021 (č. l. 32-37 spisu); Odpovede Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj na podnet žalovaného č. 891/2021 z 23. marca 2022 (č. l. 69-71 spisu); originálu Kúpnej zmluvy podpísanej dňa 23. augusta 2021 s osvedčenými podpismi predávajúcich (č. l. 76 spisu); ďalej e-mailových správ týkajúcich sa prípravy kúpnej zmluvy a jej úprav, menovite e-mailu odoslaného Advokátskou kanceláriou CORONA 19. augusta 2021 o 08:36 hod. F. E. (č. l. 123, súčasne č. l. 194 spisu), e-mailu odoslaného Advokátskou kanceláriou CORONA 19. augusta 2021 o 15:02 hod. F. E. (č. l. 126-127, súčasne č. l. 172 spisu), e-mailu odoslaného F. E. 19. augusta 2021 o 16:26 hod. Advokátskej kancelárii CORONA (č. l. 125-126, súčasne č. l. 173 spisu), e-mailu odoslaného Advokátskou kanceláriou CORONA 19. augusta 2021 o 16:52 hod. F. E. (č. l. 125, súčasne č. l. 195 spisu), e-mailu odoslaného Advokátskou kanceláriou CORONA 20. augusta 2021 o 09:40 hod. F. E. (č. l. 119, súčasne č. l. 174 spisu), e-mailu odoslaného F. E. 20. augusta 2021 o 13:31 hod. Advokátskej kancelárii CORONA (č. l. 101, súčasne č. l. 175 spisu), vrátane jeho prílohy – príslušného vyhotovenia Kúpnej zmluvy (na č. l. 111-118 spisu s ručne napísanou poznámkou: „doručil BROKER-REALU Ľoch,“ súčasne – bez poznámky – na č. l. 175 p. v. – 179 spisu), e-mailu odoslaného Advokátskou kanceláriou CORONA 20. augusta 2021 o 13:55 hod. F. E. (č. l. 101, súčasne č. l. 180 spisu), vrátane jeho prílohy – príslušného vyhotovenia Kúpnej zmluvy (č. l. 103-109, súčasne č. l. 180 p. v. – 183 spisu), e-mailu odoslaného Advokátskou kanceláriou CORONA 23. augusta 2021 o 15:22 hod. F. E. (č. l. 99, súčasne č. l. 184 spisu), e-mailu odoslaného F. E. 24. augusta 2021 o 15:26 hod. Advokátskej kancelárii CORONA (č. l. 89, súčasne č. l. 185 spisu), vrátane jeho prílohy – príslušného vyhotovenia Kúpnej zmluvy (č. l. 185 p. v. – 188 spisu), e-mailu odoslaného Advokátskou kanceláriou CORONA 24. augusta 2021 o 16:48 hod. F. E. (č. l. 89, súčasne č. l. 189 spisu), vrátane jeho prílohy – príslušného vyhotovenia Kúpnej zmluvy (č. l. 91-97, súčasne č. l. 189 p. v. – 192 spisu); ďalej Mandátnej zmluvy zo 4. apríla 2019, uzavretej medzi žalobcom a spoločnosťou ADAK SK, s.r.o. (č. l. 129-133 spisu); Plnomocenstva (ako Prílohy č. 3 Mandátnej zmluvy), udeleného žalobcom dňa 4. apríla 2019 spoločnosti ADAK, s.r.o. (pozn. súdu: zrejme malo ísť o spoločnosť ADAK SK, s.r.o.) (č. l. 142 spisu); Rozhodnutia Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj č. P/0232/08/21 z 15. júna 2022 (č. l. 134-141 spisu) a žalobcom zapožičaného originálu Dohody z 23. júla 2021, ktorého súdom vyhotovená fotokópia tvorí prílohu zápisnice o pojednávaní z 22. júna 2023 (č. l. 217 spisu); ako aj výsluchom konateľa žalobcu D. G. A., narodeného X. XXXX XXXX, trvale bytom Seňa 30 (ďalej len "konateľ žalobcu") (č. l. 81-83 spisu), výsluchom žalovaného (č. l. 83-86 spisu), výsluchom svedkyne D. F. E., narodenej XX. XXXXXXXX XXXX, trvale bytom H. I. XX/XX, E. (ďalej len "svedkyňa E.") (č. l.

153-156 spisu), výsluchom svedka A. A., narodeného X. XXXX XXXX, trvale bytom D. J. XXX/X, K. (ďalej len "svedok A.") (č. l. 156-160 spisu) a výsluchom svedka B. C., narodeného 22. septembra 1984, trvale bytom D. XXXX/X, E. (ďalej aj len "svedok L'och") (č. l. 160-162 spisu). Na tomto mieste považuje súd za potrebné dodať, že v rámci oboznámenia so žalobcom zapožičaným originálom Dohody z 23. júla 2021 tento porovnal so vzorkami textu ustanovenia Dohody, na základe ktorého sa žalobca v konaní domáhal sumy vo výške 5 000,00 eur z titulu zmluvnej pokuty, vyhotovenými typom písma Times New Roman vo veľkostiach 12; 11,5; 11; 10,5 a 10.

16. Návrhom žalovaného na vykonanie dôkazov spočívajúcich v zabezpečení a oboznámení dokladu preukazujúceho úhradu časti provízie vo výške 3 000,00 eur, inšpekčného záznamu z vykonanej kontroly u žalobcu a spisu žalobcu vedeného u Slovenskej obchodnej inšpekcie, a vzorového podpisu konateľa žalobcu súd (na pojednávaní 25. novembra 2022 a 27. januára 2023) nevyhoviel z dôvodu, že skutočnosti, za účelom preukázania ktorých žalovaný ich vykonanie navrhoval, neboli medzi stranami sporu sporné, respektíve vzhľadom na iné, v konaní produkované dôkazy bolo ich vykonanie nadbytočné. Zároveň, na pojednávaní dňa 27. januára 2023 žalovaný upustil od zvyšných návrhov na vykonanie dokazovanie výsluchom svedka L. A., narodeného XX. XXXXXXXX XXXX, trvale bytom M. XXX/X, E., svedkyne A. H., narodenej XX. XXXX XXXX, trvale bytom B. XXX, i svedka K. N., narodeného XX. XXXXXXXX XXXX, trvale bytom B. XXX.

17. V Dohode z 23. júla 2021 bol v jej úvodnej, graficky oddelenej časti, ako vlastník identifikovaný menom, priezviskom, trvalým bydliskom, dátumom narodenia, štátnou príslušnosťou a telefónnym číslom žalovaný, ktorý zároveň prehlásil, že je vlastníkom nehnuteľnosti v podiele – neuvedenom na LV: XXX, Obec: Vajkovce, ulica: - neuvedená, Druh nehnuteľnosti: rodinný dom, číslo: 88, posch.: - neuvedené. Pod identifikačnými údajmi žalovaného a nehnuteľnosti boli vyplnené kolónky: Cena nehnuteľnosti: 135 000,00 eur, Výška provízie: - neuvedená %, 5 000,00 eur / min. 2 500,00 eur, a Cena spolu: 140 000,00 eur. Pod takto vyplnenou ohraničenou tabuľkou bol ako sprostredkovateľ označený žalobca, a to uvedením obchodného mena, sídla, IČO a telefónneho čísla. Predmet Dohody bol formulovaný takto: „Vlastník svojím podpisom na tejto listine potvrdzuje a dáva výslovný súhlas sprostredkovateľovi za účelom zahájenia realitnej činnosti týkajúcej sa predaja vyššie uvedenej nehnuteľnosti sprostredkovateľom. Ďalej súhlasí s obhliadkou nehnuteľnosti realitným maklérom a kupujúcim, vyhotovením fotodokumentácie nehnuteľnosti a jej príslušenstva, spracovaním údajov o nehnuteľnosti do interného systému sprostredkovateľa, zverejnením na webových portáloch a iných verejne prístupných reklamných nosičoch.“ Ďalšia časť Dohody, nadpísaná Zvláštne dojednania, pozostávala z ustanovení usporiadaných do troch odsekov. V prvom z nich bolo okrem iného uvedené, že „vlastník udeľuje plnú moc výhradne sprostredkovateľovi BROKER-REAL s.r.o. na dobu - mesiacov, právo vlastníka na predaj nehnuteľnosti svojpomocne ostáva nedotknuté.“ V druhom odseku sa uvádzalo: „V prípade zabezpečenia kupujúceho sprostredkovateľom a následne uzatvorenia kúpnej zmluvy záujemcu s uvedeným kupujúcim bez vedomia sprostredkovateľa, považuje to sprostredkovateľ za svoju škodu a vlastník uhradí sprostredkovateľovi dvojnásobok výšky provízie, a to do 15 dní od uzatvorenia kúpnej zmluvy.“ V treťom odseku sa sprostredkovateľ zaviazal: „aktívne vyhľadávať tretie osoby, ktoré majú záujem o kúpu nehnuteľnosti. Za tým účelom je povinný zverejniť ponuku nehnuteľnosti v inzertných médiách. Sprostredkovateľ zabezpečí a uhradí tieto výdavky spojené s nasledovnými úkonmi: vyhotovenie výpisu listu vlastníctva, kópie z katastrálnej mapy, písomného návrhu kúpnej zmluvy, úhrada základného správneho poplatku pri podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“ Vo vzťahu k tejto časti Dohody, nadpísanej Zvláštne dojednania, bolo zároveň už voľným okom zistiteľné, že bola vyhotovená v zreteľne menšej veľkosti ako zvyšok textu Dohody, ktoré zistenie potvrdilo aj meranie tzv. strednej výšky písma, pre ktoré súd zvolil malé písmená „r“ a „v,“ a to pre ich zreteľné ohraničenie strednou čiarou a účiarmi, ako aj podloženie textu originálu Dohody na tento účel súdom vytvoreným porovnávacím základom a ich následné podsvietenie, na základe ktorých súd zistil, že Zvláštne dojednania Dohody boli vyhotovené písmom typu Times New Roman vo veľkosti 11 (kým ostatné časti Dohody písmom typu Times New Roman vo veľkosti 12). Pod Zvláštnymi dojednania sa nachádzali ustanovenia, v zmysle ktorých „Dohoda končí účinnosť uzatvorením kúpnej zmluvy alebo ukončením ktoroukoľvek zmluvnou stranou bez uvedenia dôvodu písomnou alebo ústnou formou, najskôr však po uplynutí doby trvania výhradnej dohody. Zúčastnené strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k uzatváraniu právnych úkonov, bez obmedzenia, dobrovoľne, slobodne a vážne, bez právneho či iného omylu a za obojstranne výhodných podmienok. Strany dohody vyhlasujú, že sa na základe § 262 Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah sa spravuje Obchodným zákonníkom.“ Pod ustanoveniami Dohody bolo vpísané, že bola uzavretá vo Vajkovciach

dňa 23. júla 2021. Na mieste vyhradenom pre podpis vlastníka bol bez ďalšej špecifikácie umiestnený podpis žalovaného a na mieste vyhradenom pre podpis sprostredkovateľa a nadpísanom BROKER-REAL s.r.o. sa, ako to vyplynulo z ďalšieho dokazovania, nachádzal podpis svedkyne E..

