

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 5Co/445/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7512206721  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrej Šalata  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2014:7512206721.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Andreja Šalatu a sudcov JUDr. Táne Veščičíkovej a JUDr. Jána Slobodníka vo veci žalobcu Real Pro, s.r.o., Košice, Mäsiarska 37, IČO: 44 283 997, zast. JUDr. Ingrid Kovalčukovou, advokátkou, Advokátska kancelária, Košice, Štúrova 33, IČO: 10 826 271, proti žalovaným 1) O.J. T., E. J. XXX/X,X) T. T., T. L. Y., B. XXX/X, obom zast. JUDr. Zuzanou Semanovou, advokátkou, Advokátska kancelária, Košice, Garbiarska 5, IČO: 45 006 431, o zaplatenie 1 000 € s prísl., o odvolaní žalobcu proti rozsudku 15C/79/2012-88 z 21.6.2013 Okresného súdu Košice - okolie

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

### o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa (ďalej len súd) rozsudkom žalobu zamietol a rozhodol, že o trovách konania rozhodne po právoplatnosti rozsudku.

V odôvodnení rozsudku uviedol, o. i., čo žalobca podaným návrhom na vydanie platobného rozkazu žiadal, čím svoj návrh odôvodnil (reprodukoval podstatnú časť návrhu) a z akého dôvodu žalovaní nárok žalobcu neuznali. Vymenoval dôkazné prostriedky, ktorými vykonal dokazovanie a zistil „skutočný“ stav, konkrétne, čo uviedli vo svojej výpovedi zástupkyňa konateľa žalobcu, žalovaní, ako účastníci konania, a svedkyne K. V. S. L. S. T.. Vychádzajúc z § 774 a § 775 veta pred bodkočiarkou O. z. (ich znenie citoval) uzavrel, že z vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalovaní ponúkali na odpredaj chatu zapísanú na LV č.XXX Správy katastra Košice, okres Košice - okolie, obec E. Y. na predaj a to na súkromnom portáli, na portáli Bazoš a Top reality, že táto inzercia bola zverejnená v lete v r.2011, že následne na túto inzerciu zareagoval žalobca, ktorý sa telefonicky priamo skontaktoval so žalovanou za účelom zverejnenia ich inzerátu na ich internetových stránkach, že je zrejmé, že medzi účastníkmi konania nedošlo k uzavretiu písomnej zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, keďže táto - podľa tvrdenia žalobcu - mala byť uzatvorenú ústne, telefonicky s tým, že žalovaní boli upozornení, že v prípade predaja predmetnej nehnuteľnosti sú povinní zaplatiť žalobcovi províziu 1 000 €, že žalovaní túto skutočnosť vo svojich výpovediach popreli s tým, že žiadna sprostredkovateľská zmluva medzi nimi uzatvorená nebola a teda nebola dohodnutá ani žiadna provízia, že je však zrejmé, že práve „navrhovatelia“ našli záujemcu o kúpu nehnuteľnosti - chaty vo Vyšnej Hutke pre svojho klienta, resp. klientov a to manželov G., s ktorými spoločne predmetnú nehnuteľnosť po dohode so žalovanými boli obzrieť, že práve v čase ohliadky nehnuteľnosti manželmi G.D. a za prítomnosti žalovaného v 1.rade mali byť vyhotovené fotografie o stave nehnuteľnosti, ktoré - podľa vyjadrenia žalovaných - boli vyhotovené bez ich súhlasu, že klienti žalobcu - manželia G. prejavili záujem o kúpu predmetnej nehnuteľnosti s tým, že si dohodli stretnutie v byte u žalovanej, kde sa mal dohodnúť ďalší postup, resp. príprava kúpnopredajnej zmluvy, ktorú mal pripraviť žalobca, že žalovaní však uviedli, že ďalšia komunikácia prebiehala s manželmi G.D. už bez účasti žalobcu, vzhľadom „k tomu“, že to bol práve E. G., ktorý mal stále určité výhrady, najprv voči cene nehnuteľnosti, potom voči studni a

