

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/180/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6412207987
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2014:6412207987.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci navrhovateľa Reality - service, s. r. o., so sídlom Žiar nad Hronom, Námestie Matice slovenskej 8, proti odporcovi: Q. M., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. S. A., N. XXX/X, zastúpeného JUDr. Jaroslavom Spáčom, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie Žiar nad Hronom, SNP 96, o zaplataenie 1.604,22 Eur s príslušenstvom, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom zo dňa 01. 03. 2013, č. k. 10C/78/2012 - 61, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol návrh navrhovateľa. O trovách konania rozhodol tak, že navrhovateľa zaviazal k povinnosti uhradiť právnemu zástupcovi odporcu trovy právneho zastúpenia vo výške 333,54 Eur do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia.

Okresný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia okrem iného uviedol, že je toho názoru, že záväzok zo sprostredkovateľskej zmluvy nespočíva v uzavretí zmluvy menom záujemcu, ale v obstaraní príležitostí takúto zmluvu uzavrieť. To zahŕňa predovšetkým vyhľadávanie tretích osôb, ktoré budú mať na uzavretí sprostredkovanvej zmluvy záujem a v informovaní záujemcu o týchto osobách, ako i o ďalších okolnostiach, ktoré sú pre záujemcu významné pre rozhodovanie, či túto sprostredkovanú zmluvu uzavrie a s kým. Poukázal na ustanovenie § 774 Občianskeho zákonníka, § 575 ods. 1, § 577 ods. 1, § 37 ods. 2, § 39 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 774 Občianskeho zákonníka viaže nárok na odmenu ku skutočnosti, že výsledok (teda uzavretie zmluvy) bol dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. Z uvedeného je teda zrejmé, že sprostredkovateľ nemá právo na odmenu vtedy, ak bola síce zmluva uzavretá, ale sprostredkovateľ sa o to svojou aktívnou účasťou nezaslúžil. V tomto smere poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 31. 01. 2011 sp. zn. 4Cdo/148/2010. O trovách konania rozhodol v zmysle ustanovenia § 142 ods. 1 O. s. p.

Proti rozhodnutiu sa odvolal navrhovateľ. V odvolaní poukázal na to, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Okresný súd vôbec neprihliadol na to, že pán Hlaváč s manželkou, na ktorých odporca previedol vlastnícke právo k uvedenej nehnuteľnosti, sa o predaji ponúkanej nehnuteľnosti dozvedeli práve prostredníctvom navrhovateľa. Neprihliadol ani na to, že na základe inzertnej činnosti navrhovateľa kontaktoval kupujúci pán A. ako prvého práve navrhovateľa za účelom jednanja ohľadom kúpy predmetného bytu. Pracovníčka navrhovateľa E.. X. telefonicky informovala odporcu o vtedy potenciálnom kupujúcom (pán A.) a otvorila rokovanie o podmienkach uzatvorenia kúpnej zmluvy. Z uvedeného vyplýva, že práve činnosťou navrhovateľa sa odporcovi naskytla príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu, a teda uzavretie kúpnej zmluvy dňa 21. 04. 2012 bolo dosiahnuté pričinením sprostredkovateľa. Práve svojou aktívnou činnosťou - inzerciou v mestských novinách, na vývesných tabuliach v meste a na niekoľkých internetových stránkach, ohliadkami nehnuteľností, oznámením odporcovi o možnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy s pánom A. a následnou telefonickou komunikáciou s odporcom aj s pánom

A. sa navrhovateľ zaslúžil o uzavretie kúpnej zmluvy, a teda podľa názoru navrhovateľa mu v zmysle zákona ako aj v zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR zo dňa 31. 01. 2011 sp. zn. 4Cdo/148/2010 vznikol nárok na dohodnutú odmenu. Pre úplné zistenie skutkového stavu a správne rozhodnutie vo veci samej je nevyhnutné vypočuť svedka E.. X. X., ktorú navrhovateľ prostredníctvom svojho právneho zástupcu v priebehu konania niekoľkokrát navrhoval vypočuť, avšak okresný súd ďalšie dokazovanie nepovolil. Bez inzertnej činnosti navrhovateľa by sa totiž pán A. o predaji predmetného bytu vôbec nedozvedel a navrhovateľ má za to, že medzi uzatvorením kúpnej zmluvy a činnosťou navrhovateľa existuje príčinná súvislosť. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti navrhovateľ žiadal, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Odporca sa k odvolaniu navrhovateľa nevyjadril.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v rozsahu danom ustanovením § 212 ods. 1, 2 O. s. p. a bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p., rozsudok okresného súdu zrušil podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O. s. p. a vec mu vrátil na ďalšie konanie (ods. 2).

Preskúmaním veci odvolací súd zistil, že rozhodnutie okresného súdu nie je správne, pretože prvostupňový súd nedostatočne vykonal dokazovanie a vyvodil z neho nesprávne právne závery.