18. Zo Súhlasov s vykonaním obhliadky nehnuteľností vyplynulo, že dňa 6. augusta 2021 v čase o 11:00 hod., o 11:30 hod., o 12:00 hod. a o 12:40 hod. sa uskutočnili obhliadky nehnuteľností záujemcami, identifikovanými menom, priezviskom, trvalým bytom a telefónnym číslom, sprostredkované maklérkou – svedkyňou E., ktorou boli uvedené Súhlasy na mieste vyhradenom pre sprostredkovateľa aj podpísané. Predmetné listiny boli podpísané aj príslušnými záujemcami a vlastníkom bez bližšieho určenia jeho konkrétnej osoby. Ako aktuálna cena nehnuteľností bola na dotknutých Súhlasoch uvedená suma 140 000,00 eur.

19. Dňa 9. augusta 2021 bola medzi žalovaným ako budúcim predávajúcim 1/ a svedkom C. ako budúcim kupujúcim uzavretá Zmluva o budúcej zmluve – Rezervačná zmluva (ďalej v rozhodnutí aj len "Rezervačná zmluva"), predmetom ktorej bol záväzok zmluvných strán do 15. septembra 2021 uzatvoriť kúpnu zmluvu, na základe ktorej svedok C. nadobudne do svojho výlučného vlastníctva tam bližšie špecifikovanú nehnuteľnosť za kúpnu cenu vo výške 140 000,00 eur. Budúci kupujúci (svedok C.) sa zároveň zaviazal, že do 3 dní od podpisu tejto zmluvy uhradí zálohu vo výške 3 000,00 eur na účet sprostredkujúcej realitnej kancelárie, t.j. žalobcu, ktorá bude v prípade úspešného podpisu budúcej kúpnej zmluvy tvoriť prvú časť z celkovej kúpnej ceny.

20. Súd sa oboznámil s jednotlivými, v konaní predloženými vyhotoveniami kúpnej zmluvy, pričom zistil, že vyhotovenie Kúpnej zmluvy – nedatovanej, podpísanej, s pripojeným Osvedčením o pravosti podpisu na listine z 20. augusta 2021 (č. l. 32-37 spisu) sa (odhliadnuc od podpisov a ich pripojeného osvedčenia) zhoduje s vyhotovením Kúpnej zmluvy, zaslaným v prílohe e-mailu odoslaného svedkyňou Kulcsárovou 20. augusta 2021 o 13:31 hod. Advokátskej kancelárii CORONA (nachádzajúcim sa na č. l. 111-118 spisu s ručne napísanou poznámkou: „doručil BROKER-REALU L'och,“ súčasne – bez poznámky – na č. l. 175 p. v. – 179 spisu). Z týchto vyhotovení Kúpnej zmluvy vyplýva, že jej zmluvnými stranami mali byť svedok A. ako predávajúci v 1. rade, L. A. ako predávajúci v 2. rade, A. H. ako predávajúca v 3. rade, K. N. ako predávajúci v 4. rade, žalovaný ako predávajúci v 5. rade a svedok C. ako kupujúci a jej predmetom odplatný prevod vlastníckeho práva k tam bližšie vymedzenej nehnuteľnosti z predávajúcich na kupujúceho. Kúpna cena bola v zmysle čl. IV. ods. 1 Kúpnej zmluvy dojednaná vo výške 140 000,00 eur, pričom kupujúci sa zaviazal zaplatiť ju v troch častiach tak, že podľa písm. a) príslušného ustanovenia Kúpnej zmluvy prvú časť kúpnej ceny vo výške 3 000,00 eur kupujúci zaplatil ako rezervačnú zálohu v prospech žalobcu s tým, že táto tvorí súčasť kúpnej ceny a bude započítaná s nárokom žalobcu na províziu za sprostredkovanie tohto obchodu; podľa písm. b) predmetného ustanovenia Kúpnej zmluvy druhú časť kúpnej ceny vo výške 2 000,00 eur, splatnú v deň podpisu Kúpnej zmluvy, sa kupujúci zaviazal zaplatiť z vlastných peňažných prostriedkov ako druhú časť rezervačnej zálohy v prospech žalobcu s tým, že táto tvorí súčasť kúpnej ceny a bude započítaná s nárokom žalobcu na províziu za sprostredkovanie tohto obchodu; a podľa písm. c) uvedeného ustanovenia Kúpnej zmluvy tretiu časť kúpnej ceny vo výške 135 000,00 eur sa kupujúci zaviazal zaplatiť z vlastných peňažných prostriedkov, a to bankovým prevodom na účet predávajúcich, v lehote „do ..... dní odo dňa podpisu Kúpnej zmluvy všetkými zmluvnými stranami.“ Obdobne nevyplnené ostalo v týchto vyhotoveniach Kúpnej zmluvy aj ustanovenie čl. V. ods. 2 prvej vety Kúpnej zmluvy, ktorým sa zmluvné strany dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností podá sprostredkovateľ – žalobca v lehote „do ..... (.....) pracovných dní odo dňa zaplatenia celej kúpnej ceny v zmysle čl. IV. ods. 1 písm. a), b), c) tejto zmluvy.“ V čl. VII. ods. 6 Kúpnej zmluvy bolo obsiahnuté dojednanie, že zodpovednosť a riziko vzniku škody na prevádzanej nehnuteľnosti prechádza na kupujúceho okamihom odovzdania nehnuteľnosti kupujúcemu na základe preberacieho protokolu podľa tejto zmluvy. Text obsiahnutý v čl. VIII. ods. 4 Kúpnej zmluvy, pojednávajúci o oprávnení žalobcu ponechať si v prípade odstúpenia od Kúpnej zmluvy predávajúcimi z dôvodov na strane kupujúceho v celom rozsahu rezervačnú zálohu vo výške 5 000,00 eur ako odmenu za vykonanú činnosť, bol celý prečiarknutý. Oboznamované vyhotovenia Kúpnej zmluvy obsahovali dva články X. – jeden nadpísaný Splnomocňovacie ustanovenia, v zmysle ustanovení ktorého zmluvné strany udelili svedkovi C. plnomocenstvo na uskutočnenie podania – návrhu na zápis vkladu vlastníckeho práva na príslušný okresný úrad – katastrálny odbor; a jeden nadpísaný Záverečné ustanovenia.

21. Oproti týmto verziám Kúpnej zmluvy vo vyhotovení Kúpnej zmluvy (č. I. 185 p. v. – 188 spisu), zaslanom v prílohe e-mailu odoslaného svedkyňou Kulcsárovou 24. augusta 2021 o 15:26 hod. Advokátskej kancelárii CORONA, bola splatnosť druhej a tretej časti kúpnej ceny, vymedzených v čl. IV. ods. 1 písm. b) a písm. c) Kúpnej zmluvy, určená v deň podania návrhu na vklad kúpnych zmlúv. Návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností mal sprostredkovateľ (žalobca) v zmysle čl. V. ods. 2 Kúpnej zmluvy podať v deň odovzdania nehnuteľnosti a zaplataenia celej kúpnej ceny v zmysle čl. IV. ods. 1 písm. a), b), c) tejto zmluvy. Text ustanovenia čl. VIII. ods. 4 nebol prečiarknutý a Kúpna zmluva obsahovala len jeden článok X., ktorý bol označený Záverečné ustanovenia.

22. V ďalšom vyhotovení Kúpnej zmluvy (č. I. 91-97, súčasne č. I. 189 p. v. – 192 spisu), zaslanom v prílohe e-mailu odoslaného Advokátskou kanceláriou CORONA 24. augusta 2021 o 16:48 hod. svedkyňi E., došlo v čl. V. ods. 2 Kúpnej zmluvy k zmene lehoty pre sprostredkovateľa (žalobcu) na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností tak, že tento tak mal urobiť do dvoch pracovných dní odo dňa podpisu Kúpnej zmluvy všetkými zmluvnými stranami.

23. Napokon, z originálu Kúpnej zmluvy podpísanej dňa 23. augusta 2021 s osvedčenými podpismi predávajúcich a predloženej súdu žalovaným (č. I. 76 spisu) súd zistil, že aj táto verzia Kúpnej zmluvy sa z grafického hľadiska, ako aj vzhľadom na štylizáciu, použité výrazové prostriedky i prítomné gramatické chyby (napríklad vo všetkých súdu predložených verziách Kúpnej zmluvy je v čl. II ods. 2 uvedené: „kúpnu cenu podľa v článku“) zhoduje so všetkými predchádzajúcimi vyhotoveniami Kúpnej zmluvy, respektíve z nich nepochybne vychádza, o čom okrem iného svedčí aj to, že hoci zmluvné strany sa v nej dohodli na kúpnej cene vo výške 138 000,00 eur, pozostávajúcej (oproti ostatným verziám) už len z dvoch častí, špecifikovaných v písm. a) a písm. b) čl. IV. ods. 1, v ostatných ustanoveniach tejto Kúpnej zmluvy sa pri odkaze na kúpnu cenu naďalej uvádza aj písm. c) naposledy označeného ustanovenia. Z kúpnej ceny bola teda vyňatá jej pôvodne druhá časť vo výške 2 000,00 eur, ktorá mala byť ako druhá časť rezervačnej zálohy uhradená žalobcovi a započítaná s jeho nárokom na províziu za sprostredkovanie tohto obchodu. Zmenená bola aj splatnosť druhej (pôvodne) tretej časti kúpnej ceny vo výške 135 000,00 eur tak, že túto sa kupujúci zaviazal zaplatiť v deň odovzdania nehnuteľnosti. V zmysle čl. V. ods. 2 Kúpnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetu prevodu do katastra nehnuteľností podá kupujúci. Dotknuté vyhotovenie Kúpnej zmluvy neobsahovalo ustanovenie obsiahnuté v ostatných jej verziách v čl. VII. ods. 6 ani ustanovenie čl. VIII. ods. 4. Čl. X. obsahoval Splnomocňovacie ustanovenia a Záverečné ustanovenia boli uvedené ako čl. XI.