táto komunikácia žalovaných so záujemcami bola nepretržitá, opakovaná a zdĺhavá a keďže osobne záujemca oznámil žalovaným, že teda nemá finančné prostriedky na kúpu predmetnej nehnuteľnosti, žalovaná reagovala 7.2.2012 e-mailom žalobcovi, v ktorom oznámila, že s ich klientom sa nedohodli na konečnom stanovisku a teda stretnutie sa ruší a tým aj celý obchod ohľadom predaja chaty vo E. Y., že kúpnopredajná zmluva medzi žalovanými a klientom žalobcu mala byť uzatvorená 8.2.2012, že k jej uzavretiu cestou žalobcu, však nedošlo, že kúpnopredajná zmluva bola podpísaná na náklady žalovaných, po tom čo si to záujemcovia o kúpu premysleli a ozvali žalovaným, že zmluvu pripravili a zabezpečili jej vklad do katastra nehnuteľností a taktiež túto opatrili kolkovými známkami a 9.2.2012 došlo ku vkladu do katastra nehnuteľností. Ďalej uviedol, že v prejednávanej veci boli ako svedkyne vypočuté pracovníčky žalobcu, z ktorých svedkyňa V. potvrdila, že mala na starosti komunikáciu s klientmi a teda komunikovala aj so žalovanou, ohľadom ich inzerátu na súkromnej inzercii, táto však ohľadom provízie so žalovanými sa nerozprávala a svedkyňa S. T. bola osobne prítomná na ohliadke nehnuteľností žalovaných vo Vyšnej Hutke spolu s klientom E.. G.D. a mobilom od fotila chatu, že výpovede svedkýň neboli úplne jednoznačné, zhodne však obe potvrdili, že pre E.. G., ktorý bol ich klientom vyhľadávali viaceré nehnuteľnosti, chodili s ním na ohliadky a z ich výpovedí je zrejmé, že služby žalobcu vyhľadával kupujúci E.. G. a nie žalovaní, že žalobkyňa na pojednávaní predložila aj fotografie z ohliadky chaty vo E. Y., ktoré mali byť zverejnené na ich internetovej stránke, žalovaní však tvrdili, že takéto fotografie, takto vyhotovené žalobcom bez ich súhlasu, ako i skutočnosť, že takéto fotografie boli zverejnené aj na portáli Bazoš a Top reality. Konštatoval, že sprostredkovateľskou zmluvou sa zaväzuje sprostredkovateľ, že obstará záujemcovi uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak výsledok je dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa a, že výška odmeny je vecou dohody zmluvných strán. Dospel k záveru, že v prejednávanej veci však žalovaní nevystupovali v pozícii k žalobcovi ako záujemcovia, nakoľko žalobca sám telefonicky kontaktoval, či je ešte ich ponuka reálna, že záujemcom v danom prípade bol klient žalobcu, že O. z. v prípade sprostredkovateľskej zmluvy nevymedzuje spôsob, obsah a formu jej uzavretia, teda táto môže byť uzavretá i ústne, v každom prípade však musia byť vopred stanovené podmienky sprostredkovateľskej činnosti, vrátane úkonov sprostredkovateľa i ich odmena, ktoré musia byť vopred dané a odsúhlasené oboma zúčastnenými stranami, že bez takejto dohody nie je možná ich realizácia, že v konaní nebolo jednoznačne preukázané uzavretie sprostredkovateľskej zmluvy medzi žalobcom a žalovanými, ako vlastníckymi predmetných nehnuteľností, a nebola ani preukázaná vopred stranami dohodnutá výška provízie uvádzaná žalobcom v konaní, že v prípade, ak by došlo k uzatvoreniu sprostredkovateľskej zmluvy, ústne uzavretej medzi účastníkmi konania a dohodnutej výške odmeny tak, ako to prezentoval žalobca, má za to, že vykonané úkony nezodpovedajú výške nimi nárokovanej provízie, že odmeny za uzavretie zmluvy u realitných kancelárií bývajú rôzne, väčšinou sa pohybujú v paušálnych sumách, že aj takáto paušálna suma však musí byť medzi účastníkmi jednoznačne dohodnutá a vopred daná, že v tejto odmene by mala byť zahrnutá nielen inzercia na stránkach realitných kancelárií, ale i poskytovanie právnych služieb, príprava kúpnopredajnej zmluvy, vypracovanie jej návrhu, návrhy na vklad do katastra nehnuteľností, príp. ďalšie správne poplatky, telefonický kontakt, náklady spojené s ohliadkou atď., že žalobca vykonal ohliadku nehnuteľností so svojimi klientmi (záujemcami o kúpu nehnuteľnosti), ohliadku na mieste samom, ponúkaním predmetnej nehnuteľnosti na svojom internetovom portáli, ako aj prípravou kúpnych zmlúv pre žalovaných a manželov G., ale reálne k uzavretiu zmluvy o predaji nehnuteľnosti nedošlo, preto na základe takto zistených skutočností žalobu zamietol.

Voči výroku súdu o zamietnutí žaloby podal žalobca v zák. stanovenej lehote odvolanie, a to z dôvodov podľa § 205 ods.2 písm. a),b),d) a f) O. s. p. Uviedla, že s argumentáciou, ktorou odôvodnil súd zamietnutie žaloby v celom rozsahu, resp. s týmito jeho závermi nemožno súhlasiť, nakoľko tieto nemajú oporu v zák., nevychádzajú z vykonaného dokazovania a navyše si jeho argumenty aj navzájom protirečia. Tvrdil, že rozhodnutie súdu je nepreskúmateľné, nakoľko v ňom absentuje riadne odôvodnenie záverov, ku ktorým sa dopracoval, že v odôvodnení rozhodnutia na jednej strane konštatuje zák. stanovené podstatné náležitosti zmluvy o sprostredkovaní podľa § 774 a n. O. z., t. j. záväzok sprostredkovateľa obstaráť záujemcovi uzavretie zmluvy, čomu zodpovedá záväzok záujemcu zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu, ak výsledok (uzavretie zmluvy) bol dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa, že žiadne iné podmienky, ako príčinnú súvislosť medzi (nešpecifikovaným) aktívnym konaním sprostredkovateľa a následkom v podobe uzavretie zmluvy záujemcu s osobou, ktorú záujemcovi na tento účel sprostredkoval sprostredkovateľ, zák. neviaže na vznik práva sprostredkovateľa na jeho odmenu, napriek tomu súd - podľa jeho názoru - nad rozsah zák., rozširuje zák. stanovené podstatné náležitosti sprostredkovateľskej zmluvy o ďalšie, ktorými podmieňuje vznik jeho práva na sprostredkovateľskú odmenu, že vo vzťahu k dojednanej odmene súd tiež najprv konštatuje, že táto je vecou dohody zmluvných strán, avšak v závere odôvodnenia svojho rozsudku

