

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 6C/192/2007
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1406211082
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marián Jančovič
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2014:1406211082.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV rozhodol samosudcom JUDr. Mariánom Jančovičom, v právnej veci navrhovateľa: Advokátska kancelária Kovár a partneri, s. r. o., Bratislava, Vajnorská 8/A, IČO: 35 789 697, proti odporcovi: V. B. Y., bytom Z., E. 43, o 3 651,33 eura s prísl.

rozhodol:

Odporca je povinný v lehote troch dní zaplatiť navrhovateľovi 3 651,33 eura s úrokom z omeškania 6% ročne od 17. 02. 2006 do zaplatenia a náhradu trov konania 438,16 eura a náhradu trov právneho zastúpenia 2 147,86 eura.

odôvodnenie:

Návrhom zo dňa 09. 06. 2006 žiadal navrhovateľ súd, aby zaviazal odporcu na zaplatenie 110 000,- Sk s príslušenstvom z titulu vyplatenia dohodnutej provízie zo sprostredkovateľskej zmluvy.

Odporca s návrhom nesúhlasil a žiadal návrh ako nedôvodný zamietnuť.

Súd vykonal dokazovanie a zistil, že F. L. S., s. r. o., Z., N. 2 a odporca uzavreli dňa 04. 11. 2005 zmluvu o sprostredkovaní v zmysle § 774 OZ keď navrhovateľ akceptoval návrh zmluvy zaslaný prostredníctvom mailovej korešpondencie účastníkov a bola dohodnutá odmena 4 900,- Sk za m2 pri dvoch stavebných pozemkoch po 734 m2, t. j. spolu 1 468 m2. Podľa tejto zmluvy bola dohodnutá provízia vo výške 2% z kúpnej ceny, t. j. 143 864,- Sk (1468 m2 x 4900,- Sk = 7 193 200,- Sk, z čoho 2% sú 143 864,- Sk). Dňa 26. 11. 2005 uzavrel navrhovateľ, odporca s firmou a odporca s manželkou s kupujúcim Azraco, s. r. o. zmluvu o sprostredkovaní predaja kúpy nehnuteľnosti, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX parcely číslo XXXX, XXXX, XXXX, XXXX v katastrálnom území N. O.. Účastníci tejto zmluvy sa v článku 1, bod 9 dohodli, že kúpna zmluva spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva bude podpísaná, odovzdaná na príslušný katastrálny úrad najneskôr do 15. 12. 2005. Zároveň sa dohodli, že do 07. 12. 2005 môžu strany odstúpiť od zmluvy. Listom datovaným dňom 06. 12. 2005 Azraco, spol. s r. o. odstúpil od zmluvy sprostredkovania predaja a kúpy nehnuteľností. Z predloženej fotokópie odstúpenia od zmluvy tento listu nie je možné zistiť, kedy bola doručená navrhovateľovi. Z výsluchu svedka Ing. B. O. zistil, že tento nebol v žiadnom právnom vzťahu s navrhovateľom a že od odporcu odkúpil nehnuteľnosti. O ponuke na predaj nehnuteľnosti sa dozvedel z internetu. Pripustil, že pri ohliadke nehnuteľnosti mohol byť prítomný aj zástupca navrhovateľa. Z výsluchu svedka L. W. W., realitného makléra, ktorý mal sprostredkovať predaj nehnuteľnosti odporcu, súd zistil, že podmienky sprostredkovateľskej zmluvy medzi účastníkmi boli dohodnuté cez mailovú korešpondenciu. Jeho činnosťou bola sprostredkovaná zmluva s firmou Azraco, ktorá mala veľký záujem o kúpu predmetných nehnuteľností. Kým nebol zrealizovaný predaj nehnuteľnosti navrhovateľ rokoval aj s ďalšími záujemcami. Svedok O. sa na nich obrátil s tým, že aj on má záujem o nehnuteľnosť a bol upozornený, že táto nehnuteľnosť, nie je vzhľadom na uzavretú zmluvu o budúcej zmluve voľná. Až po