24. Z e-mailovej komunikácie medzi svedkyňou E. a Advokátskou kanceláriou CORONA, týkajúcej sa prípravy Kúpnej zmluvy a jej úprav, vyplýva, že právna zástupkyňa žalobcu opakovane upozorňovala na to, že návrh Kúpnej zmluvy, respektíve následne aj zmluvnými stranami podpísaná Kúpna zmluva obsahuje nedoplnené časti, duplicitne článok X., z ktorých ten s označením Splnomocňovacie ustanovenia mal byť navyše v rozpore s čl. V. ods. 2 Kúpnej zmluvy, ako aj na neštandardnosť dojednania splatnosti kúpnej ceny na dobu po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva a s tým spojené riziká pre predávajúcich. Zároveň bolo zistené, že súčasťou niektorých e-mailových správ boli aj jednotlivé verzie Kúpnej zmluvy, vzájomne si zasielané komunikujúcimi stranami za účelom posúdenia, zapracovania či schválenia zmien, doplnení a iných úprav Kúpnej zmluvy.

25. Faktúrou č. 12333, vystavenou dňa 9. septembra 2021, splatnou dňa 13. septembra 2021, žalobca fakturoval žalovanému za poskytnuté služby spojené s predajom nehnuteľnosti – rodinného domu v obci Vajkovce – sumu vo výške 5 000,00 eur, poníženú o zálohu vo výške 3 000,00 eur, t.j. k úhrade požadoval sumu 2 000,00 eur. Ako vyplynulo zo sprievodného listu z 9. septembra 2021, sumu vo výške 3 000,00 eur uhradil kupujúci ako zálohu na kúpnu cenu a žalobcu ju považoval za splatenie prvej časti provízie. Podľa pripojenej doručky bola faktúra spolu so sprievodným listom doručená žalovanému dňa 10. septembra 2021.

26. Listom zo 14. septembra 2021, adresovaným žalovanému, žalobca urgovoval úhradu druhej časti provízie vo výške 2 000,00 eur, ktorú žiadal uhradiť do 17. septembra 2021.

27. Výzvou zo 17. októbra 2021 žalobca prostredníctvom právnej zástupkyne, pripomenúc žalovanému záväzok vyplývajúci mu z Dohody z 23. júla 2021 na úhradu dvojnásobku provízie v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy s kupujúcim sprostredkovaným žalobcom bez jeho vedomia, a konštatujúc, že s takým kupujúcim ohľadom dotknutej nehnuteľnosti Kúpnu zmluvu aj uzatvoril, tohto vyzval na zaplatenie sumy

rovnajúcej sa dvojnásobku dohodnutej provízie, teda po odpočítaní zálohy sumy vo výške 7 000,00 eur, a to do siedmich dní. Podľa pripojenej doručky bola zásielka obsahujúca predmetnú Výzvu doručená žalovanému 20. októbra 2021.

28. Zo žalobcom dodatočne predloženej Mandátnej zmluvy zo 4. apríla 2019 (č. I. 129-133 spisu) vyplýva, že táto bola uzavretá medzi žalobcom, konajúcim prostredníctvom D. G. A., ako mandantom a spoločnosťou ADAK SK, s.r.o., konajúcou prostredníctvom D. F. E., ako mandatárom. Predmetom uvedenej zmluvy bol záväzok mandatára (spoločnosti ADAK SK, s.r.o.) pre mandanta (v tomto konaní žalobcu), v jeho mene a na jeho účet osobne vyvíjať činnosť v oblasti sprostredkovania predaja, kúpy a prenájmu nehnuteľností a za týmto účelom aktívne vyhľadávať vhodných záujemcov o kúpu, predaj, nájom, podnájom, hypotekárny úver či inú transakciu týkajúcu sa nehnuteľností, ako aj práv a povinností v bytovom družstve a iných činností uvedených v tejto zmluve alebo podľa pokynov zastúpeného a vyvíjať činnosť k úspešnému realizovaniu jednotlivých obchodných prípadov, ako aj záväzok mandanta (žalobcu) za podmienok určených v tejto zmluve zaplatiť mandatárovi (spoločnosti ADAK SK, s.r.o.) províziu. V ustanovení čl. III. (Práva a povinnosti zmluvných strán), bodu B. ods. 2 Mandátnej zmluvy sa mandatár zaviazal záujemcovi o nehnuteľnosť predložiť a dať podpísať Súhlas s vykonaním obhliadky, vlastníkovi nehnuteľnosti dať podpísať Dohodu – súhlas za účelom zahájenia realitnej činnosti, zakladať písomnosti a údaje do zložky klienta a do elektronického systému podľa pokynov mandanta. Ako prílohu č. 3 Mandátnej zmluvy žalobca predložil súdu aj Plnomocenstvo zo dňa 4. apríla 2019 (č. I. 142 spisu), ktorým žalobca splnomocnil spoločnosť ADAK, s.r.o. (pozn. súdu: zrejme malo ísť o spoločnosť ADAK SK, s.r.o.), aby v mene a na jeho účet vyvíjala činnosť smerujúcu k predaju, prenájmu alebo kúpe nehnuteľností a pri tejto činnosti a len v súvislosti s touto činnosťou uzatvárala a podpisovala (okrem iného) Zmluvy o sprostredkovaní kúpy a predaja nehnuteľností, dokumenty o obhliadke.

29. Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj v odpovedi z 23. marca 2022, č. 891/2021, na podnet žalovaného z 10. novembra 2021 (č. I. 69-71 spisu) konštatoval, že v rámci vykonanej kontroly bolo preskúmaním obsahu spotrebiteľskej zmluvy – „DOHODA – Súhlas vlastníka nehnuteľnosti za účelom zahájenia realitnej činnosti a zaradenie do ponuky výhradne realitnej kancelárie BROKER-REAL s.r.o.“ a vyhodnotením zmluvných podmienok v nej obsiahnutých zistené, že táto spotrebiteľská zmluva obsahuje neprijateľnú podmienku spôsobilú založiť nepomer medzi právami a povinnosťami zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Poznamenal, že pri kontrole boli zistené aj iné nedostatky, na odstránenie ktorých boli uložené opatrenia v rozsahu právomocí SOI. Dodal, že z dôvodu, že nedisponuje kúpnu zmluvou, nie je možné vysloviť relevantný záver vo vzťahu k výške vymáhanej zmluvnej pokuty.

30. Rozhodnutím Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj č. P/0232/08/21 z 15. júna 2022 (č. I. 134-141 spisu) bola žalobcovi pre porušenie zákazu podľa § 4 ods. 2 písm. a) (uvedením podmienky v Reklamačnom poriadku, ukladajúcej spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu), písm. c) (poskytovaním informácie v Cenníku služieb o cene poskytovaných služieb nejednoznačným spôsobom a použitím neprijateľnej podmienky v Dohode, spočívajúcej v dojednaní režimu Obchodného zákonníka) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov uložená pokuta vo výške 800,00 eur.

31. Z výpovede konateľa žalobcu, D. G. A., vyplynulo, že zákazku na sprostredkovanie predaja predmetnej nehnuteľnosti prideliť na základe Mandátnej zmluvy svedkyňa E., ktorá kontaktovala žalovaného, ktorý bol podľa jeho tvrdení ústne splnomocnený konať aj za ostatných spoluvlastníkov danej nehnuteľnosti z dôvodu, že títo na takéto konanie nie sú spôsobilí. Svedkyňa E. zahájila realitnú činnosť, uskutočnila osobnú obhliadku nehnuteľnosti, vyhotovila jej fotodokumentáciu, zistila jej technické parametre a na základe toho vypracovala zákazku do interného systému a žalovanému dala podpísať Dohodu, ktorú zároveň na základe konateľom žalobcu vystavenej plnej moci sama podpísala. Konateľ žalobcu vypovedal, že výšku provízie 5 000,00 eur navrhol samotný žalovaný. Zo záujemcov o kúpu nehnuteľnosti vybral konateľ žalobcu spolu so svedkyňou E. svedka C., ktorý bol ochotný zložiť rezervačný poplatok. Spísali s ním Rezervačnú zmluvu, na základe ktorej svedok C. zaplatil 3 000,00 eur. Túto sumu navrhol sám svedok C. s tým, že zvyšok provízie vo výške 2 000,00 eur doplatí neskôr. Prakticky to teda bolo tak, že províziu dohodnutú so žalovaným mal uhradiť kupujúci a zvyšok kúpnej ceny vo výške 135 000,00 eur mal byť potom uhradený vlastníkom nehnuteľnosti. Voči návrhu Kúpnej zmluvy, vypracovanému JUDr. Hencovskou, s ktorou má realitná kancelária dohodu

o poskytovaní právnych služieb, nemali podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti žiadne výhrady, avšak svedok C. ho označil za absurdný a nevyhovujúci a navrhol v ňom opravy a úpravy, ktoré konateľ žalobcu v prítomnosti všetkých podielových spoluvlastníkov nehnuteľnosti zapracoval do návrhu Kúpnej zmluvy. Takto pripravenú Kúpnu zmluvu kupujúci i predávajúci (všetci podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti) bez toho, aby si ju prečítali, a napriek nesúhlasu konateľa žalobcu, vyplývajúceho z toho, že ju považoval za chaotickú a ohrozujúcu záujmy predávajúcich, podpísali a predložili notárke na overenie podpisov. Svedok C. podľa konateľa žalobcu zabránil v dokončení realitnej činnosti, keď výslovne požadoval, aby ďalšie aktivity, vrátane zavkladovania, realizoval sám.

32. Žalovaný vypovedal, že realitnú kanceláriu oslovil K. N., o čom sa dozvedel, keď svedkyňa E. kontaktovala jeho manželku z dôvodu, že sa nevedela spojiť s K. N.. Žalovaný dodal, že obhliadku nehnuteľnosti dohadovala jeho manželka, ktorá pri nej aj bola prítomná, keďže on bol v práci. S konateľom žalobcu, ako aj so svedkom C. sa prvýkrát stretol pri podpise Rezervačnej zmluvy v sídle realitnej kancelárie a druhýkrát pri podpise Kúpnej zmluvy. Žalovaný potvrdil, že podpis na Dohode je jeho, avšak tvrdil, že si nepamätá, že by takúto Dohodu podpisoval. K spôsobu, akým bola dohodnutá sprostredkovateľská provízia, sa žalovaný nevedel vyjadriť. Žalovaný uviedol, že o sprostredkovateľskej činnosti žalobcu vedeli aj ostatní podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti a s predajom nehnuteľnosti súhlasili, hoci so svedkyňou E. neboli v kontakte. S návrhom Kúpnej zmluvy sa žalovaný aj s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti oboznámili v realitnej kancelárii, pričom k nej nemali žiadne výhrady. Podľa žalovaného výhrady k návrhu Kúpnej zmluvy predniesol len svedok C., ktorý spolu s konateľom žalobcu zmluvu upravili, tá sa následne vytlačila a šli s ňou na podpis k notárke. Po tom, ako svedok A. A. zistil, že Kúpna zmluva je neplatná, podpísali na obecnom úrade vo Vajkovicach druhú Kúpnu zmluvu, vyhotovenú právnikom svedka C.. Žalovaný súčasne potvrdil, že túto Kúpnu zmluvu sám nečítal, čítal ju len svedok A. A..