prekvapivo prijíma záver, že ak aj došlo k uzavretiu sprostredkovateľskej zmluvy, dojednaná výška odmeny je - podľa názoru súdu - neprímeraná, a preto sa rozhodol nepriznať mu ju vôbec, že súd vymenúva, čo všetko, resp. ktoré konkrétne úkony by - podľa jeho názoru - mal sprostredkovateľ vykonať, aby mu bolo možné priznať odmenu vo výške ním uvádzanou, resp. aby táto odmena nebola neprímeraná, uvedené závery však zo žiadneho právneho predpisu nevyplývajú a mal za to, že je len vecou sprostredkovateľa, aké úkony, akým spôsobom, a v akom počte urobí pre splnenie svojho záväzku zo sprostredkovateľskej zmluvy - obstaráť záujemcovi partnera pre uzavretie zmluvy, že tomuto zodpovedá aj skutočnosť, že záujemcovi v rámci sprostredkovateľskej zmluvy spravidla ani nie je priznávané právo ukladať sprostredkovateľovi konkrétne pokyny, ktorými by sa ten bol povinný riadiť, aby riadne splnil svoj záväzok zo zmluvy, že takéto správanie sa subjektov nie je typické pre tento druh zmluvného vzťahu, navyše z odôvodnenia rozhodnutia súdu ani nevyplýva, na základe čoho sa k týmto záverom dopracoval, na základe čoho sa vôbec v rozsudku zaoberal hodnotením primeranosti výšky dojednanej odmeny, zvlášť ak ju v konaní nenamietali ani sami žalovaní a táto otázka nebola v konaní vôbec riešená, resp. nie v takom kontexte, ako sa ňou zaoberal v odôvodnení a, že pokiaľ by zo strany žalovaných bola vznesená námietka neprímeranosti výšky dojednanej odmeny, bolo by možné bez akýchkoľvek problémov preukázať, že sa jedná o absolútne obvyklú paušálnu odmenu za činnosť realitnej kancelárie. Ďalšie vážne pochybenie súdu vzhladol žalobca v prijatí záveru o tom, že k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalovanými a E.. G., ktorého im na uzavretie zmluvy nesporne sprostredkoval on (žalobca) nedošlo, zvlášť keď dôkazom, ktorým preukazuje opak je LV k predmetnej nehnuteľnosti a túto skutočnosť potvrdili aj žalovaní. Reprodukujúc časť odôvodnenia rozsudku 4Cdo/148/2010 z 31.1.2011 Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zdôraznil, že v žalobe tvrdí, že medzi účastníkmi konania došlo k uzavretiu sprostredkovateľskej zmluvy ústne, potom čo oslovila žalovaných s ponukou, že pokiaľ majú stále záujem na predaji svojej chatky vo Vyšnej Hutke, môžu im túto vziať do ponuky a pokúsiť sa sprostredkovať jej predaj, pričom ich provízia z predaja činí 1 000 €, že od počiatku vystupoval ako realitná kancelária a teda žalovaní veľmi dobre vedeli, že sa jedná o odplatnú službu, že popierajú uzavretie sprostredkovateľskej zmluvy, čo je len pochopiteľné, keďže potom, ako im obstaral zájemcu o kúpu ich nehnuteľnosti, rozhodli sa nevyplatiť mu jeho províziu a o sumu, ktorá mu mala pripadnúť ako odmena, v snahe konečne predať, znížili kúpnu cenu kupujúcemu, s ktorým následne uzavreli kúpnu zmluvu, tvrdiac mu, že z kúpy zišlo a, že práve toto ich špekulatívne a nečestné správanie sa bolo napokon aj dôvodom, prečo podal na ochranu svojich práv a oprávnených záujmov žalobu a, že napriek rozporným tvrdeniam účastníkov konania o tejto okolnosti, boli v konaní vykonané aj ďalšie dôkazy, ktoré svedčia o tom, že skutočne došlo k uzavretiu sprostredkovateľskej zmluvy. Poukázal na e-mailovú komunikáciu medzi účastníkmi konania, z ktorej vyplýva, že žalovaná 6.2.2012 napísala mu e-mailovú správu, ktorej obsahom boli osobné údaje žalovaných, ďalej kúpna cena 26 000 €, požiadavka žalovanej, aby bola v zmluve uvedená kúpna cena len 18 000 € + 8 000 € v hotovosti pri podpise zmluvy a č. účtu žalovaných: 7000575092/1111 vedeného v UnicreditBank a.s., že na podklade informácii a požiadaviek žalovaných, doručil 7.2.2012 im vypracovaný návrh kúpnej zmluvy s požiadavkou, aby skontrolovali svoje osobné údaje, že na jeho e-mail žalovaná reagovala správou, že si zmluvu prečítala, a v bode V. uviedla aj meno ich suseda, ktorý by mal byť spolumahajiteľom studne, ďalej uviedla, že so všetkými odsekmi súhlasí a že sa jej zatiaľ E.. G. neozval, s tým, že ak zavolá, tak ona zavolá jeho (žalobcu), že v ten istý deň, t. j. 7.2.2012 o 14:10 napísala mu žalovaná, že sa s E.. G. nedohodli na konečnom stanovisku, teda zajtrašie stretnutie sa ruší a tým aj celý obchod ohľadom predaja chaty vo E. Y., ďalej žiadala zoskartovať jej osobné údaje a osobné údaje jej manžela v súlade so zák. o ochrane osobných údajov a popriala mu do budúcnosti veľa šťastia a „jednoduchších klientov“, že ak by medzi účastníkmi konania nebola uzavretá sprostredkovateľská zmluva, na základe ktorej sa, ako subjekt podnikajúci v oblasti predaja nehnuteľností, zaviazal poskytovať žalovaným svoje sprostredkovateľské služby za odplatu, výška ktorej bola vopred dojednaná, nemala by žalovaná žiaden dôvod tieto služby prijímať, poskytovať svoje osobné údaje, vyjadrovať sa k zmluve a zaväzovať sa potom, ako jej zavolá E.. G., kontaktovať ho (žalobcu), navyše - ako vyplýva z cit. komunikácie - žalovaná sa sama spolu s manželom označuje za jeho klientov, že skutočnosť, že medzi účastníkmi konania bola uzavretá sprostredkovateľská zmluva vyplýva aj z výpovedí svedkýň K.. V. S. L.. S. T., že objektivita výpovedí týchto svedkýň nemôže byť spochybňovaná len preto, že tieto svedkyne v minulosti preňho pracovali, keďže svedkyňa V.M. preňho pôsobila len v rámci absolventskej praxe a už vyše roka pracuje na mieste, zodpovedajúcom jej vzdelaniu a svedkyňa S. T. pracuje dokonca pre konkurenčnú realitnú kanceláriu, že žiadna z týchto svedkýň nemôže mať záujem na jeho víťazstve alebo prehre v spore, že existenciu sprostredkovateľskej zmluvy jednoznačne potvrdila svedkyňa S. T., ktorá bola osobne prítomná pri niekoľkých stretnutiach účastníkov konania, potvrdila aj výšku dojednanej sprostredkovateľskej odmeny 1 000 € a napokon aj ona osobne vyhotovila fotografie ponúkanej nehnuteľnosti počas jej obhliadky v

