

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/763/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3812208843  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Zimová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3812208843.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Emílie Zimovej, sudcu Mgr. Ivana Kubínyho a sudkyne JUDr. Gabriely Janákovvej v právnej veci navrhovateľa: Q.. Q. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ul. Q.. Y.. O.. č. XXXX/XX, P. S., zast. BUKNA, advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavovo námestie č. 1683, Dolný Kubín, IČO: 36 865 044 proti odporcovi MAXA REALITY s.r.o., so sídlom Ul. Svätoplukova č. 99/37, Prievidza, IČO: 44 548 982, zast. Advokátska kancelária JUDr. Tomáš Suchý, spol. s r.o., Ul. Horná č. 13, Banská Bystrica, IČO: 47 234 148, o zaplatenie 729,57 Eur, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 25. júna 2013, č.k. 7C/95/2012-168, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu m e n í tak, že odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi 724,46 Eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Vo zvyšku sa návrh z a m i e t a .

### odôvodnenie:

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom zamietol návrh navrhovateľa, ktorým žiadal zaviazať odporcu k zaplateniu sumy 729,57 Eur spolu s 9 % úrokom z omeškania za obdobie od 11.4.2012 do zaplatenia a samostatným výrokom odložil rozhodnutie o trovách konania na čas po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Rozhodol tak o nároku navrhovateľa založenom na týchto tvrdeniach: Odporca ako realitná kancelária sprostredkoval predaj nehnuteľnosti navrhovateľa, pričom podstatná časť kúpnej ceny za nehnuteľnosť (ďalej len kúpna cena) mala byť v úschove odporcu do zavkladovania vlastníckeho práva kupujúcich. Odporca napriek zavkladovaniu vlastníckeho práva odmietol navrhovateľovi vyplatiť kúpnu cenu a jej vyplatenie podmieňoval výmazom ľarchy viaznucej na predanej nehnuteľnosti. Navrhovateľ preto oslovil advokáta za účelom vymoženia kúpnej ceny od odporcu a advokátovi za výzvu adresovanú odporcovi zaplatil odmenu. Po výzve zo strany advokáta odporca kúpnu cenu navrhovateľovi vyplatil a podaným návrhom žiadal navrhovateľ zaplatiť aj náklady, ktoré mu vznikli vyplatením odmeny advokátovi. Súčasne žiadal navrhovateľ aj úrok z omeškania za oneskorené vyplatenie kúpnej ceny ako aj úrok z omeškania zo žalovanej istiny. Ako dôvod pre zamietnutie návrhu uviedol súd prvého stupňa skutočnosť, že v čase, kedy navrhovateľ odporcu vyzýval na vyplatenie kúpnej ceny, nebol tento záväzok odporcu ešte splatný a výzva bola predčasná. Popri písomnej kúpnej zmluve, ktorej účastníkom nebol podľa súdu prvého stupňa odporca a popri písomnej zmluve o úschove peňazí, ktorej účastníkom bol odporca a kupujúci, nie však navrhovateľ, bola vykonaným dokazovaním preukázaná tiež existencia ústnej zmluvy medzi účastníkmi, podľa ktorej mal odporca kúpnu cenu vyplatiť až po predložení listu vlastníctva bez ľarchy, čo v čase výzvy splnené nebolo. Existenciu takejto ústnej zmluvy dovodil súd prvého stupňa zo svedeckej výpovede realitnej maklérky H. S., konajúcej v danom prípade za odporcu a z výpovede navrhovateľa. H. S. ako svedok

uviedla, že s navrhovateľom ústne dohodla vyplatenie kúpnej ceny až po výmaze ľarchy a navrhovateľ uviedol, že ak sa niečo dohodne ústne, ide o uzavretie zmluvy.