33. Z výpovede svedkyne D. F. E. vyplynulo, že o tom, že predmetná nehnuteľnosť je na predaj, sa dozvedela od jedného z jej podielových spoluvlastníkov. Tvrdila, že všetci podieloví spoluvlastníci danej nehnuteľnosti vedeli, v mene akej spoločnosti v súvislosti so sprostredkovaním jej predaja vystupuje. Po zverejnení zákazky bol o dotknutú nehnuteľnosť veľký záujem, pričom spomedzi záujemcov uprednostnili svedka C., ktorý je taktiež realitným maklérom a pracuje na rovnakom poschodí, ako sídli žalobca. Pár dní na to došlo v sídle realitnej kancelárie k podpisu Rezervačnej zmluvy, ako aj Dohody, keďže žalovaný bol v čase, keď sa vykonávali obhliadky, v zahraničí. Dohodu svedkyňa E. uzavrela v mene žalobcu, a to na základe Mandátnej zmluvy, uzavretej medzi žalobcom a jej spoločnosťou ADAK SK, s.r.o. Zdôraznila, že Dohoda sa podpisuje vždy z dôvodu možnej kontroly zo strany Slovenskej obchodnej inšpekcie. Svedkyňa vypovedala, že žalovaného poučila o jeho právach ako spotrebiteľa, vrátane práva na odstúpenie od zmluvy. Provízia bola dohodnutá vo výške 5 000,00 eur, pričom kupujúci pri podpise Rezervačnej zmluvy uviedol, že vie hneď uhradiť časť provízie vo výške 3 000,00 eur, a aj tak urobil. Svedkyňa vysvetlila, že jednotlivé podklady ku kúpe nehnuteľnosti zasielala právnička ona, avšak pri samotnom predaji nehnuteľnosti ju zastupoval konateľ žalobcu, keďže bola chorá. Poukázala na to, že v rámci prípravy Kúpnej zmluvy si s kupujúcim (svedkom Lochom) navzájom posielali návrhy Kúpnej zmluvy, ktoré jej tento veľakrát vrátil s vyškrtnutými ustanoveniami, ktoré tam podľa jej názoru museli byť. Objasnila, že keď je Kúpna zmluva podpísaná, štandardne dáva podnet právničke na návrh na vklad vlastníckeho práva. V tomto prípade sa však o dva dni neskôr dozvedela, že samotný kupujúci podal návrh na zrýchlený vklad vlastníckeho práva.

34. Svedok A. A. vypovedal, že o predaji nehnuteľnosti prostredníctvom realitnej kancelárie za kúpnu cenu vo výške 140 000,00 eur sa dozvedel telefonicky od K. N.. O podpis súhlasu s predajom nehnuteľnosti ho pred podpisom Kúpnej zmluvy nikto nežiadal. Po tom, ako bol jednou pani telefonicky kontaktovaný kvôli návrhu Kúpnej zmluvy, ktorý vopred dostal e-mailom, aby si ho skontroloval, sa za účelom podpisu Kúpnej zmluvy dostavil do kancelárie. Svedok tvrdil, že voči návrhu Kúpnej zmluvy mali pripomienky všetci, najmä však kupujúci, svoje výhrady nevedel konkretizovať. Uviedol, že konateľ žalobcu odmietal uskutočniť požadované úpravy s odôvodnením, že na to nemá oprávnenie a musí sa poradiť so svojou právničkou. Napokon k požadovaným úpravám došlo, avšak zmluva sa nevytlačila v znení, v akom bola opravená, keďže na nahliadnutie dostali len prvú stránku, kde skontrolovali údaje, a ostatné stránky neboli vytlačené. Pripustil, že Kúpnu zmluvu podpísali u notára. Doma túto Kúpnu zmluvu znovu prečítal a zistil, že nie je dobrá. Zavolať kupujúcemu, že od nej odstupuje. Na druhý deň sa s kupujúcim stretol a opätovne všetci podpísali novú Kúpnu zmluvu.

35. Svedok B. C. vo svojej výpovedi uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť našiel na internete a po jej obhliadke zhodnotil, že má o ňu záujem. Dňa 9. augusta 2021 bola podpísaná Zmluva o budúcej zmluve a realitnej kancelárii ako sprostredkovateľovi zaplatil zálohu. K návrhu Kúpnej zmluvy, ktorý dostal e-mailom, mal výhrady, ktoré takisto formou e-mailovej správy odoslal realitnej kancelárii. Poukázal na to, že hoci ešte neboli odkonzultované návrhy Kúpnej zmluvy, bol dohodnutý termín jej podpisu. Za tým účelom sa so všetkými predávajúcimi za účasti konateľa žalobcu stretli v kancelárii. K návrhu Kúpnej zmluvy mal výhrady, ktoré požadoval doplniť, prechádzali návrh Kúpnej zmluvy bod po bode. Svedok v tejto súvislosti spomenul, že žiadal, aby namiesto splnomocnenia udeleného predávajúcimi advokátke realitnej kancelárie na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva bolo do Kúpnej zmluvy zakomponované splnomocnenie udelené predávajúcimi jemu, aby on mohol opravovať prípadné chyby a nedostatky v Kúpnej zmluve v konaní pred katastrom. Svedok tvrdil, že pripomienky boli aj z druhej strany. Po dvoch hodinách sa na niektorých bodoch dohodli, kúpne zmluvy boli v jeho prítomnosti vytlačené, išli s nimi k notárke, kde ich podpísali a každý dostal svoje vyhotovenie. Nasledujúceho dňa na základe telefonátu jedného z predávajúcich zistil, čo obsahuje Kúpna zmluva, ktorú podpísali, a teda že podpísali inú zmluvu než tú, na ktorej sa dohodli. Na základe toho sa s predávajúcimi dohodli, že s realitnou kanceláriou nechcú mať nič spoločné, a prepis nehnuteľnosti urobili vo vlastnej réžii. Na margo kúpnej ceny svedok C. uviedol, že 3 000,00 eur zaslal realitnej kancelárii a 135 000,00 eur bolo zaslaných predávajúcim, spolu bolo teda za predmetnú nehnuteľnosť vyplatených 138 000,00 eur. Poznámene, že realitnú kanceláriu písomne požiadal o vrátenie 3 000,00 eur, ktoré boli poukázané na jej účet, keďže realitná kancelária urobila viac škody ako osohu.

36. V rámci hodnotenia vykonaného dokazovania a záverečnej reči žalujúca strana uviedla, že z výpovede svedkyne E. vyplynulo, že konala v mene žalobcu a so súhlasom všetkých podielových spoluvlastníkov, čo vo svojej výpovedi potvrdil aj žalovaný a svedok A.. Zároveň považovala za preukázané, že títo boli uzročení s kúpnu cenou vo výške 140 000,00 eur a zo strany žalovaného ani ostatných podielových spoluvlastníkov neexistovala žiadna výhrada, či už k sprostredkovateľskej zmluve, Rezervačnej zmluve alebo samotnej sprostredkovateľskej provízií, ktorá bola dohodnutá vo výške 5 000,00 eur a ktorá mala byť ako časť kúpnej ceny poukázaná žalobcovi. Výpoveď svedkyne Kulcsárovej ohľadom miesta podpisu Dohody označil žalobca za pravdivú aj s ohľadom na výpoveď samotného žalovaného, že pri obhliadke nehnuteľnosti nebol prítomný, keďže bol v práci. Konanie kupujúceho, ktorý tým, že podpísal iné znenie Kúpnej zmluvy, ako bolo dohodnuté, obišiel zaplataenie časti kúpnej ceny vo výške 2 000,00 eur, ktorá mala byť započítaná ako sprostredkovateľská provízia, označil žalobca za špekulatívne. Poukázal na rozpor výpovede svedka C. s výpoveďou konateľa žalobcu, ktorý tvrdil, že naopak, rezignoval a do Kúpnej zmluvy zapracoval všetky pripomienky zmluvných strán. Zdôraznil, že nemal dôvod manipulovať so znením Kúpnej zmluvy, keďže jej konečný obsah sa ho netýkal. Zdôrazniac, že nárok na zaplataenie sprostredkovateľskej provízie vzniká už vytvorením príležitosti uzavrieť Kúpnu zmluvu, považoval žalobca tento za daný, pripomínajúc, že predávajúci nemali výhrady k dohodnutej sprostredkovateľskej provízií, ale mali za to, že ju bude hradíť kupujúci. Považoval pritom za nesporné, že napomohol uzavrieť Kúpnu zmluvu, ktorá bola napokon aj zavkladovaná, pričom bola uzavretá tými účastníkmi, ktorých dal dokopy, vykonal aj všetky ďalšie činnosti, ktoré im umožnili zdarne previesť vlastnícke právo. Záverom žalobca, zopakujúc, že Občiansky zákonník nevyžaduje pre platnosť sprostredkovateľskej zmluvy písomnú formu, zhrnul, že žalovaný bol preukázateľne s obsahom, ako aj s identifikáciou žalobcu, ktorému mala provízia patriť, uzročený a nemal voči nej žiadne výhrady, a preto svoj nárok považoval za dôvodný a preukázaný.

37. Hodnotiac vykonané dokazovanie, žalovaný označil svedeckú výpoveď svedkyne E. za tendenčnú s cieľom zlepšiť procesné postavenie žalobcu. V rozpore s tvrdením svedkyne E. žalovaný trval na tom, že Dohoda z 23. júla 2021 bola podpísaná pri obhliadke nehnuteľnosti vo Vajkovciach, o čom svedčí text na samotnej Dohode, avšak v zhode s jeho výpoveďou mimo obhliadok nehnuteľnosti záujemcami, v čase konania ktorých bola prítomná a Súhlasy s vykonaním obhliadky podpísala jeho manželka. Z toho vyvodzoval, že ide o zmluvu uzavretú mimo prevádzkových priestorov realitnej kancelárie, s ktorou skutočnosťou spája ustanovenie § 3 zákona č. 102/2014 Z. z. poučovaciú povinnosť. Keďže žalobca mu neposkytol žiadne poučenia ani v listinnej podobe, ani na trvanlivom nosiči a ani ústnou formou, mal žalovaný za to, že Dohoda z 23. júla 2021 je neplatná. Z časti výpovede svedkyne E. ohľadom podpísania Dohody zo strany sprostredkovateľa žalovaný súčasne vyvodzoval, že pri podpise Dohody nemal vedomosť o skutočnosti, že svedkyňa E. vystupuje za spoločnosť ADAK SK, s.r.o., respektíve že v mene spoločnosti ADAK SK, s.r.o. vystupuje za spoločnosť BROKER-REAL s.r.o., pričom uvedené nevyplýva ani zo samotnej Dohody, a teda túto uzavrela svedkyňa E. vo vlastnom

mene. Žalovaný rozporoval výpoveď svedkyne E. aj v časti, v ktorej tvrdila, že na predaj nehnuteľnosti mala súhlas všetkých spoluvlastníkov, poukazujúc v tejto súvislosti na tvrdenia uvádzané svedkom A., ako aj na skutočnosť, že Dohodu z 23. júla 2021 podpísal len samotný žalovaný.