prítomnosti a - ako uviedla - aj s výslovným súhlasom žalovaných, že existencia sprostredkovateľskej zmluvy medzi účastníkmi konania bola napokon preukázaná aj výpoveďou samotnej žalovanej, ktorá vo svojej výpovedi 21.11.2012, o. i., vypovedala, že pôvodne predávali chatku za 29 000 €, ponuka stála, tak znížili cenu na 27 000 € a následne po skontaktovaní sa s E.. G., na ktorého kontakt jednoznačne získala od neho (žalobcu), uviedla, že s ním (žalobcom) komunikovali o tom, či nie je možné na žiadosť E.. G. znížiť cenu o 1 000 €, ďalej vypovedala, že E.. G. špekuloval, avšak následne im údajne neskoro večer zavolať, aby sa stretli u nich na chate a nakoniec sa tam, bez jeho prítomnosti dohodli, že znížia cenu na 26 000 €, že kúpnu zmluvu vypracujú sami, pričom E.. G. údajne uviedol, že kým nemajú nič podpísané, môžu zmluvu uzavrieť aj oni sami (nepochybne v zmysle jeho obídienia), že žalovaná fakticky týmto potvrdila nedobromyseľnosť a špekulatívnosť konania kontrahentov kúpnej zmluvy, ktorí sa mylne domnievali, že sprostredkovateľská zmluva musí mať písomnú formu, resp. že kým nie je písomná, nie je možné preukázať jej existenciu, navyše žalovaná na otázku položenú jeho zástupkyňou napokon aj potvrdila, že bola ním niekoľkokrát upozornená, že za sprostredkovanie predaja mu patrí provízia avšak dodala, že napokon ale kompletný servis týkajúci sa predaja nehnuteľností zabezpečovala ona - zmluva, návrh, kolký, až po vklad do katastra, že porovnaním výpovede žalovanej 21.11.2012 s obsahom listinných dôkazov - e-mailovej komunikácii medzi ňou a ním 7.2.2012 je možné konštatovať, že „žalobkyňa“ nemá zábrany klamať, pokiaľ jej to prinesie osôh, že z uvedených dôkazov totiž jednoznačne vyplýva, že žalovaná v čase, kedy už boli s kupujúcim E.. G., ktorého im nepochybne pre uzavretie kúpnej zmluvy sprostredkoval, dojednaní na uzavretí kúpnej zmluvy, ľživo ho informovala o tom, že z obchodu zišlo a, že aj v kontexte uvedeného mal - podľa jeho názoru - súd hodnotiť dôveryhodnosť dôkazu vykonaného výpoveďou tejto žalovanej. Uviedol ďalej, že za obdobie nedôveryhodný dôkaz považuje aj výpoveď žalovaného, ktorý sa snažil predstierať, že vôbec nevedel o tom, že tie „dve ženy“, ktoré dojednali obhliadku ich nehnuteľností boli z realitnej kancelárie a navyše poprel aj to, že svedkyňa S. T. vyhotovila fotografie ich nehnuteľností s jeho súhlasom, že tento žalovaný bol navyše priamo v konaní usvedčený z klamstva, keď najprv tvrdil, že fotografie predložené ako dôkaz vyhotovil on sám osobne a on (žalobca) ich musela „stiahnuť“ z jeho inzerátu, následne výpoveďou svedkyne S. T. bolo preukázané, že fotografie vyhotovila ona, o čom predložila súdu aj dôkaz - mobilný telefón, v ktorom boli tieto fotografie stále uložené s uvedením dátumu: 30.1.2012 a času, ktorý je zhodný s časom obhliadky tak, ako to tvrdil, že o tom, že žalovaný pre súdom klamal ohľadom týchto