Proti rozsudku podal v zákonnej lehote prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie navrhovateľ, ktorý žiadal napadnutý rozsudok zmeniť a návrhu vyhovieť, ako aj priznať náhradu trov odvolacieho konania. Okresnému súdu vyčítal nesprávny skutkový záver o existencii takej ústnej dohody medzi účastníkmi, podľa ktorej by bolo vyplatenie kúpnej ceny viazané na výmaz ľarchy viaznucej na prevádzanej nehnuteľnosti. O nesprávnosti tohto záveru svedčí skutočnosť, že po výzve advokáta odporca kúpnu cenu navrhovateľovi poukázal, pričom ľarcha na nehnuteľnosti stále viazla, ako aj to, že písomná kúpna zmluva vyplatenie kúpnej ceny navrhovateľovi na výmaz ľarchy neviaže. Pritom kúpnu zmluvu pripravoval sám odporca v rámci svojich služieb realitnej kancelárie, a aj keď nebol jej účastníkom, je nelogické, aby do nej vkladal text s obsahom odporujúcim obsahu jeho ústnej dohody s navrhovateľom, ktorým podľa okresného súdu bolo podmienenie vyplatenia kúpnej ceny výmazom ľarchy. Naopak, správny skutkový záver je v danom prípade taký, že ústna dohoda medzi navrhovateľom a odporcom o podmienkach vyplatenia kúpnej ceny tu bola, no jej obsahom nebolo podmienenie vyplatenia kúpnej ceny výmazom ľarchy, ale iba predložením listu vlastníctva so zmenou v osobe vlastníka v prospech kupujúcich. Takýto list vlastníctva navrhovateľ odporcovi predložil a vyzval ho na vyplatenie kúpnej ceny. Odporca však namiesto plnenia v súlade s dohodou, vzniesol v rozpore s dohodou následnú požiadavku na výmaz ľarchy a až do jej splnenia odmietal kúpnu cenu vyplatiť. V tejto situácii bolo legitímne, ak sa navrhovateľ obrátil na advokáta a následne požadoval úhradu nákladov s tým spojených. Záverom odvolania poukázal navrhovateľ aj na spotrebiteľský charakter zmluvného vzťahu s odporcom a uviedol, že tomuto postaveniu malo zodpovedať profesionálne konanie odporcu pri realizovaní predaja nehnuteľnosti, na ktoré sa mohol navrhovateľ ako laik spofahnúť, a to najmä v otázke obsahu odporcom vypracovaných zmlúv.

Odporca vo vyjadrení k odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať náhradu trov odvolacieho konania. Uviedol, že skutkové závery súdu prvého stupňa sú správne. Podmienka vyplatenia kúpnej ceny v prospech navrhovateľa spočívajúca vo výmaze ľarchy viaznucej na prevádzanej nehnuteľnosti bola medzi účastníkmi ústne dohodnutá a odporca preto skutočne nebol povinný platiť pred jej splnením. Odporca považoval za správne aj právne posúdenie veci súdom prvého stupňa, ktoré viedlo k zisteniu zmluvných vzťahov zodpovedajúcich skutočnému priebehu veci. Vylúčil možnosť posudzovať zmluvný vzťah účastníkov ako spotrebiteľský.

Krajský súd preskúmal vec v zmysle ust. § 212 ods. 1 O.s.p. v medziach odvolania a zistil, že rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné zmeniť podľa ust. § 220 O.s.p., pretože nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie ani zrušenie. Rozhodol s nariadením pojednávania, na ktorom zopakoval dokazovanie okresného súdu oboznámením kúpnej zmluvy, zmluvy o úschove, výzvy na plnenie, výhradnej zmluvy o sprostredkovaní predaja a výsluchom navrhovateľa.

Vykonaným dokazovaním odvolací súd zistil, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, čím je daný odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. d) O.s.p. Podstata tohto odvolacieho dôvodu spočíva vo všeobecnosti predovšetkým v nesprávnom postupe okresného súdu pri hodnotení výsledkov dokazovania. Dôsledkom je to, že okresný súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplynuli alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané či vyplynuli z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

Základným východiskom skutkového stavu je existencia zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 09.11.2011, na základe ktorej sa odporca ako realitná kancelária zaviazal za odplatu sprostredkovať predaj nehnuteľnosti navrhovateľa. Výslovne bolo dohodnuté, že kúpnu zmluvu a návrh na vklad do katastra nehnuteľností vypracuje odporca. Nebolo v konaní sporné, že k predaju nehnuteľnosti na základe dohodnutého sprostredkovania došlo, a že kúpnu zmluvu vyhotovil odporca.