38. Na základe vykonaného dokazovania súd právne uzatvára:

39. Podľa § 151 ods. 1 CSP skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

40. Podľa § 20 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia Dohody (ďalej len "Občiansky zákonník") právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú na to oprávnení zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladacou listinou alebo zákonom (štatutárne orgány).

41. Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia Dohody (ďalej len "Obchodný zákonník") ak je podnikateľ fyzická osoba, koná osobne alebo za neho koná zástupca. Právnická osoba koná štatutárnym orgánom alebo za ňu koná zástupca.

42. Podľa § 13 ods. 2 Obchodného zákonníka ustanovenia tohto zákona o jednotlivých obchodných spoločnostiach a o družstve určujú štatutárny orgán, ktorého konanie je konaním podnikateľa.

43. Podľa § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocnenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia.

44. Podľa § 31 ods. 2 Občianskeho zákonníka pri plnomocenstve udelenom právnickej osobe vzniká právo konať za splnomocniteľa štatutárnemu orgánu tejto osoby alebo osobe, ktorej tento orgán udelí plnomocnenstvo.

45. Podľa § 32 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak z právneho úkonu nevyplýva, že niekto koná za niekoho iného, platí, že koná vo vlastnom mene.

46. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

47. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

48. Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

49. Podľa § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak. Podpis sa môže nahradiť mechanickými prostriedkami v prípadoch, keď je to obvyklé.

50. Podľa § 40a, prvá až tretia veta, Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40).

51. Podľa § 52 ods. 1 až 4 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. 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. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

52. Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

53. Podľa § 53 ods. 2 a ods. 3 Občianskeho zákonníka za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané.

54. Podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku.

55. Podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

56. Podľa § 53c Občianskeho zákonníka ak je spotrebiteľská zmluva vyhotovená písomne, predmet a cena nesmú byť uvedené menším písmom ako iná časť takejto zmluvy s výnimkou názvu zmluvy a označení jej častí. Ustanovenia spotrebiteľskej zmluvy, ako aj ustanovenia obsiahnuté vo všeobecných obchodných podmienkach alebo v akýchkoľvek iných zmluvných dokumentoch, ktoré so spotrebiteľskou zmluvou súvisia, nesmú byť uvedené pre spotrebiteľa nečitateľným a menším písmom, ako ustanoví vykonávací predpis. Zmluva uzatvorená v rozpore s týmto ustanovením je neplatná.

57. Podľa § 1b nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení účinnom v čase uzavretia Dohody (ďalej len "nariadenie") ustanovenia spotrebiteľskej zmluvy, ako aj ustanovenia obsiahnuté vo všeobecných obchodných podmienkach alebo v akýchkoľvek iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou musí dodávateľ uviesť písmom, ktorého výška je najmenej 1,9 mm.

58. Podľa § 54 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchýliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon alebo osobitné predpisy na ochranu spotrebiteľa priznávajú, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie. V pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

59. Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

60. Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

61. 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.

62. Podľa § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

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

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

65. Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom v čase uzavretia Dohody (ďalej len "zákon č. 102/2014 Z. z.") zmluvou uzavretou mimo prevádzkových priestorov predávajúceho sa na účely tohto zákona rozumie zmluva medzi predávajúcim a spotrebiteľom

- a) uzavretá za súčasnej fyzickej prítomnosti predávajúceho a spotrebiteľa na mieste, ktoré nie je prevádzkovým priestorom predávajúceho,
- b) na ktorej uzavretie dal návrh predávajúcemu spotrebiteľ na mieste, ktoré nie je prevádzkovým priestorom predávajúceho,
- c) uzavretá v prevádzkových priestoroch predávajúceho alebo prostredníctvom prostriedkov diaľkovej komunikácie bezprostredne po individuálnom a osobnom oslovení spotrebiteľa predávajúcim na mieste, ktoré nie je prevádzkovým priestorom predávajúceho, alebo
- d) uzavretá počas predajnej akcie alebo v súvislosti s ňou.

66. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 102/2014 Z. z. predávajúci je povinný pred uzavretím zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho alebo ak sa zmluva uzatvára na základe objednávky spotrebiteľa, pred tým, ako spotrebiteľ odošle objednávku, jasne a zrozumiteľne oznámiť spotrebiteľovi spôsobom podľa odseku 2 alebo podľa medzinárodnej zmluvy, ktorou je Slovenská republika viazaná,

- a) hlavné vlastnosti tovaru alebo charakter služby v rozsahu primeranom použitému prostriedku komunikácie a tovaru alebo službe,
- b) obchodné meno a sídlo alebo miesto podnikania predávajúceho alebo osoby, v mene ktorej predávajúci koná,
- c) telefónne číslo predávajúceho a ďalšie údaje, ktoré sú dôležité pre kontakt spotrebiteľa s predávajúcim, najmä adresu jeho elektronickej pošty a číslo faxu, ak ich má,
- d) adresu predávajúceho alebo osoby, v mene ktorej predávajúci koná, na ktorej môže spotrebiteľ uplatniť reklamáciu tovaru alebo služby, podať sťažnosť alebo iný podnet, ak sa táto adresa líši od adresy uvedenej v písmene b),
- e) celkovú cenu tovaru alebo služby vrátane dane z pridanej hodnoty a všetkých ostatných daní alebo ak vzhľadom na povahu tovaru alebo služby nemožno cenu primerane určiť vopred, spôsob, akým sa vypočíta, ako aj náklady na dopravu, dodanie, poštovné a iné náklady a poplatky, alebo, ak tieto náklady a poplatky nemožno určiť vopred, skutočnosť, že do celkovej ceny môžu byť zarátané takéto náklady alebo poplatky; ak ide o zmluvu uzavretú na dobu neurčitú alebo dohodu o predplatnom, predávajúci informuje spotrebiteľa o celkovej cene za zúčtovacie obdobie a o cene za jeden mesiac, ak je dĺžka zúčtovacieho obdobia odlišná, a ak túto cenu nemožno určiť vopred, o spôsobe, akým sa vypočíta,
- f) cenu za použitie prostriedkov diaľkovej komunikácie, ktoré je možné využiť na účely uzavretia zmluvy, ak ide o číslo služby so zvýšenou tarifou,
- g) platobné podmienky, dodacie podmienky, lehotu, do ktorej sa predávajúci zaväzuje dodať tovar alebo poskytnúť službu, informáciu o postupoch uplatňovania a vybavovania reklamácií, sťažností a podnetov spotrebiteľov,
- h) informáciu o práve spotrebiteľa odstúpiť od zmluvy, podmienkach, lehote a postupe pri uplatňovaní práva na odstúpenie od zmluvy; predávajúci zároveň poskytne spotrebiteľovi formulár na odstúpenie od zmluvy podľa prílohy č. 3,
- i) informáciu o tom, že ak spotrebiteľ odstúpi od zmluvy, bude znášať náklady na vrátenie tovaru predávajúcemu podľa § 10 ods. 3, a ak odstúpi od zmluvy uzavretej na diaľku, aj náklady na vrátenie tovaru, ktorý vzhľadom na jeho povahu nie je možné vrátiť prostredníctvom pošty,
- j) informáciu o prípadnej povinnosti spotrebiteľa uhradiť predávajúcemu cenu za skutočne poskytnuté plnenie podľa § 10 ods. 5, ak spotrebiteľ odstúpi od zmluvy o službách po tom, čo udelil predávajúcemu výslovný súhlas podľa § 4 ods. 6,

- k) informáciu o tom, že spotrebiteľ nie je oprávnený odstúpiť od zmluvy, prípadne informáciu o okolnostiach, za ktorých spotrebiteľ stráca právo na odstúpenie od zmluvy,
- l) poučenie o zodpovednosti predávajúceho za vady tovaru alebo služby podľa všeobecného predpisu,
- m) informáciu o existencii a podrobnostiach záruky poskytovanej výrobcom alebo predávajúcim podľa prísnejších zásad, ako ustanovuje všeobecný predpis, ak ju výrobca alebo predávajúci poskytuje, ako aj informáciu o existencii a podmienkach pomoci a službách poskytovaných spotrebiteľom po predaji tovaru alebo poskytnutí služby, ak sa taká pomoc poskytuje,
- n) informáciu o existencii príslušných kódexov správania, ktoré sa predávajúci zaviazal dodržiavať, a o spôsobe, akým sa môže spotrebiteľ s nimi oboznámiť alebo získať ich znenie,
- o) informáciu o dĺžke trvania zmluvy, ak ide o zmluvu uzavretú na dobu určitú; ak ide o zmluvu uzavretú na dobu neurčitú alebo ak ide o zmluvu, pri ktorej sa automaticky predlžuje jej platnosť, aj informáciu o podmienkach vypovedania zmluvy,
- p) informáciu o minimálnej dĺžke trvania záväzkov spotrebiteľa vyplývajúcich zo zmluvy, ak zo zmluvy vyplýva pre spotrebiteľa taký záväzok,
- q) informáciu o povinnosti spotrebiteľa zaplatiť preddavok alebo poskytnúť inú finančnú zábezpeku na žiadosť predávajúceho a o podmienkach, ktoré sa na jeho poskytnutie vzťahujú, ak zo zmluvy vyplýva pre spotrebiteľa taký záväzok,
- r) informáciu o funkčnosti vrátane použiteľných technických ochranných opatrení na zabezpečenie elektronického obsahu, ak je to vhodné,
- s) informáciu o kompatibilitate elektronického obsahu s hardvérom a softvérom, o ktorých predávajúci vie alebo je rozumné očakávať, že o nich vie, ak je to vhodné,
- t) informáciu o možnosti a podmienkach riešenia sporu prostredníctvom systému alternatívneho riešenia sporov; predávajúci zároveň uvedie na svojom webovom sídle odkaz na platformu alternatívneho riešenia sporov, prostredníctvom ktorej môže spotrebiteľ podať návrh na začatie alternatívneho riešenia sporu.

67. Podľa § 15 ods. 1 písm. b) zákona č. 102/2014 Z. z. správneho deliktu sa dopustí ten, kto poruší povinnosť podľa § 3 ods. 1, § 4 ods. 1, 5 až 8, § 5 ods. 1 alebo ods. 2, § 8 ods. 4 alebo § 9 ods. 4.

68. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že strany sporu sa dohodli na sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, ktorej bol žalovaný podielovým spoluvlastníkom. Tento záver vyplýva prinajmenšom z toho, že žalovaný sa opakovane dostavil do sídla žalobcu za účelom podpísania Rezervačnej zmluvy a následne aj samotnej Kúpnej zmluvy. Žalovaný tiež nerozporoval a ani súd nemal s ohľadom na vykonané dokazovanie pochybnosti, že k predaju dotknutej nehnuteľnosti fakticky došlo v dôsledku sprostredkovateľskej činnosti žalobcu, ktorý vyhľadal záujemcu o kúpu nehnuteľnosti, zabezpečil vykonanie jej obhliadky, pripravil a zrealizoval podpísanie Rezervačnej zmluvy a napokon pripravil aj návrh Kúpnej zmluvy. Strany sporu sa zhodli aj na tom, že žalovaný a ostatní podieloví spoluvlastníci predmetnej nehnuteľnosti napokon bez účasti žalobcu uzatvorili s kupujúcim, ktorého sprostredkoval žalobca, Kúpnu zmluvu, ktorou predmetnú nehnuteľnosť previedli do vlastníctva kupujúceho. Nesporné tiež bolo, že žalovaný províziu uvedenú v Dohode z 23. júla 2021 žalobcovi neuhradil. Z tvrdení strán sporu zhodne vyplynulo a uvedené vyplýva aj z predloženej Rezervačnej zmluvy, že časť provízie vo výške 3 000,00 eur bola žalobcovi uhradená kupujúcim. Na zvyšnú časť provízie vo výške 2 000,00 eur vystavil žalobca žalovanému faktúru, ktorú tento neuhradil. Vzhľadom na uvedené považoval súd tieto skutkové tvrdenia v súlade s § 151 ods. 1 CSP (a aj so zreteľom na v konaní predložené listinné dôkazy) za nesporné.

69. Na druhej strane, z prostriedkov procesného útoku a prostriedkov procesnej obrany, uplatnených v priebehu konania sporovými stranami, vyplynulo, že sporné medzi nimi ostali tvrdenia o dátume a mieste uzavretia Dohody, ďalej otázka platnosti uzavretej Dohody, namietaná žalovaným z dôvodu nedostatku oprávnenia osoby, ktorá za žalobcu túto uzavrela, zaňho konať, ďalej z dôvodu, že nebola uzavretá aj s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, respektíve aj v ich mene, ako aj z dôvodu jej neurčitosti v otázke doby trvania a vymedzenia dotknutej nehnuteľnosti, z dôvodu nesplnenia poučovacej povinnosti v zmysle zákona č. 102/2014 Z. z. a napokon, aj z dôvodu vyhotovenia jej časti (tzv. Zvláštnych dojednaní) písmom menším, než ustanoveným § 53c Občianskeho zákonníka. Žalobca si neosvojil ani názor žalovaného o neprijateľnosti zmluvnej podmienky Dohody, na podklade ktorej si žalobca uplatňoval zmluvnú pokutu. Strany sporu sa nezhodli ani ohľadom toho, či s poverením žalobcu predajom nehnuteľnosti udelili súhlas aj jej ostatní podieloví spoluvlastníci, a ani v otázke, či žalobca postupoval s potrebnou odbornou starostlivosťou. Z vyjadrení žalovaného (predovšetkým z jeho

dupliky zo 6. mája 2022) súdu zároveň vyplynulo, že, hoci to tak explicitne nevyjadril, žalovaný mal pochybnosti aj vo vzťahu k obsahu a rozsahu záväzku žalobcu.

70. Spomedzi vymedzených sporných skutočností sa skutkových okolností týkali nezhody medzi stranami sporu ohľadom dátumu a miesta uzavretia Dohody, veľkosti písma použitého v ustanoveniach Zvláštnych dojednaní Dohody, existencie súhlasu ostatných podielových spoluvlastníkov so sprostredkovaním predaja nehnuteľnosti žalobcom a vynaloženia odbornej starostlivosti zo strany žalobcu.

71. Pokiaľ ide o dátum a miesto podpísania Dohody, súd považoval na základe výpovede svedkyne E. za preukázané, že žalovaný ju podpísal spolu s Rezervačnou zmluvou, teda dňa 9. augusta 2021 v sídle žalobcu, čomu podľa názoru súdu, odhliadnuc od jeho neskorších vyjadrení, v ktorých prostredníctvom právnej zástupkyne akcentoval, že v zmysle údajov na Dohode bola táto podpísaná dňa 23. júla 2021 vo Vajkovciach, nasvedčuje aj výpoveď samotného žalovaného, ktorý nespochybnil, že podpis na Dohode je jeho, avšak pamätal si len podpis Rezervačnej zmluvy. K tomu súd poznamenáva, že datovanie právneho úkonu vo všeobecnosti (s výnimkou závetu) nie je obligatórnou požiadavkou na písomnú formu právneho úkonu, hoci táto informácia býva pravidelnou zložkou právneho úkonu. Dátum, ktorý je uvedený v listine, ktorú osoba podpísala, nie je možné sám osebe považovať za moment vzniku zmluvy – táto skutočnosť sa odvíja od písomného návrhu a jeho akceptácie – teda od času skutočného podpisu. Z hľadiska platnosti zmluvy je preto rozhodujúci dátum, kedy akceptant zmluvu skutočne podpísal, nie dátum, ktorý účastníci v zmluve uviedli (MITTERPACHOVÁ, Jana. § 40 [Forma právneho úkonu]. In: O., A., DULAK, Anton, BAJÁNKOVÁ, Jana, FEČÍK, Marián, SEDLAČKO, František, TOMAŠOVIČ, A. a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 312, marg. č. 1.). Z procesnej obrany žalovaného vyplynulo, že jeho tvrdenie o podpísaní Dohody dňa 23. júla 2021 vo Vajkovciach smerovalo predovšetkým k poukazu na to, že následkom nesplnenia poučovacej povinnosti zo strany žalobcu, vyplývajúcej z uzavretia Dohody so žalovaným ako spotrebiteľom mimo jeho prevádzkových priestorov, je neplatnosť dotknutej Dohody. Súd preto len pre úplnosť poznamenáva, že aj v prípade úspechu tejto obrannej stratégie žalovaného, t.j. ak by bolo v konaní preukázané jeho tvrdenie o uzavretí Dohody mimo prevádzkových priestorov žalobcu bez splnenia poučovacej povinnosti zo strany žalobcu, uvedené by nemalo za následok neplatnosť predmetnej Dohody, ale – ako na to správne poukázal žalobca, zakladalo by len administratívnoprávnu zodpovednosť žalobcu, keďže takéto konanie (respektíve opomenutie) zákon č. 102/2014 Z. z. sankcionuje ako správny delikt.

72. Ako to už súd podrobne uviedol v bodoch 15. a predovšetkým 17. odôvodnenia tohto rozhodnutia, na základe vykonaného dokazovania dospel k zisteniu, že ustanovenia obsiahnuté v časti Dohody, označenej ako Zvláštne dojednania, boli vyhotovené písmom typu Times New Roman vo veľkosti 11, kým ostatné časti Dohody písmom typu Times New Roman vo veľkosti 12.

73. Tvrdenie žalobcu, že ostatní štyria podieloví spoluvlastníci o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti žalobcom vedeli, respektíve s týmto súhlasili, považoval súd za preukázané predovšetkým výpoveďou samotného žalovaného, ktorý výslovne uviedol, že o sprostredkovateľskej činnosti žalobcu vedeli aj ostatní podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti a s predajom nehnuteľnosti súhlasili, hoci so svedkyňou E. neboli v kontakte, ako aj výpoveďou svedka A.. Napokon, prinajmenšom to, že sa všetci pôvodní podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti dostavili do sídla žalobcu za účelom podpísania Kúpnej zmluvy, svedčí minimálne o tom, že boli všetci uzrozumení s predajom danej nehnuteľnosti prostredníctvom sprostredkovateľa. Skutočnosť, že žalovaný v ďalšom priebehu konania následne spochybnil existenciu súhlasu ostatných podielových spoluvlastníkov nehnuteľnosti so sprostredkovaním jej predaja žalobcom, súd vyhodnotil len ako súčasť jeho obrannej stratégie, a to aj s ohľadom na to, že žalovaná strana napokon ani za účelom účinného popretia tohto tvrdenia žalobcu netrvala na vykonaní dôkazov výsluchom zvyšných troch pôvodných podielových spoluvlastníkov nehnuteľnosti. Odhliadnuc od uvedeného, však súd zastáva názor, že vedomosť či súhlas všetkých pôvodných podielových spoluvlastníkov dotknutej nehnuteľnosti s uzavretím samotnej sprostredkovateľskej zmluvy je z hľadiska jej platnosti bez právneho významu. Na základe zmluvy o sprostredkovaní totiž ešte nedochádza k scudzeniu nehnuteľnosti, respektíve na základe takejto zmluvy spoluvlastník, ktorý ju podpíše, nemá právo disponovať s celou nehnuteľnosťou ani takéto právo nepresúva na tretiu osobu. Uzavretie sprostredkovateľskej zmluvy nie je právnym úkonom, ktorý by sa bezprostredne dotýkal spoločnej veci v zmysle § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka. K dispozícii s majetkom, nachádzajúcim sa v podielovom spoluvlastníctve, dochádza až na základe kúpnej zmluvy, ktorej prípadne môže predchádzať činnosť

sprostredkovateľa smerujúca k vyhľadaniu vhodného kupujúceho. Predaj nehnuteľnosti je samostatným právnym úkonom, odlišným od sprostredkovateľskej zmluvy, ktorá mu môže i nemusí predchádzať a je typicky dvojstranným právnym úkonom medzi kontaktom na jednej strane a sprostredkovateľom na strane druhej. Na účinný prevod vlastníckeho práva sa, samozrejme, vyžaduje, aby účastníkmi kúpnej zmluvy boli všetci (podieloví) spoluvlastníci. Žiaden právny predpis však pre uzavretie zmluvy o sprostredkovaní nevyžaduje účasť všetkých podielových spoluvlastníkov (podobne napríklad rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 28. júna 2007, sp. zn. 33 Odo 533/2005, uznesenie Najvyššieho súdu Českej republiky z 23. marca 2012, sp. zn. 33 Cdo 4994/2009).

74. Napokon, súd na základe vykonaného dokazovania, predovšetkým oboznámenej e-mailovej komunikácie a predložených vyhotovení Kúpnej zmluvy, ustálil, že Kúpna zmluva, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva k dotknutej nehnuteľnosti, bola pripravená žalobcom a zmluvnými stranami podpísaná bez jeho vedomia. Záver, že zmluvnými stranami bola podpísaná a na prevod vlastníckeho práva použitá zmluva, vychádzajúca z tej, ktorú pripravil žalobca, vyplýva zo zistení súdu konkretizovaných v bode 23. odôvodnenia tohto rozhodnutia. Z vykonaného dokazovania tiež vyplynulo úsilie žalobcu postupovať v danej veci s vynaložením odbornej starostlivosti, ako aj to, že splnenie jeho záväzku v celom jeho rozsahu bolo znemožnené neposkytnutím potrebnej súčinnosti zo strany žalovaného, respektíve tretej osoby (kupujúceho, t.j. svedka C.).