skutočností, svedčia aj ďalšie okolnosti, že pokiaľ žalovaní inzerovali predaj chatky na internete od augusta 2011, ako tvrdili, je vylúčené, aby sa na týchto fotografiách ocitla chatka so záhradou pokrytá snehom, že žalovaný ani pod ťarchou týchto dôkazov nepriznal klamstvo, navyše ďalej ešte uviedol, že obhliadka chatky sa konala vo večerných hodinách - do pozornosti dal, že v zime, v januári, sa stmieva už okolo 15,30 hod. a z fotografií predložených ním súdu jednoznačne vyplýva, že boli vyhotovené za bieleho dňa -, že absurdne vyznieva, s ohľadom na uvedené, tvrdenie žalovaných, že k uzavretiu sprostredkovateľskej zmluvy nedošlo a položil otázku, aký iný dôvod by mal, ako podnikateľský subjekt, vyhotoviť fotografie cudzej nehnuteľností, mať náklady s obhliadkou, s návštevou v byte žalovaných, so spracovaním a uverejnením inzerátov na niekoľkých internetových portáloch a ich pravidelnou aktualizáciou, so spracovaním zmluvy, s komunikáciou o zmluve a vôbec so starostlivosťou o predaj nehnuteľností žalovaných, pokiaľ by nemal mať za sprostredkovanie uzavretia kúpnej zmluvy pre nich dojednanú odmenu a na základe čoho sa vôbec obracala žalovaná naňho a dávala mu pokyny, ohľadom kúpnej zmluvy, pokiaľ by medzi nimi nebol uzavretý zmluvný vzťah. Podotkol, že žalovaná ako pracovníčka banky, ktorá sa považuje za právne natoľko zdatnú, že sa odhodlala na spísanie kúpnej zmluvy a na vybavenie všetkých formalít, ohľadom prevodu nehnuteľností, vrátane katastrálneho konania, si musela byť a nepochybne aj bola vedomá toho, že jeho služby ako realitnej kancelárie sú poplatné a aj vzhľadom na to, ako sa prezentuje, je nesporné, že ona sama by žiadnu službu nevyužila, pokiaľ by vopred nebola uzrozumená o tom, akú odmenu je za ňu povinná zaplatiť, a tiež jej nepochybne bolo zrejmé, v čom mala v zmysle ústne uzavretej zmluvy spočívať jeho služba, že uvedené vyplýva nepochybne minimálne z toho, že tieto služby žalovaní najprv aj reálne využívali, a to až do momentu, kedy sa rozhodli na jeho úkor poskytnúť kupujúcim zľavu z kúpnej ceny, čo si sami pred sebou obhájili tým, že tak môžu urobiť, kým s ním „nemajú nič na papieri“ a, nie je preto z odôvodnenia rozsudku zrejmé, na základe čoho sa súd dopracoval k záverom, že k uzavretiu kúpnej zmluvy napokon nedošlo. Pre úplnosť ešte uviedol, že žalovaní v konaní ani nepredložili kúpnu zmluvu, ktorou napokon došlo k prevodu ich vlastníckych práv na osobu V. Pastora, a preto ani nie je možné prijať záver, či sa v skutočnosti nejedná práve o kúpnu zmluvu vypracovanú ním (žalobcom), že uvedené je však - podľa jeho názoru - irelevantné, nakoľko právo na dojednanú odmenu mu vzniklo okamihom sprostredkovania osoby, s ktorou napokon žalovaní kúpnu zmluvu aj uzavreli a na tom nemôže nič zmeniť okolnosť, či sa obsahovo jedná o totožnú zmluvu, alebo o zmluvu získanú z nejakého iného zdroja, že v konaní nebolo medzi účastníkmi konania sporné,

že osobu V. Pástoru sprostredkoval žalovaným na uzavretie zmluvy jednoznačne on svojím aktívnym pričinením, že neobstojí ich snaha bagatelizovať jeho činnosť, vďaka ktorej uzavreli kúpnu zmluvu o prevode ich chatky tým, že poukazujú na to, že oni chatku inzerovali aj sami, že iste, to je možné, avšak v konečnom dôsledku je nutné konštatovať, že ich vlastná snaha bola dlhodobo neefektívna, keďže chatku nevedeli predať viac ako pol roka a napokon ju predali až vďaka nemu, že práve dlhodobý neúspech v snahe uskutočniť predaj bol aj ich motívom, prečo s ním uzavreli sprostredkovateľskú zmluvu, keď ale dosiahli svoj svoje, resp. keď sa konečne objavil reálny kupec, rozhodli sa v záujme svojho čo najvyššieho zisku a súčasného udržania si ním sprostredkovaného kupca, pre nečestné správanie voči nemu, že po zistení týchto skutočností, že napokon uzavreli s V. Pástorom kúpnu zmluvu, vyzval ich na splnenie ich záväzku voči nemu, že nie je pravdou, ako uvádza v odôvodnení rozsudku súd, že títo na jeho výzvu reagovali tým, že nemajú vedomosť o uzavretí sprostredkovateľskej zmluvy, pravda je taká, že na jeho výzvu o mimosúdne usporiadanie vzťahov nijako nereagovali a jeho výzvu jednoducho ignorovali. Ďalej uviedol, že neobstojí - podľa jeho názoru - ani ten záver súdu, podľa ktorého, ak by aj došlo k uzavretiu sprostredkovateľskej zmluvy a dojednaniu odmeny, že táto bola neprimeraná vo vzťahu k obsahu služieb, ktoré boli žalovaným poskytnuté, lebo - ako už bolo uvedené - realitnou činnosťou sa zaoberá v rámci svojej podnikateľskej činnosti, ktorá o. i., nesie v sebe aj to riziko, že určitá nehnuteľnosť sa predá ihneď po prvej obhliadke a iná je v ponuke aj pol roka, aj rok a z rôznych dôvodov ju nie je možné predať, že takýmito dôvodmi môže byť neatraktivnosť nehnuteľnosti, vysoká cena a neochota predávajúceho zľaviť z nej, nízka kúpyschopnosť, nedostatok konsenzu, neposkytnutie úveru bankou a p., že jeho odmena bola dojednaná paušálne a v čase uzatvárania sprostredkovateľskej zmluvy niesol riziko, že E.. G. chatku nekúpi a budú ju ďalej ponúkať, tak ako pred tým žalovaní aj vyše pol roka, zrealizujú množstvo obhliadok a p., pričom k jej predaju ani nikdy nedôjde. Na záver ešte poukázal na to, že strana žalovaných sa ho počas celého konania snažila postaviť do svetla akéhosi vnucujúceho sa podnikateľského subjektu a seba vykresliť ako obeť jeho agresívnej obchodnej politiky. S uvedeným dôrazne nesúhlasil, práve naopak, žalovaní boli radi, že sa im konečne zrejme podarí predať tento svoj majetok a preto ochotne sprostredkovateľskú zmluvu s ním aj uzavreli. V tejto súvislosti poukázal aj na to, že K.. T., ako jeho spoločníčka a konateľka, svojou podnikateľskou činnosťou, ktorá nemá úradné hodiny a ani víkendy, ani sviatky, ale prispôsobuje sa potrebám klientov, živí seba a svoju nezaopatrenú dcéru, poskytuje prácu a mzdu ďalším zamestnancom, od ktorých sú závislí členovia ich rodín, platí za nich odvody, platí dane, platí náklady za chod firmy (benzín, autá, cestnú daň, poisťky, telefóny, služby internetu a p.) a práve takým správaním sa klientov, ako sa v danom prípade správali aj žalovaní, je ohrozená jeho existencia, jeho platobná schopnosť a vôbec reálna šanca udržať sa na trhu a, že nepriznanie práva na jeho odmenu za popísaných okolností, by bolo - podľa jeho názoru - nielenže prejavom nespravodlivosti, ale aj vytváraním ďalšieho priestoru pre deformáciu ekonomického prostredia, v ktorom mnohí podnikatelia bez ohľadu na seba tvrdo pracujú a v konečnom dôsledku sa pre nečestné správanie iných subjektov trhu, ktorí využijú ich služby a napokon za ne nezaplatia, ocitajú vo finančných problémoch, čelia tr. stíhaniu pre nezaplatenie dane, pre nezaplatenie mzdy, odvodov až sa napokon ocitnú v bankrote a prídu o všetko, čo roky budovali. Poukázanie na skutočnosť, že aj za ním, ako právnickou osobou, sú v konečnom dôsledku konkrétne fyzické osoby, závislé na príjmoch z jeho činnosti, považoval za významné aj preto, že súd zamietol žalobu, a to fakticky len na základe verbálneho popierania jeho tvrdení, že kým on svoje tvrdenia preukazoval konkrétnymi dôkazmi, žalovaní v konaní len tvrdili, avšak okrem účelovo vyfabrikovaného vyjadrenia nejakej inej realitnej kancelárie, ktoré na pojednávaní len krátkou cestou doručili súdu, (pričom súd mu doposiaľ nedoručil jeho kópiu), nepredložili v konaní jediný jeden dôkaz, ktorý by naozaj relevantným spôsobom preukazoval pravdivosť ich tvrdení a vyvracal tvrdenia a dôkazy ním predložené v konaní. Na základe uvedených skutočností navrhol, po preskúmaní dôvodov odvolania, zmeniť rozsudok a zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne na zaplatenie jeho odmeny za jeho sprostredkovateľskú činnosť, vykonanú pre nich a súčasne ich zaviazal na náhradu trov odvolacieho konania.

Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu uviedli, že nepovažujú za potrebné obťažovať odvolací súd vyjadrovaním sa podrobne k jednotlivým odsekom odvolania, pretože zástupkyňa žalobcu v ňom iba znova mení zmysel výpovedí účastníkov konania a svedkov svojim subjektívnym výkladom (ako aj počas celého konania pred súdom) a snaží sa odvolací súd presvedčiť o tomto, dokonca aj o subjektívnom výklade práva, pretože je v dôkaznej núdzi (napr. upozornenie odvolacieho súdu na Rozsudok NS SR 4Cdo148/2010 v odvolaní), že o zúfalej dôkaznej núdzi zástupkyňa žalobcu svedčí aj jej odpoveď na otázku súdu - aké úkony vyvinul žalobca pre nich (žalovaných) - zápisnica z pojednávania 22.5.2013, str.2 ods.2, že považujú „sa“ absolútne nedôstojné, aby sa zástupkyňa v odvolaní z dôvodu dôkaznej núdze utiekala k manipuláciám, ako napr. „žalovaná ako pracovníčka brnky, ktorá sa považuje za právne natoľko zdatnú...“ odvolanie str.6 ods.7, že žiadny právny predpis neukladá povinnosť predávať

svoju vlastnú nehnuteľnosť cez realitnú spoločnosť a využívať jej právne služby, naviac žalovaná je vysokoškolsky vzdelaná osoba (Dôkaz o tom, že kúpnu zmluvu „vypravovala“ žalovaná v II. rade bolo „súde“ preukázané založením tejto kúpnej zmluvy do súdneho spisu), že počas celého konania nebolo preukázané, že by služby žalobcu vyhľadali, že by ho vôbec nejakým spôsobom oslovili s požiadavkou predaja svojej nehnuteľnosti alebo ho nejakým spôsobom kontaktovali, že sa dohodli na obsahu akejkoľvek zmluvy, hoci aj sprostredkovateľskej, že sa dohodli na odmene 1 000 €, že počas konania bolo preukázané, že ich vyhľadal žalobca na základe ich vlastného inzerátu na internetových stránkach, že „žalobca sa snažil žalobcovi“ vnútiť svoje služby, že klientom žalobcu a záujemcom o kúpu nehnuteľnosti neboli oni, že nemali záujem o služby žalobcu a ani ho nevyhľadali (poznajú viacerých majiteľov realitných kancelárií tak by určite oslovili ich), že žalobca pre nich nevykonával žiadne úkony, žiadnu činnosť, žiadny servis a trvali na všetkých svojich doterajších prednesoch a písomných vyjadreniach. V celom rozsahu sa stotožnili s rozhodnutím súdu, ktorý úplne zistil skutkový stav vecí a tak zistený skutkový stav správne právne posúdil a, že rozhodnutie súdu považujú za vecne správne a v súlade so zák. Napokon uviedli, že žalobca vidí dôvody odvolania v § 205 ods.2 písm. a),b),d) a f) O. s. p., že ani v jednom odseku svojho dlhosiahleho odvolania zástupkyňa žalobcu nezdôvodňuje zákonné ust. či pochybenie súdu, v akej skutočnosti vidí nesprávne právne posúdenie veci, či akú inú vadu malo konanie, ktoré mohlo mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, na ktoré sa odvoláva, že súd vykonal všetky navrhnuté dôkazy, dokonca aj konfrontáciu medzi žalovaným a svedkyňou, že tieto považujú za postačujúce na zistenie rozhodujúcich skutočností, tzn. skutkového a právneho stavu veci, že zo strany súdu nedošlo k žiadnemu hmotnoprávnemu, ani procesnoprávnemu pochybeniu v jeho postupe a preto s poukazom na uvedené navrhli odvolanie žalobcu ako nedôvodné zamietnuť a zaviazat ho k úhrade trov konania.

Rozsudok, okrem výroku o zamietnutí žaloby, nebol odvolaním napadnutý, nadobudol právoplatnosť (§ 206 ods.1,3 O. s. p.), preto nebol v uvedenom rozsahu v odvolacom preskúmaný.

Odvolací súd bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods.2 O. s. p. - v ostatných prípadoch, t.j. neuvedených v § 214 ods.1, možno o odvolaní rozhodnúť aj bez nariadenia pojednávania) prejednal odvolanie v rozsahu vyplývajúcom z § 212 ods.1,3 O. s. p. a rozsudok potvrdil podľa § 219 ods.1,2 O. s. p., lebo je vecne správny, súd úplne zistil skutkový stav veci, správne ju právne posúdil, odôvodnenie rozsudku má podklad v zistení skutkového stavu a odvolací súd sa s odôvodnením v celom rozsahu stotožňuje, pretože dôvody rozsudku sú správne, na čom nič nemení ani odvolanie, v ktorom sa iba opakujú skutočnosti, s ktorými sa súd prvého stupňa presvedčivo vyrovnal.

Ani jeden zo žalobcom uplatnených odvolacích dôvodov nie je daný.

Podľa § 205 ods.2 písm. a) O. s. p. odvolanie proti rozsudku, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods.1.

Podľa § 221 ods.1 O. s. p. súd rozhodnutie zruší, len ak a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, c) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, f) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, g) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát, h) súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav, i) sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali a j) bol odvolacím súdom schválený zmier.

Žalobca v odvolaní netvrdí, k akej konkrétnej vade podľa § 221 ods.1 O. s. p. v konaní došlo a skutočnosti uvedené v odvolaní sa nedajú subsumovať pod žiadnu skutkovú podstatu upravenú v cit. ust.

Podľa ustálenej súdnej praxe inými vadami, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci sú všetky vady prejavujúce sa v chybnom postupe súdu prvého stupňa pri dokazovaní, v nesprávnom posudzovaní procesných otázok, ktoré neboli predmetom samostatného rozhodovania, v chybnom poučovaní účastníkov a v ďalších nedostatkoch v jeho činnosti, ku ktorým došlo v priebehu konania alebo v súvislosti s rozhodovaním, pričom spôsobilým odvolacím dôvodom nie sú bez ďalšieho, ale len vtedy, ak sú dôsledkom takeého porušovania predpisov procesného práva, ktoré mohlo mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

V odvolaní žalobcu sa neuvádza žiadna skutočnosť, ktorá by zakladala existenciu tohto odvolacieho dôvodu.

Odvolací dôvod podľa § 205 ods.2 písm. d) O. s. p. sa týka chyby v zisťovaní skutkového stavu veci spočívajúcej v tom, že skutkové zistenie, ktoré bolo podkladom pre rozhodnutie súdu prvého stupňa je nesprávne, t. zn. musí ísť o skutkové zistenie, na základe ktorého vec posúdil po právnej stránke a ktoré

je nesprávne lebo nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom medzi chybami skutkového zistenia a chybami právneho posúdenia je úzka vzájomná súvislosť, keďže príčinou nesprávnych (nedostatočných) skutkových zistení môže byť chybný právny názor, v dôsledku ktorého zisťoval iné skutočnosti, príp. zisteným skutočnostiam prisudzoval iný právny význam. Skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 132 O. s. p., a to vzhľadom na to, že buď vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď je logický rozpor v hodnotení dôkazov, príp. poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov účastníkov alebo, ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, event. vierohodnosti alebo, keď výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 132-§ 135 O. s. p.

Z odôvodnenia napadnutého rozsudku jednoznačne vyplýva, že súd vzal do úvahy iba skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, resp. vyšli počas konania najavo a neopomenul žiadnu skutočnosť, ktorá z vykonaných dôkazov vyplývala, resp. vyšla počas konania najavo, jeho skutkové zistenia nie sú založené na chybnom hodnotení dôkazov, nie je logický rozpor v hodnotení dôkazov, príp. poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov účastníkov alebo, ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, event. vierohodnosti a výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo bolo zistené spôsobom vyplývajúcim z § 132-§ 135 O. s. p.

Právnym posúdením je činnosť súdu prvého stupňa, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, t. zn. vyvodzuje zo skutkového zistenia, aké práva a povinnosti majú účastníci podľa príslušného právneho predpisu a nesprávnym právnym posúdením veci je jeho omyl pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, príp. ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval (z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil nesprávne právne závery o právach a povinnostiach účastníkov konania) a použitie správneho ust. neznamena iba opísanie jeho dikcie, ale i jeho správne priradenie k zistenému skutkovému stavu alebo inak vyjadrené posúdením veci po právnej stránke treba rozumieť výklad o tom, z ktorých ust. zák. alebo iného právneho predpisu vychádzal (prečo pod tieto ust. podradil zistený skutkový stav) a ako ho príp. vyložil, a výklad o tom, aké majú účastníci na základe zisteného skutkového stavu podľa týchto ust. vo vzťahu k predmetu konania práva a povinnosti a ako bola preto vec rozhodnutá.

Súd použil správny právny predpis, správne ho aj vyložil a na daný skutkový stav ho i správne aplikoval, t. zn. z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil správne závery o právach a povinnostiach účastníkov konania.

Podľa § 224 ods.4 O. s. p. ak odvolací súd rozhoduje o odvolaní proti rozhodnutiu vo veci samej, ktorým nebolo rozhodnuté o trovách konania z dôvodu postupu podľa § 151 ods.3, o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa.

Súdu sa pripomína, že už od 1.12.1995, kedy nadobudol účinnosť zák.č.232/95 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa, o. i., Občiansky súdny poriadok, súd už nezisťuje skutočný, ale iba skutkový stav veci.

Pre úplnosť, pokiaľ ide o odvolací návrh žalovaných na zamietnutie odvolania, treba poznamenať, že O. s. p. už od 1.1.1992 nepozná inštitút zamietnutia odvolania, ale upravuje iba odmietnutie odvolania, pričom v prejednávanej veci podmienky pre takýto postup neboli splnené.

Výsledok hlasovania - pomer hlasov: 3 hlasy za (§ 3 ods.9 tretia veta zák.č.757/04 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.