uplynutí záväzku navrhovateľa by mohol svedok nehnuteľnosť kúpiť. M. O. bol na ohliadke nehnuteľnosti a keďže mal o ňu veľký záujem požiadal o ďalšiu ohliadku. Táto sa konala asi o 4, 5 dní po prvej ohliadke nehnuteľnosti. Tejto ohliadky sa svedok W. nemohol zúčastniť, preto dal záujemcovi kľúče, aby si nehnuteľnosť pozrel sám. V čase obidvoch ohliadok nehnuteľnosti bola v platnosti zmluva o budúcej zmluve, ktorú navrhovateľ poskytol k nahliadnutiu svedkovi O. ďalšiemu záujemcovi o kúpu. Svedok si nepamätal dátumy ohliadok nehnuteľnosti, ale tvrdil, že dátum môže zistiť nahliadnutím do svojich záznamov. Pri dodatočnom výsluchu svedok L.. W. W. uviedol, že po nahliadnutí do svojho bloku zistil, že ohliadka pána O. sa konala dňa 15. 12. 2005 a že druhá bola najneskôr do troch dní od 15. 12. 2005. Odporca zaplatil len sumu 30 000,- Sk, preto navrhovateľ žiadal, aby súd zaviazal odporcu na zaplatenie 110 000,- Sk s prísl. Odporca nepopieral, že v minulosti bol v právnom vzťahu s navrhovateľom a že podpísal sprostredkovateľskú zmluvu dňa 26. 11. 2005. Od tejto zmluvy však kupujúci odstúpil dňa 06. 12. 2005.

Uznesením Okresného súdu Bratislava IV č. k. 6C 192/2007-178 zo dňa 26. 10. 2012 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 5Co 21/2013-191 súd pripustil zmenu účastníka na strane navrhovateľa tak, že z konania vystúpil Arthur Real Estate, s. r. o., Bratislava, Kominárska 2 a na jeho miesto vstúpila Advokátska kancelária Kovár a partneri, s. r. o., Bratislava, Vajnorská 8/A, pretože dňa 30. 12. 2010 bola uzavretá zmluva o postúpení pohľadávky medzi Arthur Real Estate, s. r. o. a Advokátskou kanceláriou Kovár a partneri, s. r. o.

V zmysle § 774 OZ sprostredkovateľkou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstaráť záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. Úprava tejto zmluvy je všeobecná, pretože zákon ráta s tým, že podrobnosti obsahu zmluvy, najmä o právach a povinnostiach z nich vyplývajúcich si účastníci upravujú individuálne, zrejme podľa predmetu a účelu, ktorý uzavretím zmluvy sledujú. Jedná sa o neformálnu zmluvu. Predmetom zmluvy je obstaranie uzavretia zmluvy so záujemcom. 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 spolupracovať pri prerokovaní veci a prípravy uzavretia zmluvy. Ak zmluva neobsahuje konkrétne 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 sprostredkovateľskú zmluvu a tým vytvoril podmienky na dojednanie uzavretia tejto zmluvy. Tým sa jeho úloha končí. Záujemca teda uzatvára zmluvu sám, aj keď za pomoci sprostredkovateľa. Sprostredkovateľská zmluva je odplatnou zmluvou a teda dojednáva sa za odmenu.

V danom prípade sa navrhovateľ domáhal vyplatenia dohodnutej zmluvnej provízie z predaja nehnuteľnosti odporcu R.. O. na základe dohodnutej sprostredkovateľskej zmluvy. Odporca popieral nárok navrhovateľa na vyplatenie dohodnutej kúpnej zmluvy ako aj skutočnosť, že sa navrhovateľ pričínil o predaj predmetných nehnuteľností. Potvrdil, že zaplatil sumu 30 000,- Sk, ktorú považoval za primeranú odmenu za činnosť sprostredkovateľa. Z vykonaného dokazovania mal však súd preukázané, že odporca a Arthur Real Estate, s. r. o. uzavreli zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľností neformálne formou mailovej korešpondencie. Táto firma vykonávala činnosť v zmysle sprostredkovateľskej zmluvy, keď najskôr jej pričinením bola uzavretá zmluva o sprostredkovaní predaja a kúpy nehnuteľnosti zo dňa 26. 11. 2005 za účasti odporcu, jeho manželky R.. V. Y. a kupujúceho Azraco, spol. s r. o. Faktom je, že firma Azraco, spol. s r. o. odstúpila od zmluvy. Z výsluchu svedka L.. W. W. mal súd preukázané, že kým nebol zrealizovaný predaj nehnuteľnosti firme Azraco, spol. s r. o., Arthur Real Estate, s. r. o. rokoval aj s ďalšími záujemcami o kúpu a jednal aj so svedkom R.. B. O., ktorý napokon od odporcu predmetné nehnuteľnosti odkúpil. Súdnym dôvodom spochybníť výpoveď tohto svedka, ktorého výpoveď bola presvedčivá a zodpovedala aj výpovedi svedka R.. B. O.. Keďže Arthur Real Estate, s. r. o. sa pričínil svojou činnosťou o odpredaj predmetných nehnuteľností kupujúcemu svedkovi O., má podľa názoru súdu nárok na dojednanú odmenu. Dohodnutá odmena bola vo výške 143 864,- Sk, z ktorej treba odpočítať odporcom vyplatenú sumu 30 000,- Sk. Z tohto dôvodu odporca navrhovateľovi ešte dlhuje sumu 113 864,- Sk. Navrhovateľ však uplatnil len sumu 110 000,- Sk, t. j. 3 651,33 eura, preto súd nemal dôvod vykonať navrhnutý dôkaz navrhovateľa, a to zistenia kúpnej ceny nehnuteľnosti medzi odporcom a svedkom R.. O.. V tomto prípade nemôže súd prekročiť návrh navrhovateľa ohľadne výšky uplatnenej odmeny, preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

V zmysle § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania. Výšku úrokov z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

V zmysle § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., výška úrokov z omeškania je dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Odporca sa dostal do omeškania s plnením peňažného dlhu a keďže predaj predmetných nehnuteľností bol realizovaný dňom 16. 02. 2006, je povinný zaplatiť aj úroky z omeškania, ktoré sú 6% ročne počnúc dňom 17. 02. 2006.

O trovách konania rozhodol súd v zmysle §§ 142 ods. 1 a 149 O. s. p. a priznal navrhovateľovi náhradu trov konania pozostávajúceho zo zaplateného súdneho poplatku, z návrhu a z odvolania v sumách 219,08 eura, t. j. spolu 438,16 eura a z trov právneho zastúpenia navrhovateľa, ktoré pozostáva zo šiestich úkonov advokáta po 3 950,- Sk, režijného paušálu 2x 164,- Sk a 4x 190,- Sk, spolu 24 788,- Sk, t. č. 822,81 eura a siedmich úkonov advokáta po 131,13 eura a režijného paušálu 5x 6,95 eura a 2x 7,21 eura, t. j. 967,08 eura, 20% DPH zo sumy 1 789,89 eura vo výške 357,97 eura. Náhrada trov právneho zastúpenia je teda spolu v sume 2 147,86 eura (822,81 eura + 967,08 eura + 357,97 eura). Ďalšie uplatnené úkony právnej pomoci po dni 26. 10. 2012, kedy prišlo k zámene na strane účastníka, keď na strane navrhovateľa vstúpila do konania Advokátska kancelária Kovár a partneri, s. r. o., súd navrhovateľovi nepriznal, pretože sa už nejednalo o zastupovanie na základe plnej moci udelenej advokátovi.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Bratislave, prostredníctvom Okresného súdu Bratislava IV, písomne, v štyroch vyhotoveniach.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. V odvolaní sa má ďalej uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že (§ 205 ods. 2 O.s.p.):

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak odporca dobrovoľne nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, je

možné podať návrh na jeho výkon podľa osobitných predpisov.