75. Napriek uvedenému však súd aplikáciou vyššie citovaných ustanovení právnych predpisov na takto zistený skutkový stav dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná. Dohodu, z ktorej žalobca žalobou uplatnený nárok vyvodzoval, súd posudzoval podľa ustanovení Občianskeho zákonníka vzťahujúcich sa na sprostredkovateľskú zmluvu a na zmluvnú pokutu, teda podľa ustanovení § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka. V danom prípade sa zároveň jedná o spotrebiteľskú zmluvu v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka. Žalobca sa zaväzoval poskytnúť sprostredkovateľské služby v rámci svojej podnikateľskej činnosti, pričom žalovaný pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekonal v rámci predmetu svojej obchodnej či inej podnikateľskej činnosti, ale ako spotrebiteľ, čo je zrejme aj z jeho označenia v Dohode menom, priezviskom, dátumom narodenia, adresou trvalého pobytu.

76. So zreteľom na uvedené východiská súd Dohodu, majúcu povahu spotrebiteľskej zmluvy, na podklade ktorej sa žalobca domáhal žalovanej sumy, z dôvodov rozvedených v ďalšej časti tohto rozhodnutia posúdil ako neplatnú.

77. Vo všeobecnosti ohľadom sprostredkovateľskej zmluvy podľa Občianskeho zákonníka platí, že je neformálnou zmluvou. Uzaviera sa medzi sprostredkovateľom a záujemcom o sprostredkovanie zmluvy. Jej pojmové znaky vyplývajú jednak zo základných práv a povinností účastníkov upravených v § 774 Občianskeho zákonníka, jednak z ďalších práv a povinností upravených v § 775 a § 776 Občianskeho zákonníka, ktoré sú tiež charakteristické pre obsah tejto zmluvy. Predmetom sprostredkovateľskej zmluvy v zmysle § 774 Občianskeho zákonníka je obstaranie uzavretia zmluvy pre záujemcu. Toto obstaranie uzavretia zmluvy môže spočívať v tom, že sprostredkovateľ nájde partnera, ktorý chce so záujemcom uzavrieť zmluvu, že zoznámi budúcich zmluvných partnerov, že bude spolupôsobiť pri prerokúvaní veci a pripraví uzavretie zmluvy. To znamená, že zmluvu, uzavretie ktorej sa sprostredkovateľskou zmluvou sleduje, neuzaviera sám sprostredkovateľ, tento len spolupôsobí pri jej uzatváraní. Záujemca teda uzaviera zmluvu sám, aj keď za pomoci sprostredkovateľa, ktorý mu pripraví aj potrebné podklady na uzavretie zmluvy. Charakteristickým pojmovým znakom tejto zmluvy je nielen to, že sa sprostredkuje uzavretie zmluvy uvedeným spôsobom, ale že sa dostaví aj výsledok, a to pričinením sprostredkovateľa. Sprostredkovateľská zmluva je odplatnou zmluvou, dojednáva sa teda za odmenu, pričom jej pojmovým znakom je, že záujemca má povinnosť poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu len vtedy, keď bol výsledok (t.j. uzavretie sledovanej zmluvy) dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. V čom treba vidieť pričinenie sa sprostredkovateľa o dosiahnutie sledovaného výsledku, treba posudzovať podľa obsahu sprostredkovateľskej zmluvy. Ak zmluva neobsahuje konkrétnejšie ustanovenia o tom, v čom spočíva pričinenie sa sprostredkovateľa o uzavretie zmluvy, spravidla bude stačiť aj zistenie, či sprostredkovateľ zoznámil záujemcu s treťou osobou, ktorá chce so záujemcom uzavrieť sprostredkovanú zmluvu, a tým vytvoril podmienky na dojednanie uzavretia tejto zmluvy.

78. Vychádzajúc z uvedeného, treba prisvedčiť žalobcovi, že Občiansky zákonník nevyžaduje pre platnosť sprostredkovateľskej zmluvy písomnú formu. Na druhej strane však mal súd na základe

vykonaného dokazovania spoľahlivo preukázané, že zmluvné strany sa dohodli na písomnej forme sprostredkovateľskej zmluvy, t.j. v danom prípade Dohody. Už len zo samotnej existencie písomného vyhotovenia Dohody, ale aj z výpovede svedkyne E., v zmysle ktorej so záujemcami vždy podpisujú dohodu (teda sprostredkovateľskú zmluvu) z dôvodu možnej kontroly zo strany Slovenskej obchodnej inšpekcie, vyplýva vôľa minimálne samotného žalobcu uzavrieť so žalovaným písomnú zmluvu, ktorú žalovaný, tým, že Dohodu podpísal, akceptoval a zdieľal. Bola tu teda dohoda zmluvných strán na písomnej forme dotknutého právneho úkonu (§ 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka), ktorej nedodržanie má v zmysle § 40a, tretej vety, Občianskeho zákonníka za následok relatívnu neplatnosť takého právneho úkonu. Okrem toho, súčasťou predmetnej Dohody bolo aj dojednanie o zmluvnej pokute, ktoré musí mať v zmysle kogentného ustanovenia § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka vždy písomnú formu, ktorej nedodržanie Občiansky zákonník v ustanovení § 40 ods. 1 sankcionuje jeho absolútnou neplatnosťou.

79. Písomná forma právneho úkonu predpokladá v zmysle § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka aj podpis konajúcej osoby, a to pod sankciou neplatnosti. To znamená, že na platnosť písomného právneho úkonu sa okrem dodržania jeho formy (ktoré bolo v posudzovanej veci preukázané) vyžaduje aj podpis konajúceho. Písomný prejav platí až od podpisu. Podpisom sa završuje a uzatvára písomný právny úkon. Ak právny úkon, ktorý musí byť podpísaný, nebol jeho účastníkmi podpísaný, nemôže vyvolať zamýšľané právne následky. V danom prípade bola jedným z účastníkov právneho úkonu – sprostredkovateľom – právnická osoba. Právnická osoba koná, teda prejavuje svoju vôľu navonok prostredníctvom štatutárnych orgánov (§ 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 13 ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka). Tieto orgány reprezentujú fyzické osoby, ktoré vystupujú v mene právnickej osoby navonok. Platí, že konanie štatutárneho orgánu sa považuje za osobné konanie právnickej osoby, a to sa vzťahuje aj na jej podpisovanie. Podpisom konajúcej právnickej osoby je výlučne podpis, respektíve podpisy osôb, ktoré sú oprávnené konať za právnickú osobu. Právnická osoba sa podpisuje názvom určeným pri jej vzniku, to znamená, že pri vlastnoručnom podpise fyzickej osoby, ktorá koná v mene právnickej osoby, sa uvedie plný názov (obchodné meno) právnickej osoby v znení určenom pri jej zriadení alebo zapísanom do príslušného registra. Podpis fyzickej osoby na listine, ktorá v danom prípade koná v mene právnickej osoby, je v záujme právnej istoty potrebné označiť uvedením mena a funkcie (MITTERPACHOVÁ, Jana. § 40 [Forma právneho úkonu]. In: O., A., DULAK, Anton, BAJÁNKOVÁ, Jana, FEČÍK, Marián, SEDLAČKO, František, TOMAŠOVIČ, A. a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 319, marg. č. 7.). Z judikatúry (R 33/2001) vyplýva, že je postačujúce, ak sú názov právnickej osoby a označenie osôb, ktoré v jej mene konajú, uvedené aspoň v záhlaví právneho úkonu. Na základe citovaného možno zhrnúť, že nevyhnutná podmienka pričitateľnosti úkonov uskutočnených štatutárnym orgánom priamo právnickej osobe spočíva v tom, že musí byť (vyššie popísaným spôsobom) konané menom tejto právnickej osoby.

80. V prejednávanej veci bol ako zmluvná strana na strane sprostredkovateľa v záhlaví aj v podpisovej časti Dohody označený žalobca. V konaní však bolo preukázané a nesporné, že ju podpísala svedkyňa E.. Vykonaným dokazovaním žalobca síce súčasne preukázal, že na uzatváranie sprostredkovateľských zmlúv splnomocnil spoločnosť ADAK SK, s.r.o, ktorej je svedkyňa E. štatutárnym orgánom, avšak z obsahu Dohody (z označenia zmluvných strán ani z časti, kde sú uvedené subjekty, ktoré právny úkon podpísali) ani z verejne dostupných registrov vôbec z ničoho nevyplýva ani nie je zrejmé, že ju za žalobcu ako sprostredkovateľa (a splnomocniteľa) uzavrela na základe hmotnoprávnej plnej moci spoločnosť ADAK SK, s.r.o. a že tak konala ako splnomocnenec (§ 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Spoločnosť ADAK SK, s.r.o. sa totiž v texte Dohody vôbec nespomína, podpis svedkyne E. neobsahuje označenie, že ide o podpis štatutárneho orgánu splnomocnenca žalobcu a ani (príslušné) Plnomocenstvo zo 4. apríla 2019 nebolo nedielnou súčasťou Dohody. Prítom skutočnosť, že zmluva je uzatvorená v zastúpení, musí vyplývať zo samotnej vecnej zmluvy (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24. februára 2016, sp. zn. 5 Cdo 99/2013), ktorý záver je konštantne prítomný v judikatúre najvyšších súdnych autorít (viď judikát č. R 5/1988, v zmysle ktorého z požiadavky písomnej formy vyplýva, že z listiny musí byť okrem iného zrejmé, kto prejavu vôle vykonal. Ak prejav vôle konal v mene účastníka zástupca, musí to byť z listiny tiež jasné.) a rovnako tak zastávaný právnou teóriou (DEÁK, Marko. 3.4.3 Plnomocenstvo. In: DEÁK, Marko. Zastúpenie podnikateľa v obchodných vzťahoch. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2016, s. 195, marg. č. 63).

81. Súd, prirodzene, nespochybňuje, že aj za právnickú osobu môže konať splnomocnený zástupca. Taktiež nemožno rozporovať, že pri plnomocenstve udelenom právnickej osobe (ako v prejednávanej

veci spoločnosti ADAK SK, s.r.o.) vzniká právo konať za splnomocniteľa (v danom prípade žalobcu) štatutárnemu orgánu tejto osoby (teda v danom prípade svedkyni Kulcsárovej) alebo osobe, ktorej tento orgán udelí plnomocenstvo. V zmysle ustálenej rozhodovacej praxe však súčasne platí, že ak zmluvu uzatvára za niektorú zmluvnú stranu na základe hmotnoprávneho plnomocenstva zástupca (§ 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka), musí byť zo zmluvy zrejmé, že tak robí ako zástupca (§ 32 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Ak táto zákonná požiadavka nie je splnená, je zmluva neplatná bez ohľadu na to, či konajúcej osobe bolo udelené plnomocenstvo (Jurčová, M. In: Lazar, J. a kol. Občianske právo hmotné. I. zväzok. 1. vydanie. Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 180 a nasl.).