V konaní nebolo sporné, že navrhovateľ s odporcom uzatvorili dňa 10. 02. 2012 zmluvu o sprostredkovaní podľa § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka. Predmetom zmluvy bol záväzok navrhovateľa ako sprostredkovateľa vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca (odporca) mal príležitosť uzavrieť s treťou osobou kúpnu zmluvu ohľadom predaja bytu, ktorého výlučným vlastníkom je odporca. Účastníci zmluvy si dohodli v článku III. zmluvy o sprostredkovaní výhradné zastúpenie, t. j. podľa odseku 4 uvedeného článku s tým, že ak si záujemca, teda odporca, nájde kupujúceho sám, je povinný uskutočniť predaj prostredníctvom sprostredkovateľa (navrhovateľa). Výhradné právo na sprostredkovanie predaja predmetnej nehnuteľnosti bolo udelené do 10. 05. 2012. Odporca však dňa 21. 04. 2012 uzatvoril s pánom A. kúpnu zmluvu, na základe ktorej bez vedomia navrhovateľa previedol vlastnícke právo k predmetnému bytu na pána A. a jeho manželku za kúpnu cenu 32.000,- Eur. Navrhovateľ v konaní tvrdí, že prevod vlastníckeho práva bol dosiahnutý pričinením navrhovateľa, a preto sa domáhal podaným návrhom ušlého zisku vo výške 1.604,22 Eur v zmysle uzatvorenej zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 10. 02. 2012, a to s poukazom na článok V. bod 3 uvedenej zmluvy. Navrhovateľ do spisu doložil listinné dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, a to letáky, výpisy volaných hovorov na telefónne číslo E.XXX. XX. XX XX, ktoré používa realitná maklérka E.. X. X. zo dňa 23. 02. 2012, záznamy z realitného spisu, protokoly o obhliadke nehnuteľnosti, výpisy z internetových stránok, inzercie, atď. Navrhovateľ navrhol aj výsluch svedkyne E.. X. X., makléry navrhovateľa, ktorú však prvostupňový súd nevypočul bez toho, že by bližšie ozrejmil z akého dôvodu takto prvostupňový súd konal. Námetka navrhovateľa v tomto smere uvedená v odvolaní je dôvodná. Pre zistenie úplného skutkového stavu vo veci je potrebné v ďalšom konaní vypočuť predmetnú svedkyňu.

Tvrdenie odporcu, že mal zato, že došlo k ukončeniu predmetnej zmluvy o sprostredkovaní tým, že mu boli odovzdané kľúče v realitnej kancelárii, a preto predal byt bez vedomia navrhovateľa, považuje odvolací súd za tvrdenie účelové. V predmetnom konaní nebolo preukázané, že by došlo k písomnému odstúpeniu od predmetnej zmluvy o sprostredkovaní, ktorá forma sa vyžaduje vzhľadom k tomu, že aj zmluva o sprostredkovaní bola uzatvorená v písomnej forme. Zmluva teda naďalej trvala, a pokiaľ v priebehu trvania platnosti uvedenej sprostredkovateľskej zmluvy odporca nehnuteľnosť previedol na inú osobu, navrhovateľ má nárok na ušlý zisk, pokiaľ sa pričínil k uzavretiu predmetnej kúpnej zmluvy. Na to, či sa navrhovateľ pričínil k uzavretiu predmetnej kúpnej zmluvy, je potrebné doplniť dokazovanie výsluchom E.. X. X., ako aj pána A., poprípade jeho manželky, na ktorých odporca previedol vlastnícke právo k uvedenej nehnuteľnosti. Menovaných prvostupňový súd vypočuje k tej skutočnosti, odkiaľ sa dozvedeli o predaji ponúkanej nehnuteľnosti, či to bolo práve prostredníctvom navrhovateľa a jeho inzertnej činnosti, prečo práve kupujúci pán A. ako prvého kontaktoval podľa vyjadrenia navrhovateľa práve navrhovateľa za účelom jednania ohľadom kúpy predmetného bytu, poprípade ďalším potrebným skutočnostiam za účelom zistenia prípadného pričinenia navrhovateľa k uzavretiu kúpnej zmluvy. V prípade, že bude preukázané, že navrhovateľ sa pričínil o sprostredkovanie predaja bytu, potom prvostupňový súd rozhodne o práve navrhovateľa na náhradu škody spočívajúcej v ušlom zisku, pretože v takom prípade odporca porušil povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o sprostredkovaní, pretože

kúpnu zmluvu uzatvoril v čase platnosti a účinnosti zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb s navrhovateľom.

V ďalšom konaní okresný súd znova vo veci rozhodne, pritom sa bude riadiť právnym názorom odvolacieho súdu vyslovenom v tomto rozhodnutí. V rámci rozhodovania o trovách konania rozhodne aj o trovách odvolacieho konania.

O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.