

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 5Co/230/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4111238308  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 04. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Pribula  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2014:4111238308.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Pribulu a sudcov JUDr. Renáty Pátrovičovej a JUDr. Borisa Minksa, v právnej veci navrhovateľky: R. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom M. - O. č. XXXX, zastúpená JUDr. Máriou Jakubíkovou, advokátkou so sídlom v Nitre, Fr. Mojtu 43, proti odporcovi: Ján Minárik - UNIREÁL, s miestom podnikania Ľudovítová 65, IČO: 37 447 483, zastúpený JUDr. Annou Jamborovou, advokátkou so sídlom v Nitre, Farská 5, o zaplatenie 1.660,- eur s príslušenstvom, o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 27. mája 2013, č. k. 10C/101/2012-134, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

### o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Nitra (súd prvého stupňa v zmysle § 9 ods. 1 OSP) rozsudkom zo dňa 27. mája 2013, č. k. 10C/101/2012-134 žalobu zamietol a v ďalšom výroku rozsudku uviedol, že o trovách konania rozhodne súd do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

V odôvodnení rozsudku poukázal na to, že navrhovateľka sa návrhom zo dňa 14. 12. 2011 domáhala vydania platobného rozkazu, ktorým by súd zaviazal odporcu na zaplatenie sumy 1.660,- eur s príslušenstvom, dôvodiac tým, že dňa 09. 02. 2011 uzavrela s odporcom zmluvu o sprostredkovaní podľa ust. § 642 Obch. zákonníka, na základe ktorej sa odporca zaviazal vyvíjať činnosť k vytvoreniu príležitosti pre ňu, na uzatvorenie kúpnej zmluvy, lebo mala záujem o kúpu nehnuteľnosti v kat. území H., na LV č. XXXX o výmere 1.174 m<sup>2</sup>. Odmena za sprostredkovanie bola dohodnutá vo výške 1.660,- eur. Odporca sa v čl. V. zmluve zaviazal dbať na jeho pokyny za účelom naplnenia dohodnutého cieľa. Prioritou navrhovateľky a rozhodujúcou požiadavkou pri kúpe citovanej nehnuteľnosti bolo, že nehnuteľnosť musí byť určená na stavebné účely, lebo hľadala pozemok na stavbu polyfunkčnej budovy. Odporca ju pred uzatvorením kúpnej zmluvy výslovne uistil, že uvedená nehnuteľnosť je určená k zástavbe, t.j. že sa jedná o stavebný pozemok, na ktorom bude možné zrealizovať plánový projekt polyfunkčnej budovy. Kúpna zmluva bola uzavretá 28. 02. 2011. Navrhovateľka sa až po podpise kúpnej zmluvy prostredníctvom vyjadrenia Mesta Nitra z 12. 04. 2011 dozvedela o skutočnosti, že predmetnú nehnuteľnosť nie je možné využiť v súčasnosti ako stavebný pozemok k stavbe, lebo Mesto Nitra nevypracovalo podrobnú územno-plánovaciú dokumentáciu a z toho dôvodu nie je možné stavbu na uvedených nehnuteľnostiach realizovať. V čase, keď sa zmluva uzatvárala, odporca mal vedomosť o tom, že tento pozemok nebude vyhovovať účelu, pre ktorý oň prejavila záujem a túto skutočnosť pred ňou zámerne zatajil. V zmysle ust. § 49a Obč. zákonníka bola zo strany odporcu uvedená do omylu, pretože odporca jej sprostredkoval kúpu nehnuteľnosti, ktorá nespĺňala jej požiadavky, a to napriek tomu, že o týchto závažných skutočnostiach vedel. Zmluva o sprostredkovaní je pre skutkový omyl neplatná, a preto ponechanie si provízie vo výške 1.660,- eur odporcom je bezdôvodným obohatením. Odporcu vyzvala, aby jej províziu vrátil, čo odmietol.

Súd vydal dňa 15. 05. 2012 platobný rozkaz č. k. 7Ro 401/2011-23, ktorým návrhu navrhovateľa v plnom rozsahu vyhovel. Proti platobnému rozkazu podal odporca odpor, v ktorom uviedol, že tvrdenie navrhovateľky sa nezakladá na pravde. Uzavretím kúpnej zmluvy medzi predávajúcimi a kupujúcou bol zo strany realitnej kancelárie predmet sprostredkovateľskej zmluvy splnený. Pred podpisom zmluvy bola navrhovateľka informovaná o stanovisku mesta k využitiu parc. č. 589 k. ú. H.. V čl. IV. bod 2 kúpnej zmluvy navrhovateľka vyhlásila, že sa oboznámila so stavom nehnuteľností z vlastníckych dokladov a s ohliadkou na mieste samom. Zo strany realitnej kancelárie bola dôsledne dodržaná sprostredkovateľská zmluva a uzavretím kúpnej zmluvy splnený jej predmet, za ktorú aj právom patrí sprostredkovateľovi odmena a to znamená, že neexistuje právny dôvod na jej vrátenie.

Súd po vykonanom dokazovaní z hľadiska skutkového stavu zistil, že navrhovateľka ako fyzická osoba - záujemca dňa 09. 02. 2011 uzavrela s odporcom ako sprostredkovateľom zmluvu o sprostredkovaní podľa § 642 a nasl. Obch. zákonníka. V čl. I zmluvy je uvedené, že sa sprostredkovateľ zaväzuje vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s tretími osobami, predmetom ktorej bude kúpa pozemkov v kat. území H., LV č. XXXX v celkovej výmere 1174 m<sup>2</sup>. Sprostredkovateľ sa ďalej zaviazal vyhľadať pre záujemcu vhodnú nehnuteľnosť, ktorá bude spĺňať jeho požiadavky. Záujemca sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi dohodnutú províziu za vykonanú sprostredkovateľskú činnosť. V čl. III. Zmluvy je uvedené, že sprostredkovateľ informoval záujemcu o konečnej cene za kúpu pozemkov ktorá predstavuje čiastku 58.700,- eur. Odmena za sprostredkovanie z obchodu predaja je 1.660,- eur, ktorú vyplatí kupujúci odporcovi pri podpise zmluvy. Táto hotovosť slúži zároveň ako rezervačný poplatok za kúpu dohodnutej nehnuteľnosti, ktorá v prípade nezrealizovania obchodu z dôvodu odstúpenia kupujúceho táto čiastka prepadne v prospech odporcu. Sprostredkovateľ sa zaviazal vyvíjať činnosť tak, aby došlo k naplneniu účelu zmluvy a dbať na pokyny záujemcu a dosiahnuť dohodnutý cieľ v termíne a najneskôr do 15. 05. 2011. Vo všetkých otázkach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah účastníkov riadi ustanoveniami Obchodného zákonníka. Odporca je zapísaný ako živnostník v predmete podnikania sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností. Mesto Nitra dňa 12. 04. 2010 vydalo pôvodnému vlastníkovi L. H. vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemkov, a to parc. č. 558/2 a 589 k. ú. H., kde je uvedené, že podľa územného plánu Mesta Nitra sa predmetné pozemky nachádzajú v lokalite funkčne určenej pre bývanie a doplnkovú vybavenosť. Z hľadiska priestorového usporiadania je v predmetnej lokalite navrhovaná zástavba uličná kompaktná od 1 NP do 6 NP, na väčšej časti pozemku parc. č. 558/2 zástavba uličná kompaktná. Zároveň upozornil, že schválený územný plán podmieňuje zástavbu v priestorovo - funkčnom celku Diely, ktorého súčasťou sú aj uvedené parcely, spravovaním podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie, resp. územnoplánovacieho podkladu na úrovni urbanistickej štúdie, ktoré určí regulatívy funkčného a priestorového usporiadania jednotlivých pozemkov lokality, dopravného napojenia, napojenia na technickú infraštruktúru. Rovnaké stanovisko vydalo Mesto Nitra aj navrhovateľke dňa 12. 04. 2011. Dňa 01. 03. 2011 bola uzavretá kúpna zmluva medzi predávajúcimi L. H. a C. H. a kupujúcou R. F.. Predmetom kúpy bola parc. reg. C, evidovaná na kat. mape ako parc. č. 589 záhrady o výmere 1174 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu 58.700,- eur, ktorú kupujúca vyplatí predávajúcim pri podpise zmluvy. V zmluve kupujúca prehlásila, že sa pred uzavretím zmluvy oboznámila so stavom nehnuteľnosti z vlastných dokladov a ohliadkou na mieste samom a túto v tomto stave kupuje do svojho výlučného vlastníctva. Podľa LV č. XXXX k. ú. H. je ako výlučný vlastník zapísaná navrhovateľka, a to k parc. č. 589 záhrady o výmere 1174 m<sup>2</sup>. Z výpisu z účtu navrhovateľky je zrejme, že dňa 02. 03. 2011 vykonala výber z bežného účtu vo výške 55.000,- eur. Navrhovateľka cestou svojho právneho zástupcu listom zo 16. 11. 2011 vyzvala odporcu na vrátenie sumy 1.660,- eur z dôvodu, že sa bezdôvodne obohatil prijatím provízie, lebo navrhovateľku uviedol do omylu, keď jej sprostredkoval kúpu nehnuteľnosti, ktorá nespĺňala jej požiadavky, napriek tomu, že o tejto skutočnosti vedel. Distribúcia SPP navrhovateľke listom z 02. 02. 2013 oznámila, že odmieta pripojenie odberného plynového zariadenia z dôvodu, že nemá pred pozemkom F. ul. - p.č. 589 Nitra, kat. územie H. vybudovanú distribučnú sieť. Západoslovenská distribučná zaslala navrhovateľke návrh zmluvy o pripojení odberného elektrického zariadenia do distribučnej sústavy, z ktorej vyplynulo, že na fyzické pripojenie je potrebné splniť podmienky, a to vybudovanie novej transformačnej stanice 22/042kV, ktorá bude mať zabezpečený prístup z verejného priestranstva. Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. oznámila, že na verejný vodovod je možné sa pripojiť na ulici J., na verejnú kanalizáciu je možné sa zaústiť na ul. F..

Zistený skutkový stav súd prvého stupňa právne posúdil podľa ustanovení § 642, § 643, § 644 a § 647 Obch. zákonníka (účinného v čase uzavretia zmluvy) a uviedol, že vykonaným dokazovaním mal preukázané, že medzi účastníkmi bola platne uzavretá zmluva o sprostredkovaní, keď sa zmluvné strany

dohodli, že zmluva sa bude riadiť podľa ustanovení Obchodného zákonníka. Táto dohoda má písomnú formu, a preto súd posudzoval právny vzťah podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že k podpisu kúpnej zmluvy došlo v dôsledku sprostredkovania zo strany odporcu, ktorý oslovil predávajúceho s ponukou na kúpu jeho nehnuteľnosti, sprostredkoval aj stretnutie zmluvných strán a bol aj pri uzavretí kúpnej zmluvy. Zmluva o sprostredkovaní bola uzavretá cca 20 dní pred uzavretím kúpnej zmluvy, a to na konkrétnu nehnuteľnosť. Kúpna zmluva, uzavretá medzi navrhovateľkou ako kupujúcou a predávajúcimi manželmi H., bola nesporne výsledkom činnosti odporcu ako sprostredkovateľa, a preto má podľa názoru súdu nárok na dohodnutú províziu. Na tejto skutočnosti nič nemení ani fakt, že odporca nepoprel, že vedel o tom, že navrhovateľka chce kúpiť nehnuteľnosť pre účely stavby pizzérie a že aj mal k dispozícii vyjadrenie Mesta Nitra o funkčnom využití pozemku, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy. To, že toto vyjadrenie odovzdal navrhovateľke, nepreukázal. Podľa názoru súdu samotná navrhovateľka konala v domnení, ktoré však nemalo žiadnu oporu v zákone ani v zmluve, keď sa spoliehala na to, že odporca ako sprostredkovateľ zistí všetky okolnosti o pozemku z hľadiska jeho možnosti využiť ho na stavbu pizzérie, pričom takúto činnosť z jeho strany si v zmluve nedohodli. Bolo preto povinnosťou navrhovateľky, aby si všetky okolnosti o funkčnom využití pozemku, prístupe inžinierskych sietí zistila v čase medzi uzavretím sprostredkovateľskej zmluvy a kúpnej zmluvy, prípadne predtým, ako tieto zmluvy podpísala. Navrhovateľka mala vychádzať zo znenia zmluvy o sprostredkovaní, kde bolo uvedené, že odporca sa zaväzuje vyhľadať vhodnú nehnuteľnosť, ktorá bude spĺňať jeho požiadavky. Odporca vyhľadal nehnuteľnosť, pričom táto zjavne nespĺňala požiadavky navrhovateľa, ale napriek tomu navrhovateľka uzatvorila kúpnu zmluvu s treťou osobou, a preto odporcovi náleží provízia. Ak by bol odporca vyhľadal túto nehnuteľnosť a ponúkol ju navrhovateľke na predaj a táto by si bola zistila všetky okolnosti, ktoré si zistila až následne, nepochybne by odporcovi provízia neprináležala. Pokiaľ mal mať odporca zodpovednosť za to, že pozemok, ktorý vyhľadá a ktorý aj navrhovateľka kúpi, bolo potrebné si to v zmluve dohodnúť ďalšími zmluvnými povinnosťami odporcu. Súd vykonal dokazovanie výsluchmi svedkov, ktorí nepreukázali tvrdenia navrhovateľky, že odporca zisťoval stav nehnuteľnosti ohľadom inžinierskych sietí a napriek jeho zisteniu, že plyn a elektriku sa nedá pripojiť bez ďalších investícií, tak im to neoznámil. Ani A.. arch. Z., ani svedok A.. Y. nepotvrdili tieto skutočnosti a popreli, že by boli hovorili s odporcom ohľadom kupovanej nehnuteľnosti. Svedok A.. Z. potvrdil, že mu rovnakú nehnuteľnosť ponúkal odporca, ale on ju nekúpil, lebo si zistil, že na nehnuteľnosti nie je možné bez ďalších investícií stavať. Svedok síce potvrdil, že o tejto skutočnosti odporca vedel, ale je zrejmé, že aj svedok si uvedené skutočnosti preveroval sám a nespoliehal sa bez ďalšieho na odporcu. Súd mal za to, že odporca činnosť, ku ktorej sa zaviazal pre navrhovateľku vykonal, a preto mu patrí za túto činnosť dohodnutá odmena a nestotožnil sa s tvrdením navrhovateľky, že ju odporca uviedol do omylu, a preto je zmluva neplatná. Súd uviedol, že odporca ako realitný maklér nemusí vykonávať činnosť s odbornou starostlivosťou, ale podľa svojich schopností. Ak teda aj odporca vedel o vyjadrení Mesta Nitra k funkčnému využitiu pozemku, ktorý sprostredkoval na kúpu navrhovateľovi a neodovzdal ho navrhovateľke, nemožno pre takéto konanie odporcovi nepriznať províziu za uzavretie kúpnej zmluvy. Bolo na navrhovateľke, aby si okolnosti ohľadom inžinierskych sietí a funkčného využitia pozemku zistila sama tak, ako to urobila po uzavretí kúpnej zmluvy. Takáto povinnosť odporcovi nevyplývala ani zo zákona, ani zo zmluvy. To, že si navrhovateľka pomýlila povinnosti odporcu a domnievala sa, že tento je povinný preskúmať všetky náležitosti ponúkaného pozemku z hľadiska pripojenia na inžinierske siete a jeho funkčného využitia, táto skutočnosť nemôže byť pripísaná na vrub odporcu. Je skôr nepochopiteľné, že sa navrhovateľka spoliehala pri tak vysokej investícii na odporcu a potrebné veci si preverovala až potom, čo nehnuteľnosť kúpila. Súd sa nestotožnil s tvrdením právnej zástupkyne navrhovateľky, že by sa mal právny vzťah medzi účastníkmi posúdiť ako spotrebiteľský vzťah. Medzi účastníkmi bola podpísaná zmluva o sprostredkovaní, v ktorej sú jasne a určito formulované práva a povinnosti jednotlivých strán a okrem toho aj dohoda medzi účastníkmi, že sa ich vzťahy budú riadiť Obchodným zákonníkom. Ak by však aj súd akceptoval námietku právnej zástupkyne navrhovateľa, právna úprava zmluvy o sprostredkovaní podľa Obč. zákonníka má podobnú právnu úpravu ako v Obchodnom zákonníku, pričom nie je zrejmé, v čom by mala byť úprava v § 774 a nasl. Obč. zákonníka pre navrhovateľku výhodnejšia, resp. čo by zmenilo subsumovanie právneho vzťahu pod Občiansky zákonník na pozícii navrhovateľky. Len samotné konštatovanie, že ide o spotrebiteľskú zmluvu nespôsobuje jej neplatnosť, právna zástupkyňa nepoukázala na to, v čom by bola aplikácia výhodnejšia, resp. iná, než aplikácia Obchodného zákonníka.

Sprostredkovateľská zmluva je zmluva, ktorou sa jedna strane zaväzuje zaplatiť druhej strane odmenu za obstaranie príležitosti na uzavretie zmluvy alebo za sprostredkovanie jej uzavretia za predpokladu, že výsledok dosiahne pričinením sprostredkovateľa. Táto zmluva uľahčuje stretnutie ponuky s dopytom.

Pojmovými znakmi sú obstaranie príležitosti uzavrieť zmluvu, uzavretie zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou, príčinná súvislosť medzi obstaraním a uzavretím zmluvy a odmena, ktorá musí byť zaslúžená. O sprostredkovaní možno hovoriť len vtedy, ak sa dostaví aj samotný výsledok, t.j. uzavretie zmluvy. Záväzok sprostredkovateľa spočíva v sprostredkovaní, ktoré zahŕňa nadviazanie styku s osobami, ktoré môže byť potenciálnou zmluvnou stranou, zisťovanie, či konkrétna osoba má úmysel uzavrieť sprostredkovanú zmluvu a informovanie druhej zmluvnej strany, t.j. záujemcu o takejto osobe. Do sprostredkovateľskej zmluvy je možné zakotviť aj ustanovenie o zodpovednosti za vady a výšku odmeny sprostredkovateľa viazať práve na kvalitu poskytovaného plnenia. Takéto dojednanie však v zmluve nebolo. Ak účastníci zmluvy o sprostredkovaní alebo niektorý z nich nie je podnikateľom alebo ak sa tento záväzkový vzťah netýka ich podnikateľskej činnosti, pôjde o občianskoprávny vzťah, ktorý je upravený sprostredkovateľskou zmluvou podľa ustanovení § 774 až 777 OZ, pokiaľ sa zmluvné strany podľa ustanovenia § 262 ods. 1 Obchodného zákonníka nedohodnú, že tento ich vzťah sa bude spravovať Obchodným zákonníkom. Sporná zmluva o sprostredkovaní z 09. 02. 2011 bola uzavretá zmluvnými stranami (účastníkmi konania) v písomnej forme podľa ustanovení § 642 a nasledujúcich Obchodného zákonníka. Pre ďalší výklad zmluvy to znamená, že vzniknutý právny vzťah sa bude spravovať Obchodným zákonníkom v zmysle § 262 ods. 1 Obchodného zákonníka, pretože zmluvné strany zvolili aplikáciu Obchodného zákonníka aj na ich neobchodný vzťah. Záujemca a sprostredkovateľ sú povinní oznamovať si navzájom všetky dôležité okolnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie záujemcu uzavrieť sprostredkovanú zmluvu. Ide o vzájomné povinnosti, pričom obe strany sú povinné bezodkladne oznámiť zmluvnému partnerovi podstatné skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na uzavretie zmluvy. Medzi účastníkmi bolo sporné, či odporca odovzdal navrhovateľke stanovisko Mesta Nitra k funkčnému využitiu pozemku, pričom odporca síce tvrdil, že ho odovzdal, ale toto svoje tvrdenie nepreukázal. Napriek tomu má súd za to, že v zmluve o sprostredkovaní nebola dostatočne určito vymedzená činnosť odporcu vo vzťahu k požiadavkám navrhovateľa. Ak aj odporca vedel, čo nepopieral, že navrhovateľka mala záujem kúpiť pozemok, na ktorom by mohla stavať, má súd za to, že nebolo jeho zákonnou ani zmluvnou povinnosťou posudzovať za navrhovateľku vhodnosť ponúkaného pozemku pre jej zámer, ale tieto skutočnosti si mala preveriť navrhovateľka, resp. ňou splnomocnený zástupca s príslušnou odbornosťou, ak im navrhovateľka nerozumela. Z uvedených dôvodov súd žalobu ako nedôvodne podanú zamietol. V závere odôvodnenia súd prvého stupňa uviedol, že o trovách konania rozhodne podľa § 151 ods. 3 OSP do 30 dní po právoplatnosti tohto rozsudku.

Proti tomuto rozsudku podala navrhovateľka v zákonnej lehote odvolanie, ktoré odôvodnila tým, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 205 ods. 1 písm. d/ OSP) a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 1 písm. f/ OSP). Nesúhlasila so záverom súdu, že mal za preukázané, že odporca vyhľadal pre navrhovateľku ako záujemcu o sprostredkovanie nehnuteľnosť, ktorá zjavne nespĺňa jej požiadavky, a keďže podpísala kúpnu zmluvu, odporcovi prináleží odmena. Ak by si však bola zistila všetky okolnosti, ktoré zistila až následne po kúpe nehnuteľnosti, podľa názoru súdu by odporcovi už táto provízia neprináležala. Súd mal navyše za preukázané, že odporca vedel o jej finančnom strope a o funkčnom využití pozemku ešte pred uzavretím zmluvy, keďže sám potvrdil, že Vyjadrenie Mesta mal k dispozícii od p. H. a tiež mal za to, že odporca nepreukázal odovzdanie Vyjadrenia navrhovateľke a aj napriek tomu nepovažoval konanie odporcu za tak závažné, že by mohlo podstatne ovplyvniť jej následné konanie, t.j. uzavretie zmluvy a následne aj Kúpnej zmluvy. Rovnako z výpovede svedka Z. mal súd za preukázané, že odporca vedel aj o problémoch s elektrinou a plynom, a teda vedel, že ak si nehnuteľnosť navrhovateľka kúpi, bude musieť investovať do nej oveľa viac financií ako má k dispozícii, no zatájenie týchto informácií navrhovateľke, resp. ich neoznámenie súd takisto nevyhodnotil ako skutočnosť, ktorá podstatným spôsobom ovplyvní jej rozhodnutie podpísať alebo nepodpísať zmluvu. Na základe vykonaných dôkazov bolo jednoznačne preukázané, že s odporcom jednala navrhovateľka už oveľa skôr, ako s ním podpísala zmluvu, ktorá bola len akýmsi dokladom a potvrdením pre účely prevzatia sprostredkovateľskej provízie odporcom. Do tohto času boli ústne dojednaní na tom, o akú nehnuteľnosť má navrhovateľka záujem, že táto nehnuteľnosť musí spĺňať určité požiadavky, ktorými boli funkčné využitie pozemku - stavby na polyfunkciu, keďže mala záujem otvoriť tam prevádzku Pizzérie, a mali tam byť všetky inžinierske siete alebo aspoň dobrý prístup k nim, keďže mala určitý finančný strop (úver). S odporcom sa dohodli, že všetky tieto záležitosti ohľadom ponúkaných nehnuteľností zistí, resp. že jej vyhľadá a ponúkne na predaj také nehnuteľnosti, ktoré spĺňajú jej požiadavky. Nemala záujem o akýkoľvek pozemok, keďže ten by si sama vedela zabezpečiť, ale mala záujem o služby realitného makléra práve z dôvodu, že jej mal ponúknuť už také nehnuteľnosti, ktoré spĺňajú jej požiadavky. To, že odporca vedel, o aké požiadavky

sa jedná, bolo na súde bez pochyb jednoznačne preukázané. Až následne, keď našla nehnuteľnosť, ktorá vyhovovala jej požiadavkám, navrhovateľka pristúpila k uzavretiu zmluvy z dôvodu, že odporca jej oznámil, že mu predávajúci nevyplatí províziu. Nemala žiadny dôvod dňa 09. 02. 2011 zmluvu podpísať, i keď sa jej zdalo trochu neštandardné, že ako kupujúca má platiť sprostredkovateľskú odmenu, keďže bežne platí províziu predávajúci, t.j. ten, kto ponúka nehnuteľnosť na predaj. Bez ohľadu na výsledok sprostredkovateľskej činnosti odporcu a bez ohľadu na dojednania zmluvy, je dôležitý jediný a podstatný fakt v tomto prípade, že odporca mal pred podpisom uvedenej zmluvy, na základe ktorej mu navrhovateľka vyplatila sprostredkovateľskú províziu 1.660,- eur, vedomosť o takých skutočnostiach, ktoré boli pre jej podpísanie podstatné a rozhodujúce a o ktorých keby bola vedela, tak zmluvu nikdy nepodpíše, nieto ešte kúpnu zmluvu. Súd nesprávne posudzoval vzájomné práva a povinnosti účastníkov konania v rámci ich záväzkového vzťahu, ktorý bol založený zmluvou. Nie je dôležité to, čo bolo zakotvené v zmluve, ale to, čo odporca vedel pred jej uzavretím a čo jej zámerne zatajil, keďže si musel byť vedomý toho, že ak sa ona dozvie, že výstavba v danej lokalite je podmienená vypracovaním štúdie a územno-plánovacej dokumentácie, ktorá stojí značné finančné prostriedky a že na nehnuteľnosti sa nachádza len vysoké napätie a sú tam problémy s plynom a vodou, že nebude mať záujem o uzatvorenie zmluvy a ani o kúpu nehnuteľnosti. Súd si nesprávne vyložil ustanovenia sprostredkovateľskej zmluvy, v ktorej bolo jednoznačne uvedené, že odporca jej mal vyhľadať „vhodnú nehnuteľnosť“, ktorá bude spĺňať jej požiadavky. Odporca si svoje povinnosti nesplnil, o týchto povinnostiach evidentne vedel, keďže jej vyhľadal „v podstate“ vhodnú nehnuteľnosť, tvrdil však o nej, že má všetky predpoklady a spĺňa hlavne všetky požiadavky, ktoré na ňu navrhovateľka kládla. Už v samotnom ust. § 643 Obchodného zákonníka je zakotvená povinnosť odporcu bez zbytočného odkladu informovať záujemcu, t.j. navrhovateľku o okolnostiach dôležitých pre jeho rozhodovanie o uzavretí sprostredkúvanej zmluvy. Odporca mal o problémoch s nehnuteľnosťou vedomosť a vedel, že na nej nie je možné tak jednoducho zahájiť výstavbu, a preto aj v konaní tvrdil, že navrhovateľku s vyjadrením oboznámil, keďže sa chcel zbaviť svojej zodpovednosti za to, že jej ponúkol a sprostredkoval predaj nehnuteľnosti, na ktorej v najbližších pár rokoch nebude môcť zahájiť výstavbu polyfunkčnej budovy, prinajlepšom tam bude môcť pestovať zeleň. Pokiaľ ju odporca zámerne neupozornil na skutočnosti, o ktorých vedel a vedel tiež, že sú dôležité pri jej rozhodovaní, či má zmluvu uzatvoriť alebo nie, je presvedčená, že sa jedná o jasný prípad ust. § 49a Obč. Zákonníka a pre takéto konanie odporcu je zmluva neplatná. Navyše, podľa argumentácie súdu, by odporcovi odmena určite neprináležala, ak by si bola bývala všetky okolnosti ohľadom nehnuteľnosti zistila skôr. Súd mal zrejme na mysli, že by tak nedošlo ani k uzatvoreniu samotnej Kúpnej zmluvy. Podľa názoru súdu sa ich právny vzťah spravuje ustanoveniami Obchodného zákonníka, a preto navrhovateľka nevie, akým spôsobom by sa dopracovala k tomu, aby jej odporca vrátil províziu, keďže v čl. III. Zmluvy je jasne napísané, že aj v prípade odstúpenia kupujúceho od zmluvy, by táto provízia prepadla v prospech odporcu. Činnosť realitného makléra v sebe zahŕňa aj jeho povinnosť zistiť záujemcovi všetky možné a dostupné informácie o danej nehnuteľnosti, aby sa mohol záujemca objektívne rozhodnúť. Má za to, že táto povinnosť odporcu nemusela byť v zmluve presne špecifikovaná, ale odporcovi vyplýva priamo zo zákona a zásad profesionálnej etiky. Navrhovateľke sa zdá nelogické, aby si musela pred zmluvou o sprostredkovaní zisťovať všetky potrebné informácie o danej nehnuteľnosti, keď to bola povinnosť odporcu a aj keby to nebolo jeho povinnosťou, už len tým, že o všetkých dôležitých skutočnostiach vedel, mal jej ich oznámiť ešte pred podpisom samotnej zmluvy, resp. pred podpisom kúpnej zmluvy. Keďže tak neurobil, v konaní sa jeho tvrdenia nepreukázali, považuje navrhovateľka zmluvu za neplatnú, keďže ju uzatvorila v omyle, o ktorom odporca minimálne vedel, ak ho nevyvolal úmyselne. Žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že jej žalobnému návrhu v celom rozsahu vyhovie a odporcu zaviazne na zaplatenie sumy 1.660,- eur s príslušenstvom ako aj na náhradu trov prvostupňového konania, alternatívne aby predmetný rozsudok zrušil ako vecne nesprávny a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie a rozhodnutie. V prípade úspechu v odvolacom konaní si uplatňuje aj nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

Odporca sa písomne vyjadril k odvolaniu. Uviedol, že súd dospel na základe skutkových zistení k správne právnemu záveru, keď žalobu navrhovateľky zamietol. Predmetom zmluvy o sprostredkovaní, uzavretej medzi účastníkmi konania dňa 09. 02. 2011 podľa § 642 Obchodného zákonníka, bol záväzok sprostredkovateľa vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu s tretími osobami na kúpu pozemkov v kat. území H. LV č. XXXX v celkovej výmere 1174 m<sup>2</sup>. Zmluvné strany sa dohodli v zmysle § 262 ods. 1 Obch. zákonníka, že ich vzťah sa bude spravovať ust. § 642 a nasl. Obch. zákonníka. Vychádzajúc z tejto právnej úpravy, podľa záväzku sprostredkovateľa pozná Obchodný zákonník 3 typy sprostredkovateľských zmlúv: 1./

v ust. § 645 Obch. zák. je uvedený záväzok sprostredkovateľa len zaobstarať príležitosť na uzavretie zmluvy s treťou osobou, pričom sa jeho nárok na províziu neviaže na výsledok, t.j. či dôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy a už vôbec nie na to, či sa záväzok z uzavretej zmluvy splní. 2./ v ust. § 643 Obch. zák. je provízia viazaná na uzavretie zmluvy a 3./ v ust. § 646 Obch. zák. je nárok na províziu viazaný až na splnenie záväzku z tejto zmluvy, t.j. splnením záväzku tretej osoby zo sprostredkovateľskej zmluvy. Je nespochybniteľné, že uzavretá zmluva o sprostredkovaní predstavuje prvý typ zmluvy podľa § 645 Obch. zákonníka - len zaobstarať pre záujemcu príležitosť uzavrieť zmluvu s treťou osobou. Od času uzavretia zmluvy o sprostredkovaní do uzavretia kúpnej zmluvy, t.j. do 01. 03. 2011, uplynuli 3 týždne, pričom navrhovateľka mala dosť času zistiť si všetky okolnosti ohľadom výstavby a inžinierskych sietí. Svedkovia nepotvrdili tvrdenia navrhovateľky o vedomosti a zisťovaní podmienok inžinierskych sietí odporcom. Navrhovateľka robila na predmetnej nehnuteľnosti asi 2 krát ohliadku, predtým videla asi 4 iné nehnuteľnosti a sama sa rozhodla pre túto. Odporca jej žiadnu nehnuteľnosť nevnucoval a ona vedela od začiatku o vyjadrení Mesta Nitra. Nebolo jeho zákonnou ani zmluvnou povinnosťou posudzovať namiesto navrhovateľky vhodnosť pozemku pre jej zámer, pretože o konkrétnom zámere ani nevedel a ten sa mohol meniť. Škoda, že navrhovateľka až v konaní preukazovala svoje požiadavky na kúpu nehnuteľnosti a že tieto požiadavky nešpecifikovala a nepreverovala si pred uzavretím kúpnej zmluvy. Odporca súhlasí s argumentom súdu, že navrhovateľka si pomýlila povinnosti odporcu, pretože mala možnosť uzavrieť sprostredkovateľskú zmluvu aj v inom znení. Sprostredkovateľ nemôže zodpovedať za to, či záujemca dostane stavebné povolenie a kedy začne stavať. K nijakému omylu nedošlo a on poskytol služby riadne v takom rozsahu, v akom sa zaviazal. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok v zmysle § 219 ods. 1 OSP ako vecne správny potvrdil a v prípade úspechu si uplatňuje trovy odvolacieho konania za jeden úkon právnej pomoci - vyjadrenie k odvolaniu vo výške 79,18 eura (úkon á 71,37 eura + RP 7,81 eura).

Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP), viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania (§ 212 ods. 1 OSP) prejednal odvolanie bez nariadeného odvolacieho pojednávania v zmysle § 214 ods. 2, 3 OSP a § 156 ods. 3 OSP a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky nie je dôvodné, preto napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil.

Podľa § 219 ods. 1 OSP odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa § 219 ods. 2 OSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Potvrdenie rozhodnutia súdu prvého stupňa nevyžaduje, aby sa odvolací súd plne stotožnil s jeho procesným postupom a závermi. Zásadným kritériom je vecná správnosť napadnutého rozhodnutia. Vecnou správnosťou sa rozumie správnosť skutkových zistení a správnosť právneho posúdenia veci. Práve z vyššie spomínanej situácie vychádza koncepcia zjednodušeného rozhodnutia odvolacieho súdu. Ak odvolací súd dospeje k záveru, že prvostupňový súd nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení sa (úplne) správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie (s náležitosťami podľa § 157 ods. 2), ale obmedzí sa len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Odvolací súd zároveň môže doplniť ďalšie dôvody na zdôraznenie správnosti preskúmaného rozhodnutia. Právo na odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako neoddeliteľnej súčasť práva na spravodlivý súdny proces neznamená povinnosť súdu dať odpoveď na všetky argumenty účastníka, ale len na argumenty zásadného významu, t. j. pre vec rozhodujúce. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje aj na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II.ÚS 78/2005, podľa ktorého „odôvodnenie súdneho rozhodnutia v opravnom konaní nemá odpovedať na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní, pokiaľ zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov prvostupňového rozhodnutia, ktoré sa preskúmava v odvolacom konaní“.

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

Dokazovanie v rozsahu vykonanom súdom prvého stupňa považuje odvolací súd za dostatočné, prvostupňový súd sa podrobne zaoberal všetkými skutočnosťami tvrdenými účastníkmi konania a tieto aj správne jednotlivo a v ich vzájomnej súvislosti vyhodnotil a dospel k správne záveru o potrebe zamietnutia návrhu.

Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia prvostupňového súdu odvolací súd s poukazom na právnu úpravu zmluvy o sprostredkovaní uvedenú v ust. § 642 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorú bolo potrebné aplikovať na zistený skutkový stav, keďže účastníci zmluvy o sprostredkovaní sa v zmysle § 262 ods.1 Obchodného zákonníka v písomnej zmluve dohodli na tom, že sa budú riadiť ustanoveniami Obchodného zákonníka, dodáva, že zo základného ustanovenia § 642 Obch. zák. vyplýva, že ide o odplatnú zmluvu uzavieranú medzi záujemcom a sprostredkovateľom, pričom táto zmluva na rozdiel od zmluvy o obchodnom zastúpení sa nevzťahuje na sústavnú, ale na jednorazovo (prípadne opakovane) vyvíjanú činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť určitú zmluvu (sprostredkovanú zmluvu) s treťou osobou, pričom záujemca sa za toto sprostredkovanie zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi odplatu (províziu). Rozhodujúce je presné vymedzenie predmetu sprostredkovania už pri uzavieraní zmluvy o sprostredkovaní. Už z dikcie základného ustanovenia § 642 Obch. zákonníka vyplýva, že záväzkom sprostredkovateľa zo zmluvy o sprostredkovaní je jeho činnosť smerujúca k obstaraniu „príležitostí“ na uzavretie sprostredkúvanej zmluvy. Sprostredkovateľ je teda povinný „vyvíjať činnosť“ k tomu, aby záujemca mal možnosť uzavrieť dohodnutý typ zmluvy. Sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstarat' záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. Úlohou sprostredkovateľa je vyvíjať činnosť, ktorá zabezpečí záujemcovi uzavretie zmluvy, a v prípade, ak sa tak stalo pričinením sprostredkovateľa, prináleží mu odmena. Povinnosťou sprostredkovateľa je teda vyhľadávať osoby, ktoré chcú takúto zmluvu uzatvoriť, dohodnúť s nimi podstatné náležitosti zmluvy, náležite a pravidelne informovať záujemcu o svojom postupe a vyjednaných podmienkach. Odmena je ďalším podstatným znakom sprostredkovateľskej zmluvy a sprostredkovateľovi patrí len vtedy, ak sa o uzavretie zmluvy aj naozaj pričínil a zmluva bola uzavretá ako výsledok jeho iniciatívy. Sprostredkovateľ má nárok na odmenu, keď vykonal činnosť, za ktorú mu záujemca sľúbil odmenu.

V preskúmvanej veci z obsahu spisu a z výsledkov vykonaného dokazovania prvostupňovým súdom jednoznačne vyplýva, že medzi navrhovateľkou ako záujemcom a odporcom ako sprostredkovateľom bola dňa 09. 02. 2011 uzavretá zmluva o sprostredkovaní podľa § 642 a nasl. Obch. zákonníka, na základe ktorej sa v bode I. sprostredkovateľ zaviazal vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s tretími osobami, predmetom ktorej bude kúpa pozemkov v kat. území H. na LV č. XXXX v celkovej výmere 1174 m<sup>2</sup> a v bode II sa zaviazal vyhľadať pre záujemcu vhodnú nehnuteľnosť (pozemok), ktorá bude spĺňať jeho požiadavky a záujemca sa zaviazal zaplatiť sprostredkovateľovi dohodnutú províziu za vykonanú sprostredkovateľskú činnosť. V bode III je uvedené, že sprostredkovateľ informoval záujemcu o konečnej cene za kúpu pozemkov (nehnuteľností), ktorá predstavuje čiastku 58.700 eur (1.768.396,- Sk). Odmena za sprostredkovanie obchodu predaja je 1.660 eur (50.000,- Sk), ktorú vyplatí kupujúci RK UNIREAL pri podpise tejto zmluvy. Táto hotovosť slúži zároveň ako rezervačný poplatok za kúpu dohodnutej nehnuteľnosti, ktorá v prípade nezrealizovania obchodu z dôvodu odstúpenia kupujúceho táto čiastka prepadne v prospech RK UNIREAL. V bode IV zmluvy sa účastníci dohodli, že dohodnutá provízia v prospech sprostredkovateľa zahŕňa všetky vecné výlohy, ktoré sprostredkovateľovi vzniknú v súvislosti s naplnením tejto zmluvy. V bode V zmluvy sa sprostredkovateľ zaväzuje vyvíjať činnosť tak, aby došlo k naplneniu účelu tejto zmluvy, zaväzuje sa dbať na pokyny záujemcu a dosiahnuť dohodnutý cieľ v termíne najneskôr do 15. 05. 2011.

Tým, že dňa 28. 02. 2011 došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi L. H. a C. H. ako predávajúcimi a R. F. (navrhovateľkou) ako kupujúcou, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť evidovaná na LV č. XXXX kat. úz. H. ako parcela registra „C“, č. parc. 589 - záhrady o výmere 1174 m<sup>2</sup>, bola naplnená zmluva o sprostredkovaní, uzavretá medzi účastníkmi konania dňa 09. 02. 2011, a je nesporné, že k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo pričinením odporcu, ktorý mal nárok na dohodnutú províziu. Z ustanovenia § 644 Obch. zákonníka jednoznačne vyplýva, že sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu, ak je uzavretá zmluva, ktorá je predmetom sprostredkovania. Ak sa navrhovateľka domnieva, že odporcovi ňou zaplatená provízia 1.660,- eur nepatrí z dôvodu, že si nesplnil svoju informačnú povinnosť (ktorá však nebola v zmluva špecifikovaná, teda neboli konkretizované skutočnosti, ktoré záujemca -navrhovateľka považovala za rozhodujúce pre uzavretie sprostredkúvanej zmluvy), k tomu odvolací súd poznamenáva,

že Obchodný zákonník nesankcionuje nesplnenie informačnej povinnosti , a preto v prípade porušenia tejto povinnosti prichádza do úvahy zodpovednosť zmluvnej strany, ktorá si túto povinnosť nesplnila, za vzniknutú škodu, ale nemôže to byť dôvodom na vrátenie dohodnutej a sprostredkovateľovi vyplatenej provízie.

Odporca ako sprostredkovateľ teda vyvíjal činnosť smerujúcu k tomu, aby navrhovateľka ako záujemca o kúpu predmetnej nehnuteľnosti mala príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu s treťou osobou, k čomu napokon aj došlo, a za toto sprostredkovanie (činnosť) sa navrhovateľka zaviazala zaplatiť odporcovi odplatu (províziu) a túto mu aj zaplatila pri uzavretí sprostredkovateľskej zmluvy, preto súd prvého stupňa správne jej návrh na vrátenie provízie ako nedôvodný zamietol. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok prvostupňového súdu podľa § 219 ods. 1 OSP ako vecne správny potvrdil.

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

Pretože súd prvého stupňa si v zmysle § 151 ods. 3 OSP vyhradil právo rozhodnúť o trovách konania do 30 dní po právoplatnosti rozsudku, odvolací súd o trovách odvolacieho konania s poukazom na ust. § 224 ods. 4 OSP nerozhodoval, pretože o nich rozhodne súd prvého stupňa.

Toto rozhodnutie prijal senát krajského súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.