Písomná kúpna zmluva bola uzavretá medzi navrhovateľom ako predávajúcim a manželmi B. ako kupujúcimi. Zaplatenie kúpnej ceny v celkovej výške 49.900 Eur bolo dohodnuté po častiach takto:

a) Časť kúpnej ceny vo výške 3.300 Eur zaplatili kupujúci v hotovosti k rukám sprostredkovateľa pred podpisom tejto zmluvy, pričom uvedená suma predstavuje odmenu sprostredkovateľa a obe zmluvné

strany súhlasia so započítaním uvedenej sumy na pohľadávku sprostredkovateľa voči predávajúcemu vzniknutú titulom odmeny za sprostredkovanie.

b) Zvyšná časť kúpnej ceny 46.600 Eur bude zaplatená kupujúcimi v hotovosti k rukám sprostredkovateľa (odporcu) v deň podpisu tejto zmluvy, pričom uvedená suma bude v úschove sprostredkovateľa až do dňa zápisu kupujúcich do časti B listu vlastníctva a následne bude po prevode nehnuteľností na kupujúcich prevedená na účet predávajúceho (navrhovateľa).

Ďalší odsek kúpnej zmluvy znel: Zmluvné strany potvrdzujú, že s vyššie opísaným spôsobom zaplatenia kúpnej ceny bez výhrad súhlasia, a že vyplatením kúpnej ceny vyššie opísaným spôsobom si kupujúci splnia svoju povinnosť zaplatiť kúpnu cenu a budú tak uspokojené všetky nároky predávajúceho voči kupujúcim súvisiace so zaplatením kúpnej ceny.

Iný článok kúpnej zmluvy obsahuje text, že predávajúci (navrhovateľ) vyhlasuje, že okrem vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľností v prospech X. a A. P., neviaznu na nehnuteľnostiach žiadne iné ťarchy. V nasledujúcom odseku kúpnej zmluvy je text obsahujúci vyhlásenie kupujúcich, že súhlasia s nadobudnutím predmetu prevodu zaťaženým právami popísanými v predchádzajúcom odseku tohto článku zmluvy.

Nebolo sporné, že v súvislosti s realizáciou kúpy sa odporca podujal na prevzatie kúpnej ceny ku dňu podpisu zmluvy od kupujúcich, jej dočasné uschovanie a následné vyplatenie predávajúcemu. Toto jeho konanie zahŕňa konkrétne právne povinnosti, ktorých obsah je pre vec rozhodujúci. Súd prvého stupňa usúdil na obsah týchto povinností odporcu zo svedeckej výpovede realitnej maklérky a bývalého konateľa odporcu, ako aj z účastníckej výpovede navrhovateľa. Z nich zistená daňová ústnej zmluvy viažucej vyplatenie kúpnej ceny navrhovateľovi na výmaz ťarchy je však v zjavnom rozpore s textom kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva totiž vyplatenie viaže iba na zmenu v osobe vlastníka, bez akejkoľvek zmienky o výmaze ťarchy, ba dokonca výslovne uvádza, že nehnuteľnosti budú s ťarchou nadobudnuté s vedomím kupujúcich. V napadnutom rozhodnutí bol tento rozpor vyriešený poukazom na okruh osôb, ktorých kúpna zmluva zaväzovala, s tým, že to bol iba predávajúci a kupujúci, nie však odporca. Skutkový záver súdu prvého stupňa o okruhu účastníkov kúpnej zmluvy je síce správny, no listina kúpnej zmluvy nie je iba dôkazom o písomnej zmluve medzi predávajúcim a kupujúcim, ale svojím obsahom vypovedá aj o obsahu ústnej dohody, na základe ktorej sa k dočasnému ponechaniu kúpnej ceny u seba zaviazal odporca. To vyplýva z okolností vzniku kúpnej zmluvy. Odporca ako realitná kancelária sám text kúpnej zmluvy pripravil účastníkom, čo vyžaduje jeho vedomosť o ich požiadavkách. Pokiaľ odporca s touto vedomosťou prijal záväzok ponechať kúpnu cenu istý čas u seba je jediným možným logickým záverom, že tak mohol urobiť iba s akceptovaním vôle účastníkov vyjadrenej v kúpnej zmluve čo do otázok priebehu platby. Inak by jeho konanie nebolo práve korektné, a to niet dôvodu predpokladať. Popri písomnej kúpnej zmluve teda vznikla nepomenovaná trojstranná ústna zmluva obsahujúca povinnosti odporcu súvisiace s prijatím kúpnej ceny od kupujúcich a súčasne obsahujúca povinnosť odporcu vyplatiť kúpnu cenu navrhovateľovi po splnení dohodnutých podmienok. Účasťou všetkých troch strán na tvorbe obsahu kúpnej zmluvy zodpovedá práve jej text autenticky skutočnému obsahu dohody o podmienkach výplaty kúpnej ceny navrhovateľovi. Písomná zmluva o úschove uzavretá iba medzi odporcom a kupujúcimi je iba snahou o písomné ošetrenie výplaty kúpnej ceny prostredníctvom odporcu a zachytáva len časť uvedenej trojstrannej dohody. Ani tu však nie je výplata kúpnej ceny viazaná na výmaz ťarchy. Čo sa týka splatnosti výplaty určenej odlišne od kúpnej zmluvy, nemožno sa k nej prikloniť pre neúčasť navrhovateľa na zmluve o úschove.

Popri písomnej kúpnej zmluve teda vznikla nepomenovaná trojstranná ústna zmluva (§ 51 Občianskeho zákonníka (OZ)) obsahujúca povinnosti odporcu súvisiace s prijatím kúpnej ceny od kupujúcich a súčasne obsahujúca povinnosť odporcu vyplatiť kúpnu cenu navrhovateľovi po splnení dohodnutých podmienok. Z obsahu kúpnej zmluvy je potom zrejmé, že takouto podmienkou bola iba zmena v osobe vlastníka nehnuteľností na kupujúcich. Súčasne z obsahu kúpnej zmluvy úplne jednoznačne vyplýva splatnosť výplaty kúpnej ceny navrhovateľovi. Text: „...suma bude v úschove sprostredkovateľa až do dňa zápisu kupujúcich do časti B listu vlastníctva a následne bude po prevode nehnuteľností na kupujúcich prevedená na účet predávajúceho...“ nemožno vykladať inak, ako že povinnosť vyplatiť kúpnu cenu bola časovo viazaná na zmenu v osobe vlastníka nehnuteľností „...bude v úschove do dňa zápisu kupujúcich...“. Tento význam je potrebné priradiť aj súčasne použitému pojmu následne a nemožno dovodiť, že splatnosť nie je určená.

Keďže k zmene v osobe vlastníka nehnuteľností na kupujúcich došlo dňa 14.03.2012 a výplata kúpnej ceny od odporcu nebola viazaná na výmaz ľarchy, bola táto výplata dňa 15.03.2012 splatná. Pokiaľ odporca takto splatnú pohľadávku navrhovateľa nezaplatil, dokonca odmietol zaplatiť bez výmazu ľarchy, predstavujú náklady navrhovateľa na služby advokáta využité v tejto situácii náklady spojené s uplatnením pohľadávky (§ 121 ods. 3 OZ) a z tohto dôvodu ich náhrada vo výške 632,54 Eur navrhovateľovi patrí. Pre nevyplatenie kúpnej ceny ku dňu splatnosti sa odporca dostal s plnením tejto povinnosti do omeškania a navrhovateľovi patrí podľa § 517 ods. 2 OZ tiež uplatnený úrok z omeškania (9,5 % p.a.) zo zaplatením kúpnej ceny (46.600 Eur) za obdobie od vzniku omeškania (16.03.2012) do zaplatenia (22.03.2012) vo výške 91,92 Eur. Vznik omeškania navrhovateľ nesprávne uplatnil už od 14.03.2012 a v tejto časti predčasne uplatneného úroku z omeškania súd návrh zamietol.

Dôvodný nebol tiež úrok z omeškania z vyššie uvedených nákladov spojených s uplatnením pohľadávky a z úroku z omeškania z kúpnej ceny. Oba uvedené nároky, teda celá istina tohto sporu, predstavujú príslušenstvo pohľadávky (§ 121 ods. 3 OZ), z ktorého ďalej príslušenstvo uplatňovať nemožno, pretože zákon sankciu za omeškanie príslušenstva pohľadávky nestanoví (rozsudok Nejvyššího soudu ČR zo dňa 24.03.2004, sp. zn. 35 Odo 101/2002 - použiteľný pre totožnosť právnej úpravy aj v danej veci). Aj v tejto časti súd návrh pre uvedené zamietol.

Vzhľadom na uvedené iné skutkové závery ohľadom uplatnenej istiny a na základe uvedeného právneho posúdenia úroku z omeškania z uplatnenej istiny, zmenil odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa tak, ako to vyplýva z výroku tohoto rozhodnutia.

O trovách prvostupňového i odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa po právoplatnosti tohto rozhodnutia (§ 224 ods. 4 O.s.p.).

Rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednohlasne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je odvolanie prípustné.