82. Majúc uvedené na zreteli, je zrejmé, že Dohoda nebola zo strany žalobcu podpísaná spôsobom komfortným so zákonom, pričom nešlo len o formálne nedostatky. Písomná forma predmetného právneho úkonu teda nebola zachovaná, následkom čoho je Dohoda v zmysle § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka v spojení s § 40 ods. 1, § 40a, § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka neplatná.

83. Ďalší dôvod neplatnosti Dohody (sprostredkovateľskej zmluvy) súd vzhliadol v porušení § 53c Občianskeho zákonníka, predmetom ustanovenia druhej vety ktorého je s účinnosťou od 1. júna 2014 (t.j. od účinnosti novely Občianskeho zákonníka vykonanej zákonom č. 106/2014 Z. z.) otázka veľkosti písma, aká musí byť použitá pri tvorbe spotrebiteľských zmlúv vrátane všeobecných obchodných podmienok, prípadne iných dokumentov, ktoré so spotrebiteľskou zmluvou súvisia. Za týmto účelom ustanovenie § 53c Občianskeho zákonníka odkazuje na úpravu vo vykonávacom predpise, ktorým je nariadenie. Podľa vyššie citovaného ustanovenia § 1b nariadenia ustanovenia spotrebiteľskej zmluvy, ako aj ustanovenia obsiahnuté vo všeobecných obchodných podmienkach alebo v akýchkoľvek iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou musí dodávateľ uviesť písmom, ktorého výška je najmenej 1,9 mm. Tomu [v zmysle Dôvodovej správy k zákonu č. 106/2014 Z. z. z 10. januára 2014, ako aj odbornej literatúry (CIRÁK Ján, HANZELOVÁ Ida, KRAJČO Jaroslav, ĽALÍK A., A. P., NESROVNAL Václav, ONDRÁČEK Miroslav, PLANK Karol, ŤAPÁK P. a VOJČÍK Peter, Občianske právo s vysvetlivkami, 1. až 4. zväzok. Bratislava: Wolters Kluwer s.r.o., 2009, Právny stav v ASPI k 23. decembru 2015)] zodpovedá napríklad typ písma „Times New Roman“ s veľkosťou 12. Občiansky zákonník spája s porušením tohto ustanovenia následok vo forme neplatnosti v rozpore s ním uzatvorenej spotrebiteľskej zmluvy. V konaní nebolo sporné, že Dohoda uzatvorená medzi stranami sporu má povahu spotrebiteľskej zmluvy. Zároveň, vykonaným dokazovaním (podrobne popísaným v bode 15. a 17. odôvodnenia tohto rozhodnutia) bolo spoľahlivo preukázané, že časť Dohody bola vyhotovená, síce stále čitateľným, ale menším ako na základe kogentného ustanovenia zákona určeným písmom, následkom čoho sa predmetná Dohoda považuje v zmysle § 53c, tretej vety, Občianskeho zákonníka za absolútne neplatnú.

84. Napokon, súd posúdil Dohodu ako neplatnú aj z dôvodu jej neurčitosti a nezrozumiteľnosti (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Neurčitosť právneho úkonu je daná najmä vnútornou rozpornosťou jeho obsahu, ak takýto prípadný rozpor nemožno odstrániť ani výkladom alebo použitím dispozitívnych ustanovení zákona namiesto neurčitých častí prejavu vôle. Súd ako vnútorne rozpornú, a teda neurčitú vyhodnotil Dohodu v časti vymedzenia záväzku samotného žalobcu. Záväzok žalobcu ako sprostredkovateľa je totiž v Dohode vyjadrený na viacerých miestach zakaždým v rôznom rozsahu a s rôznym obsahom: na jednom mieste ako zahájenie realitnej činnosti, na inom mieste ako aktívne vyhľadávanie záujemcov o kúpu nehnuteľnosti, na ďalšom mieste je zas uvedené, že účinnosť Dohody sa končí až uzatvorením kúpnej zmluvy a inde sa sprostredkovateľ zasa zaväzuje uhradiť výdavky spojené s vkladom vlastníckeho práva do katastra, z čoho by sa dalo usudzovať, že súčasťou jeho záväzku je aj podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Z textu Dohody tak nie je možné jednoznačne ustáliť obsah a rozsah záväzku žalobcu, pričom aj z dupliky žalovaného zo 6. mája 2022 vyplýva, že ani žalovaný ohľadom týchto nemal jednoznačnú predstavu. V nadväznosti na to nie je možné spoľahlivo ustáliť ani okamih prípadného vzniku nároku žalobcu na odmenu. Ako na to žalobca opakovane poukazoval a aj súd vyššie konštatoval, v zmysle § 774 Občianskeho zákonníka na vznik nároku sprostredkovateľa na odmenu spravidla stačí, že sprostredkovateľ zoznámil záujemcu s treťou osobou, ktorá chce so záujemcom uzavrieť sprostredkovanú zmluvu, a tým vytvoril podmienky na dojednanie uzavretia tejto zmluvy. V posudzovanej veci však strany, konajúc v súlade s princípom zmluvnej voľnosti, nepochybne smerovali ku konkrétnejšiemu a najmä širšiemu vymedzeniu konania, v ktorom malo spočívať Občianskym zákonníkom predpokladané pričinenie sprostredkovateľa, a preto podľa názoru súdu, najmä ak by to v danej veci malo za následok zúženie záväzku žalobcu voči žalovanému v postavení spotrebiteľa, nie je možné v obsahu Dohody vzniknúť

rozpor odstrániť aplikáciou dispozitívnych ustanovení zákona, v zmysle ktorých postačuje pre naplnenie záväzku sprostredkovateľa len zoznámenie záujemcu s treťou osobou. Priam učebnicovým príkladom je aj neurčitosť dojednania o dobe trvania Dohody. Skutočnosť, že pri udelení výhradnej plnej moci nie je vyplnené, na koľko mesiacov ju žalovaný žalobcovi udeľuje, by bolo možné interpretovať tak, že ju udeľuje na dobu neurčitú, avšak ak sa v Dohode zároveň uvádza, že (jej účinnosť) zaniká najskôr po uplynutí doby trvania výhradnej doby a táto nie je určená, respektíve je výkladom ustálená ako neurčitá, nemožno takýto prejav vôle posúdiť inak než, že je neurčitý.

85. Pokiaľ ide o zrozumiteľnosť právneho úkonu, táto značí, že jeho adresát je objektívne schopný pochopiť výrazové prostriedky použité na vyjadrenie právneho úkonu. V kontexte uvedeného súd dospel k záveru, že v časti vymedzenia záväzku žalovaného je Dohoda nezrozumiteľná. Záväzok žalovaného zaplatiť žalobcovi odmenu totiž v Dohode nie je vôbec vyjadrený. V Dohode je uvedená len výška provízie. Tento nedostatok Dohody naberá na význame v situácii, keď, ako to vyplýva z výpovede svedkyne samotnej žalujúcej strany, žalovaný podpísal Dohodu spolu s Rezervačnou zmluvou. V Rezervačnej zmluve sa totiž k úhrade sumy, predstavujúcej províziu, zaviazal kupujúci, ktorý zároveň jej časť sprostredkovateľovi aj uhradil. Napokon, pozornosti súdu neušlo, že v rámci hodnotenia vykonaného dokazovania právna zástupkyňa samotného žalobcu (na pojednávaní dňa 27. januára 2023) pripustila, že predávajúci (postavenie ktorého mal aj žalovaný) nemali výhrady k dohodnutej sprostredkovateľskej provízii, ale mali za to, že ju bude hradiť kupujúci. V tejto súvislosti súd marginálne uvádza, že s ohľadom na uvedené by na základe vykonaného dokazovania nemohol dospieť k záveru, že žalovaný prevzal záväzok uhradiť žalobcovi odmenu vo výške 5 000,00 eur, ani v prípade, ak by, odhliadnuc od vôle strán sporu uzavrieť sprostredkovateľskú zmluvu v písomnej forme (a ostatných dôvodov jej neplatnosti), aj pripustil, že strany sporu sa na sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti dohodli ústne.

86. Záverom súd uvádza, že zistené nedostatky predmetného právneho úkonu starostlivo posúdil obzvlášť v snahe vyhnúť sa jeho hodnoteniu cez prizmu neplatnosti založenému na neprípustnom formalizme, majúci na zreteli zásadu uplatňovanú pri výklade právnych úkonov, a to pravidlo priority výkladu, ktorý neplatnosť zmluvy nezakladá, pred výkladom, ktorý neplatnosť zakladá (in favorem contractus). Zohľadnil pritom ich súbeh, ako aj to, že daného právneho úkonu sa dovoľával žalobca, majúci v tomto vzťahu postavenie dodávateľa, ktorý je ako profesionál primárne zodpovedný za perfektnosť právnych úkonov, a to voči spotrebiteľovi, a napokon aj to, že kým žalobca minimálne sčasti plnil svoj záväzok, vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že by si žalovaný vôbec bol vedomý svojho záväzku. Keďže žalobca založil žalobu na tvrdení o platnom uzavretí písomnej Dohody a toto v konaní nepreukázal, súd musel žalobu zamietnuť.

87. Vzhľadom na uvedené súd žalobu z dôvodu, že Dohoda, na podklade ktorej sa žalobca žalobou uplatneného nároku domáhal, je v zmysle § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka v spojení s § 40 ods. 1, § 40a, § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ako aj v zmysle § 53c Občianskeho zákonníka a § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka neplatná, výrokom I. zamietol.

88. Vzhľadom na záver súdu o neplatnosti Dohody (sprostredkovateľskej zmluvy) a zamietnutie žaloby považoval súd za nadbytočné zaoberať sa ďalšími prostriedkami procesného útoku a procesnej obrany strán sporu. Majúc na zreteli zásadu hospodárnosti konania, už tieto z uvedeného dôvodu neposudzoval.

89. K tomu súd len pre úplnosť uvádza, že všeobecný 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. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (prvostupňového, ale aj odvolacieho), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 16. novembra 2011, sp. zn. 6 Cdo 145/2011).

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

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

92. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

93. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd výrokom II. rozsudku v súlade s vyššie citovanými ustanoveniami CSP. Vychádzajúc z toho, že žalovaný bol v konaní v celom rozsahu úspešný, súd mu priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100,00 % proti žalobcovi. Súd zároveň nevidel priestor pre aplikáciu § 257 CSP. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia v dvoch vyhotoveniach na Mestský súd Košice (§ 362 ods. 1 CSP).

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach 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 § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 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 § 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 § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok).