

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 17C/293/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5113236593  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Richard Golis  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2015:5113236593.5

## Rozhodnutie

Okresný súd Žilina v konaní pred samosudcom Mgr. Richardom Golisom, v právnej veci navrhovateľa: F.E.R.T. s. r. o., so sídlom Sládkovičova 1700, 022 01 Čadca, IČO: 44 710 038, právne zastúpeného splnomocneným zástupcom Mgr. Michalom Durajom, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie Sládkovičova 1700, 022 01 Čadca, proti odporcovi: O. E. P., F. XX.X.XXXX, T. U. XXX/X, XXX XX A. U., právne zastúpenému splnomocneným zástupcom JUDr. Petrom Jančim, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie Garbiarska 695, 031 01 Liptovský Mikuláš, v konaní o zaplatenie 2.480,- eur, takto

### rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Navrhovateľ **j e p o v i n n ý** zaplatiť odporcovi titulom náhrady trov konania - trov právneho zastúpenia sumu 476,42 eur, na účet jeho právneho zástupcu JUDr. Petra Jančiho, advokáta, číslo účtu: XXXXXXXXXXX/XXXX (O.: J. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX), variabilný symbol 442010, v lehote do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Žilina vo veci označenej v záhlaví tohto rozsudku pokračuje v konaní za podmienok podľa ust. § 43 ods. 1 zákona č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov - a to po zrušení rozhodcovského rozsudku Stáleho rozhodcovského súdu JSM so sídlom v Žiline č. P-13610-SRS-6 zo dňa 15.10.2010 súdom v konaní vedenom Okresným súdom Žilina pod sp. zn. 33C/184/2010 (v ktorom rozhodol právoplatným rozsudkom č.k. 33C/184/2010-223 zo dňa 26.3.2012 v spojení s potvrdzujúcim uznesením Krajského súdu v Žiline č.k. 5Co/260/2012-242 zo dňa 30.7.2012). Rozhodcovský súd cit. zrušeným rozhodcovským rozsudkom rozhodoval vo veci žalobného návrhu navrhovateľa pôvodne proti odporcom v rade 1/ a 2/ (popri odporcovi uvedenému v záhlaví tohto rozsudku tiež proti A. P. ako odporkyni v rade 2/) „o zaplatenie odstupného 2.480,- eur s príslušenstvom“, podaného rozhodcovskému súdu dňa 20.5.2010, ktorým sa navrhovateľ pôvodne domáhal uloženia povinnosti odporcom v rade 1/, 2/: a) zaplatenia odstupného vo výške 2.480,- eur „s príslušenstvom“ (ak sa preukáže dojednanie kúpnej ceny 62.000,- eur), eventuálne b) zaplatenia odstupného vo výške 6.000,- eur „s príslušenstvom“ (ak sa preukáže dojednanie kúpnej ceny 54.000,- eur), eventuálne c) zaplatenia odstupného vo výške 8.000,- eur „s príslušenstvom“ (ak sa preukáže dojednanie kúpnej ceny 53.000,- eur).

Pretože takýto návrh navrhovateľa súd v rámci skúmania podmienok konania v zmysle ust. § 103 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov („OSP“) posúdil ako neurčitý a nezrozumiteľný podľa ust. § 42 ods.3 v spojení s ust. § 79 ods.1,2 OSP, osobitne v časti bližšie nešpecifikovaného príslušenstva, uznesením č.k. 17C/293/2013-76 zo dňa 14.02.2014 postupom podľa ust. § 43 ods.1 OSP vyzval navrhovateľa, aby v určenej lehote odstránil vady pôvodného cit. návrhu, o ktorom v predchádzajúcom konaní konal a rozhodol rozhodcovský súd.

Navrhovateľ na cit. výzvu súdu reagoval podaním nesprávne datovaným dňom 24.4.2013, doručeným okresnému súdu dňa 28.3.2014, označeným ako „Úprava návrhu a čiastočné späťvzatie v právnej veci sp. zn. 17C/293/2013 v časti príslušenstva žalovanej pohľadávky“, v spojení s podaním zo dňa 10.4.2014, doručeným súdu dňa 14.02.2014, ktorým navrhovateľ svoj návrh v tejto veci, pôvodne smerujúci proti obom odporcom, vzal späť v časti proti odporkyňi v rade 2/ s odôvodnením, že zmluvu o sprostredkovaní zo dňa 13.01.2010, z ktorej odvíja základ svojho uplatneného nároku v tejto veci, „podpísal fakticky len odporca v rade 1/“. Zároveň požiadal súd o pripustenie zmeny svojho návrhu - nahradením jeho pôvodného, v úvode citovaného eventuálneho petitu návrhom o uloženie povinnosti odporcovi (pôvodnému odporcovi v rade 1/) zaplatiť mu sumu 2.480,- eur, inak zotrúvajúc v celom rozsahu na rozhodujúcich skutkových a právnych tvrdeniach, uvedených vo svojom žalobnom návrhu podanom dňa 20.5.2010 na rozhodcovskom súde.

Okresný súd Žilina uznesením č.k. 17C/293/2013-97 zo dňa 04.6.2014 v spojení s potvrdzujúcim uznesením odvolacieho Krajského súdu v Žiline č.k. 6Co/601/2014-115 zo dňa 25.8.2014 (vo vzťahu k odvolaním navrhovateľa napadnutému výroku o trovách konania) konanie v časti o návrhu navrhovateľa proti odporkyňi v rade 2/ zastavil, uložil navrhovateľovi povinnosť nahradiť odporkyňi v rade 2/ vzniknuté trovy konania a posledným výrokom cit. uznesenia pripustil zmenu návrhu navrhovateľa na začatie konania, vykonanú cit. podaním zo dňa 10.4.2014, doručeným súdu dňa 14.4.2014, na návrh o uloženie povinnosti odporcovi (pôvodne v rade 1/) zaplatiť navrhovateľovi sumu 2.480,- eur - o ktorom predmete návrhu navrhovateľa vo veci samej okresný súd ďalej konal a rozhodol týmto rozsudkom.

Navrhovateľ, ako sám uviedol, rozhodujúce skutkové a právne tvrdenia uviedol vo svojom žalobnom návrhu podanom rozhodcovskému súdu dňa 20.5.2010, v prílohe ktorého predložil tiež rozhodujúce listinné dôkazy, z ktorých odvodzuje svoj nárok vo veci samej. Po zrušení rozhodcovského rozsudku súd preto pokračuje v konaní o jeho pôvodnom návrhu v znení jeho zmien vykonaných vyššie vymenovanými dispozičnými procesnými úkonmi navrhovateľa. Podstatným podkladom pre vedenie súdneho konania v tejto veci a súčasne pre vykonanie dokazovania (pre rozhodnutie súdu v tejto veci rozhodujúcimi) listinnými dôkazmi bol tak spis Okresného súdu Žilina sp. zn. 33C/184/2010, vrátane kópie rozhodcovského spisu (pod registr. zn. P-13610-SRS) ako jeho súčasťou.

Rozhodcovský súd v úvode citovaným rozhodcovským rozsudkom pôvodne rozhodoval vo veci žalobného návrhu navrhovateľa proti odporcom v rade 1/ a 2/ „o zaplatenie odstupného 2.480,- eur s príslušenstvom“ (v znení pôvodného petitu, uvedeného v úvode odôvodnenia tohto rozsudku). V odôvodnení tohto svojho žalobného návrhu navrhovateľ poukazuje na uzatvorenú zmluvu o sprostredkovaní kúpy bytu, „vedeného v kat. úz. A.. E. na LV č. XXXX na vlastníčku L. U.“ a jej dojednanie o odstupnom prostredníctvom čl. VIII všeobecných obchodných podmienok spoločnosti navrhovateľa („VOP“) „pre prípad odstúpenia od zmluvy, vo výške dvojnásobku dojednanej provízie“. Dojednanú províziu na základe znenia zmluvy navrhovateľ pôvodne uvádzal alternatívne tvrdiac, že táto „v zmluve o sprostredkovaní bola 57.000,- eur - v skutočnosti však, v zmysle čl. 5-6, bola len 54.000,- eur“, s odvolaním sa na „priložené e-mailové komunikáty mala kúpna cena dojednaná s predávajúcim predstavovať 54.000,- eur, v zmysle zmluvy o budúcej zmluve dojednaná cena bola 62.000,- eur, pričom z nej tvorila 8.000,- eur záloha, o ktorej začlenenie do zmluvy požiadal záujemca o kúpu, pričom ale táto zmluva nebola z jeho strany podpísaná“. Na základe toho navrhovateľ dôvodil, že „ak bola skutočne realizovaná kúpna cena 62.000,- eur, potom provízia 2 % predstavuje 1.240,- eur a odstupné 2.480,- eur, ak bola realizovaná iná kúpna cena, 54.000,- eur resp. 53.000,- eur, potom provízia podľa navrhovateľa predstavuje 3.000,- eur resp. 4.000,- eur a nárok na odstupné ako dvojnásobok 6.000,- eur resp. 8.000,- eur“. Uplatnený nárok na úhradu odstupného podľa predloženej zmluvy o sprostredkovaní navrhovateľ právne oprel o ust. § 355 Obchodného zákonníka tvrdiac, že voľbu tejto právnej úpravy uskutočnili strany v zmluve o sprostredkovaní - a to na základe jej obsiahnutia v čl. I VOP. Rozhodcovský súd v odôvodnení svojho cit. rozsudku skutkovo odkazuje na kúpnu zmluvu č. V 864/10 a ďalej na zmluvu o sprostredkovaní uzavretú medzi účastníkmi, z ktorých „má súd za preukázané vedomé obídienie žalobcu - sprostredkovateľa žalovanými pri kúpe nehnuteľnosti, nakoľko obidve listiny sa vzťahujú na rovnakú nehnuteľnosť“, pričom odvolávanie sa odporcov na podpísanie zmluvy o sprostredkovaní len odporcom v rade 1/ a kúpnej zmluvy len odporkyňou v rade 2/ rozhodcovský súd posúdil ako účelové - „hoci žalovaní sú manželia a súdu bol doručený rozsudok o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov, žalovaní konali pri obstarávaní nehnuteľnosti v zhode“. Z kúpnej zmluvy č. V 864/10 mal súd preukázanú kúpnu cenu 53.000,- eur „a od tejto ceny sa odvíja uplatnený nárok žalobcu na zaplatenie

odstupného“ - to všetko bez odkazu na prípadné konkrétne zmluvné dojednanie, alebo ustanovenie všeobecne záväzného predpisu, na základe ktorých rozhodcovský súd takýto nárok priznal.

Odporcovia v žalobnej odpovedi zo dňa 04.6.2010, podanej rozhodcovskému súdu, uviedli, že žalobný návrh navrhovateľa v celom rozsahu neuznávajú. Označujúc formuláciu alternatívneho petitu o zaplatenie odstupného za nezrozumiteľnú a zmätočnú vecne namietali, že zmluvu o sprostredkovaní podpísal len odporca v rade 1/, ktorý pritom nezastupoval odporkyňu v rade 2/ a tento má k dispozícii ním podpísané vyhotovenie zmluvy, ktoré nie je identické s tou, ktorú predložil rozhodcovskému súdu navrhovateľ. Ďalej odporcovia namietali, že k zmluve o sprostredkovaní nebolo pripojené žiadne splnomocnenie pre obchodného zástupcu, identifikácia predmetu kúpy v zmluve je neurčitá a nespôsobilá z hľadiska požiadaviek katastrálneho zákona a VOP, na ktoré sa navrhovateľ odvoláva, vôbec neboli súčasťou zmluvy, navyše znenie rozhodcovskej zmluvy nie je možné nahradiť odkazom na ne, čo takisto platí i vo vzťahu k čl. VIII VOP, na ktorý sa navrhovateľ odvoláva vo vzťahu k uplatnenému nároku na odstupné. Citujúc z čl. VIII VOP odporcovia tiež poukázali na to, že odstúpenie je tu dojednané ako oprávnenie záujemcu na odstúpenie od rezervačnej zmluvy, resp. zmluvy kúpnej o prevode nehnuteľnosti, zatiaľ čo navrhovateľ svoj nárok odvodzuje od konkludentného odstúpenia odporcu v rade 2/ od zmluvy o budúcej zmluve, čo však predmetné ustanovenie VOP nerieši, okrem toho pojednáva o zmluvnej pokute, teda o úplne inom právnom inštitúte ako odstupné. Vzhľadom na právoplatné zrušenie bezpodielového spoluvlastníctva manželov („BSM“) - odporcov rozsudkom Okresného súdu Liptovský Mikuláš zo dňa 11.9.2009 odporkyňa v rade 2/ nie je účastníkom právneho vzťahu zo zmluvy o sprostredkovaní medzi navrhovateľom a odporcom v rade 1/.

Navrhovateľ vo svojom vyjadrení k žalobnej odpovedi odporcov, adresovanom rozhodcovskému súdu nedatovaným podaním (na č.l. 109 - 115 pripojeného spisu sp. zn. 33C/184/2010) okrem vyjadrení k námietke neexistencie platnej rozhodcovskej zmluvy a k otázke vzájomného zastupovania sa manželov a to i v prípade ich zrušeného BSM ďalej okrem iného uviedol, že nehnuteľnosť ako predmet kúpy je v sprostredkovateľskej zmluve dostatočne identifikovaná, navyše na túto zmluvu nedopadajú ustanovenia katastrálneho zákona. S poukazom na ust. § 273 ods.1 Obchodného zákonníka argumentuje v prospech možnosti dojednania nielen rozhodcovskej doložky, ale i voľby obchodného práva v zmysle § 262 Obchodného zákonníka prostredníctvom odkazu na VOP. V ďalšej časti svojho vyjadrenia „k meritu vecí“ uviedol, že odporcovia „nesprávne citujú ust. čl. VIII VOP spoločnosti navrhovateľa, nahradzujúc slovo odstupné slovným spojením zmluvná pokuta, čo je v rozpore so znením podmienok zverejneným na [www.fert.biz](http://www.fert.biz) <<http://www.fert.biz>> s tým, že „môže ísť prípadne o chybné znenie na [www.vymahaniepohladavok-fert.sk/](http://www.vymahaniepohladavok-fert.sk/) <<http://www.vymahaniepohladavok-fert.sk/>>“, ale aj v rozpore s registrovanými obchodnými podmienkami v Registri rozhodcovských zmlúv a doložiek SRS JSM a napokon „aj pokiaľ by uvedené znenie bolo pravdivé, neplatilo by pre uvedený zmluvný vzťah dojednanie zmluvnej pokuty ale odstupného a to na základe § 273 ods.2 Obchodného zákonníka, podľa ktorého má odchylné znenie zmluvy prednosť pred znením dojednaných obchodných podmienok“ - považujúc za nesporné, že v zmluve o sprostredkovaní sa záujemca zaviazal uhradiť sprostredkovateľovi v prípade odstúpenia od zmluvy odstupné. Vyjadril sa ďalej k odmietnutiu podpísania zmluvy o budúcej zmluve - čo podľa neho znamená neochotu účastníka zaviazat' sa na uzavretie neskoršej kúpnej zmluvy, tiež k rezervačnej zmluve ako typu nepomenovanej zmluvy, „ktorá môže byť a bola lege artis obsiahnutá v listine označenej zmluva o budúcej zmluve, čo nepochybne vyplýva zo záväzku predávajúceho podľa zmluvy o budúcej zmluve neuzatvoriť kúpnu zmluvu s iným záujemcom“. Odmietol nakoniec i námietku nepreskúmateľnosti alternatívnej požiadavky na zaplatenie odstupného s odôvodnením, že „bola riadne odkladovaná kúpna zmluva V 864/2010, na základe ktorého právneho titulu odporkyňi v rade 2/ vzniklo vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti a od výšky kúpnej ceny je odvodená jednoznačným a určitým spôsobom provízia navrhovateľa“ v čl. III ods.2 zmluvy o sprostredkovaní.

V „zmluve o sprostredkovaní a poskytovaní služieb v súvislosti s kúpou nehnuteľnosti“ zo dňa 13.01.2010, uzavretej - podľa označenia jej účastníkov v záhlaví zmluvy - medzi navrhovateľom (F.E.R.T. s.r.o.) ako sprostredkovateľom (v zastúpení splnomocneným obchodným zástupcom E. A.) a odporcami v rade 1/, 2/ (O.. E. P. I. A. P.) ako záujemcom. Zmluvu podpísal za sprostredkovateľa konateľ spoločnosti navrhovateľa a ako záujemca len odporca (v rade 1/) O.. E. P.. Predmetom sprostredkovania podľa zmluvy bola kúpa bytu v H. - LV XXXX, na 3. podlaží, „U.“ za kúpnu cenu 54.000,- eur (takýmto údajom o kúpnej cene, potvrdeným pripojeným podpisom obchodného zástupcu sprostredkovateľa, bol nahradený predtým v zmluve vpísaný a prečiarknutý údaj o kúpnej cene vo výške 57.000,- eur). Druhý odstavec čl. I zmluvy obsahuje vopred formulovaný záväzok záujemcu „v prípade odstúpenia od tejto zmluvy uhradiť

sprostredkovateľovi odstúpné“ - v zmluve nešpecifikovanej výške. Čl. III zmluvy pojednáva o výške odmeny sprostredkovateľa v závislosti od dojednaní kúpnej ceny sprostredkovateľom s predávajúcim a nakoniec v čl. IV je odkaz na VOP spoločnosti navrhovateľa, v znení uverejnenom na stránke [www.fert.biz](http://www.fert.biz) <<http://www.fert.biz>>. „a doloženým k tejto zmluve“, ako neoddeliteľnú prílohu zmluvy.

Na rozdiel od vyššie citovaného znenia zmluvy o sprostredkovaní, predloženého odporcom (na čl. 5 - 6 pripojeného spisu sp. zn. 33C/184/2010), vyhotovenie zmluvy predložené v rozhodcovskom konaní navrhovateľom (na čl. 153 - 154 pripojeného spisu sp. zn. 33C/184/2010), podpísané takisto za sprostredkovateľa konateľom navrhovateľa a za záujemcu odporcom (v rade 1/) O.. E. P., obsahuje doplnený údaj o e-mailovú adresu odporcu a v čl. III odlišnú kúpnu cenu - vo výške 57.000,- eur (tzn. bez jej následnej opravy obchodným zástupcom navrhovateľa).

Podľa všeobecných obchodných podmienok spoločnosti navrhovateľa v znení účinnom v čase uzavretia vyššie citovanej zmluvy o sprostredkovaní (čl. 87 - 89 pripojeného spisu sp. zn. 33C/184/2010) v čl. I, upravujúcom rozsah pôsobnosti VOP je odkaz na úpravu „vzájomných obchodných vzťahov medzi spoločnosťou navrhovateľa vo všetkých jej obchodných vzťahoch“, ktoré „sa ďalej riadia Obchodným zákonníkom“; čl. VIII s názvom Odstúpenie od zmluvy v druhom odstavci, ktorého znenie je identické so súčasným znením zverejnených VOP navrhovateľa (v čl. VI ods.2), upravuje právo oboch účastníkov od zmluvy odstúpiť i konkludentne, pričom podľa druhej vety tohto ustanovenia „pre prípad odstúpenia záujemcu o sprostredkovanie kúpy/predaja od zmluvy si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku dojednanej provízie sprostredkovateľa“; v čl. X VOP obsahujú rozhodcovskú doložku.

Rozsudkom č.k. 3C/34/2009-14 zo dňa 27.8.2009, právoplatným dňa 11.9.2009 (čl. 109 - 115 pripojeného spisu sp. zn. 33C/184/2010) Okresný súd Liptovský Mikuláš zrušil BSM odporcov v rade 1/ a 2/ za trvania ich manželstva, uzatvoreného dňa 18.7.2009, podľa § 148a ods.2 Občianskeho zákonníka.

Na čl. 144 - 147 pripojeného spisu sp. zn. 33C/184/2010 je založená e-mailová komunikácia odporcu adresovaná obchodnému zástupcovi navrhovateľa v období od 09.12.2009 - 22.02.2010. Prvým e-mailom z 09.12.2009 odporca oslovuje obchodného zástupcu s požiadavkou poskytnutia bližších informácií o zverejnenej ponuke predaja bytu. Dňa 08.02.2010 sa odporca zmieňuje o obhliadke bytu v H., vykonanej pred cca dvomi mesiacmi a chcel by absolvovať ešte jednu obhliadku a porozprávať sa „o možnostiach prípadnej kúpy cez hypotekárny úver“. Dňa 12.02.2010 odporca potvrdzuje vykonanie takejto obhliadky bytu v predchádzajúcom týždni a s odkazom na zistené závady uvádza „by sme mali záujem o tento byt, urobili by sme si úpravy v našej réžii, ale navrhujeme kúpnu cenu 54.000,- eur“ a dodáva, že nevie, ako by sa riešila provízia, deklarujúc, že by v prípade dohody na cene „radi hneď pristúpili k riešeniu financovania kúpy“ a „radi by celý obchod ukončili (vyplatenie peňazí a zavkladovanie na príslušnom katastri nehnuteľností) najneskôr do 3 týždňov“. V e-maile zo dňa 22.02.2010 odporca potvrdzuje, že „zmluvy od p. U. prišli v poriadku“ a ďalej vymenúva, čo je ešte potrebné zabezpečiť, okrem iného uvádza i „podpis zmluvy o budúcej zmluve z Vašej strany (FERT)“. V poslednom e-maile zo dňa 19.4.2010 (čl. 143 pripojeného spisu sp. zn. 33C/184/2010), adresovanom odporcom tentoraz konateľovi navrhovateľa ako reakcii na odporcom dňa 19.4.2010 obdržaný list - „výzvu na zaplatenie odstúpného“, odporca odmieta požiadavku navrhovateľa na zaplatenie odstúpného vo výške 2.480,- eur ako neoprávnenú. Okrem iného uvádza, že „sme obdržali návrh zmluvy o budúcej zmluve, ten som si dal skontrolovať našej firemnej právnej zástupkyňi, ktorá ma upozornila, aby sme takúto zmluvu nepodpisovali z dôvodov, ktoré som prezentoval aj Vášmu zástupcovi p. A.. Na základe tejto skúsenosti sme nechceli z Vašej strany žiadne ďalšie dokumenty“.

Odporca na pojednávaní v tejto prejednávanej veci predložil súdu i predmetnú výzvu navrhovateľa adresovanú obom pôvodným odporcom, datovanú dňa 16.4.2010, na zaplatenie odstúpného, v ktorej navrhovateľ okrem iného uvádza, že dňa 13.01.2010 odporcovia s navrhovateľom uzatvorili zmluvu o sprostredkovaní kúpy nehnuteľnosti, po podpísaní zmluvy o budúcej zmluve vlastníkom ako budúcou predávajúcou však v zmysle VOP spoločnosti navrhovateľa od zmluvy o sprostredkovaní odstúpili konkludentne odmietnutím podpísania zmluvy o budúcej zmluve a kúpnej zmluvy a následne uzavretím obdobnej zmluvy obídením sprostredkovateľa - dožadujúc sa v závere listu zaplatenia odstúpného vo výške 2.480,- eur v zmysle čl. VIII VOP, ako dvojnásobku dojednanej provízie, predstavujúcej rozdiel medzi kúpnu cenou podľa zmluvy o sprostredkovaní a kúpnu cenou dojednanou s predávajúcim s

tým, že „v zmysle zmluvy o budúcej zmluve a kúpnej zmluvy predstavuje dojednaná cena 62.000,- eur, z čoho 2% predstavujú 1.240,- eur a odstupné 2.480,- eur“.

Navrhovateľom vyhotovený návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve o prevode nehnuteľností z 18.02.2010 (na č.l. 148 - 151 pripojeného spisu sp. zn. 33C/184/2010) mal byť podľa označenia účastníkov v zmluve uzavretý medzi odporkyňou v rade 2/ A. P. ako budúcou kupujúcou a L. U. ako budúcou predávajúcou, v zastúpení navrhovateľom F.E.R.T. s.r.o. ako sprostredkovateľom, s predmetom budúcej kúpy bytu budúcej predávajúcej č. 7 na 3. poschodí bytového domu č. súp. 635 na parc. CKN č. 2099/26, zapísaného na LV č. XXXX v kat. úz. H.. Návrh zmluvy okrem iných ustanovení ďalej obsahuje v čl. 1.2. tiež dojednanie kúpnej ceny vo výške 62.000,- eur a v čl. 2.1. záväzok predávajúcej uhradiť sprostredkovateľovi odmenu 1.000,- eur; návrh zmluvy je podpísaný len budúcou predávajúcou.

Predávajúca L. U. previedla vlastníctvo k predmetnému bytu kúpnu zmluvou zo dňa 23.3.2010 č. V 864/10, uzavretou s (pôvodnou) odporkyňou v rade 2/ ako kupujúcou, za dohodnutú kúpnu cenu podľa čl. IV zmluvy vo výške 53.000,- eur; na prvej strane zmluvy je rukou dopísaný text opravujúci označenie druhu prevádzaného pozemku, s potvrdením, že toto doplnenie vykonali dňa 17.5.2010 O.. E. P. I. A. P., aj s ich podpismi. Správa katastra A. E. povolila vklad vlastníctva kupujúcej na základe tejto kúpnej zmluvy rozhodnutím č. V 864/10 zo dňa 19.5.2010.

Z pripojeného spisu sa súd ďalej okrem iného tiež oboznámil s listom Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie pre Žilinský kraj, právneho odboru, zn. P-452/2010 zo dňa 30.9.2010, adresovaným k podnetu právneho zástupcu odporcov (ktorým ho Inšpektorát SOI informuje vo vzťahu k vykonanej kontrole v spoločnosti navrhovateľa okrem iných i o zisteniach „porušenia ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa, keď formulácie vo VOP v čl. X Rozhodcovská doložka nedávajú spotrebiteľovi možnosť výberu, ktorý orgán bude riešiť prípadné spory zmluvných strán, ...“) a tiež s písomným stanoviskom navrhovateľa zo dňa 14.10.2010, adresovaným rozhodcovskému súdu (v ktorom sa najmä vyjadruje nesúhlasne k záverom v rozhodnutí Inšpektorátu SOI pre Žilinský kraj - menovite k tým, že navrhovateľ uzatvára spotrebiteľské zmluvy a k nedostatku dojednania voľby právnej úpravy Obchodného zákonníka prostredníctvom zakotvenia takéhoto ustanovenia v rámci VOP).

Pre úplnosť okolností vývinu vzťahu medzi navrhovateľom a (pôvodnými) odporcami je potrebné zmieniť i iniciovanie trestného konania odporcami voči navrhovateľovi, skončeného uznesením Okresného riaditeľstva PZ Žilina, OO PZ Žilina - západ ČVS: ORP-2501/ZZ-ZA-2010 zo dňa 02.11.2010, ktorým policajný orgán odmietol vec podozrenia zo spáchania prečinu podvodu podľa § 221 ods.1 Trestného zákona (ktorého sa mal dopustiť neznámy páchatel', ktorý v rozhodcovskom konaní predložil rozhodcovskému súdu zmluvu o sprostredkovaní, ktorá nie je originálom a tým sa mal na škodu O.. E. P. ako záujemcu o kúpu obohatiť rozhodnutím rozhodcovského súdu); policajný orgán tiež odmietol ako neopodstatnenú právnu kvalifikáciu skutku podľa § 269 ods.1 písm. c/ Trestného zákona ako prečinu poškodzovania spotrebiteľa, príp. § 269a Trestného zákona ako prečinu nekalej obchodnej praktiky voči spotrebiteľovi (s odôvodnením, že odporca „nebol poškodený ako spotrebiteľ, nakoľko v čase podpísania predmetnej zmluvy bol s jej obsahom oboznámený a s obchodnými podmienkami súhlasil, čo potvrdil svojim podpisom a na základe ktorej k obchodu, teda predaju a kúpe nehnuteľnosti ani nedošlo a oznamovateľ od predmetnej zmluvy zo zisťovaných dôvodov odstúpil a predmetnú nehnuteľnosť nadobudol iným spôsobom“).

Na pojednávaní Okresného súdu Žilina vo veci samej sp. zn. 33C/184/2010 dňa 26.3.2012 odporcovia (v procesnom postavení navrhovateľov) tvrdili, že súčasťou zmluvy neboli žiadne VOP, zmluvu o sprostredkovaní podpisoval len odporca v rade 1/ s tým, že malo ísť o „protokol o ohliadke bytu“, jeho manželka bola prítomná pri ohliadke bytu, nie však pri podpisovaní zmluvy, čomu odporkyňa v rade 2/ doplnila, „ten dokument“ jej manžel ukazoval až doma.

Okresný súd Žilina vo veci sp. zn. 33C/184/2010 rozhodol vyššie cit. rozsudkom č.k. 33C/184/2010-223 zo dňa 26.3.2012 v spojení s potvrdzujúcim uznesením Krajského súdu v Žiline č.k. 5Co/260/2012-242 zo dňa 30.7.2012, ktorým zrušil cit. rozhodcovský rozsudok za podmienok ust. § 40 ods.1 písm. c) ZRK - keď uzavrel, že vyššie označená zmluva o sprostredkovaní zo dňa 13.01.2010 (uzavretá medzi navrhovateľom a odporcom) má povahu spotrebiteľskej zmluvy v zmysle ust. §§ 52 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov („Obč. zák.“), ktorú navrhovateľ uzavrel v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti s odporcom (v rade 1/) ako fyzickou osobou -

nepodnikateľom. Dojednanie rozhodcovskej doložky, od ktorej odvodil svoju právomoc rozhodovať vo veci účastníkov rozhodcovský súd, ako súčasť VOP k formulárovej zmluve, posúdil súd ako neprijateľnú a preto podľa § 53 ods.5 Obč. zák. absolútne neplatnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve. Vo vzťahu k pôvodnej odporkyňi v rade 2/ súd ďalej konštatoval neexistenciu akéhokoľvek jej právneho vzťahu s navrhovateľom - jednak z dôvodu, že sama s navrhovateľom neuzavrela zmluvu o sprostredkovaní a jednak vzhľadom na predchádzajúce zrušenie jej BSM s odporcom (v rade 1/), ktorý takúto zmluvu s navrhovateľom uzavrel.

Navrhovateľ na pojednávaní v tejto prejednávanej veci ďalej súdu predložil mandátnu zmluvu č. mz\_v.02\_0902, uzavretú medzi navrhovateľom ako mandantom a mandatárom E. A., podpísanú zmluvnými stranami dňa 17.4.2009 - na preukázanie oprávnenia menovaného obchodného zástupcu vyvíjať v zmysle predloženej zmluvy činnosť pre navrhovateľa, súčasne zdôrazňujúc, že zmluvu o sprostredkovaní z 13.01.2010 podpisoval konateľ navrhovateľa.

Okresný súd v konaní v tejto prejednávanej veci na pojednávaní dňa 28.01.2015 dokazovanie (§§ 120 a nasl. OSP) listinnými dôkazmi ďalej doplnil o výsluch účastníkov (§ 131 OSP) - konateľa navrhovateľa C. S. a odporcu. Naopak zamietol dôkazný návrh navrhovateľa na ďalšie doplnenie dokazovania výsluchom svedkov výsluchom svedkov E. A. (obchodného zástupcu navrhovateľa, prostredníctvom ktorého odporca komunikoval s navrhovateľom, ktorý odporcovi a jeho manželke sprostredkoval ohliadku bytu predávajúcej a predložil odporcovi na podpísanie i predmetnú zmluvu o sprostredkovaní) - ktorého navrhovateľ navrhol vypočúť na okolnosť, či vedel, že BSM vtedajších odporcov bolo zrušené počas ich manželstva, či nebol uvedený do omylu, či vypracoval zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a prečo táto bola uzavretá len s manželkou odporcu a nie s odporcom a svedkyne L. U. (vlastníčky predmetného bytu, ktorý neskôr kúpnu zmluvou č. V 864/10 previedla na manželku odporcu, pôvodnú odporkyňu v rade 2/) - k okolnostiam, ako došlo k tomu, že kúpna zmluva sa uzavrela bez účasti navrhovateľa, ktorý bol predtým oslovený priamo predávajúcou ohľadne predaja nehnuteľnosti. Súd tak rozhodol po predchádzajúcom dokazovaní (listinnými dôkazmi a výsluchom účastníkov), majúci na zreteli zásadu hospodárnosti súdneho konania a nazdávajúc sa i s poukazom na právne posúdenie tejto veci, s ktorým súd strany sporu predbežne oboznámil postupom podľa § 100 ods.1 OSP ešte na začiatku pojednávania dňa 28.01.2015, že takto vykonané dokazovanie je postačujúce z hľadiska riadneho zistenia skutkového stavu veci v občianskom súdnom sporovom konaní (§ 153 ods.1 OSP) ako základu pre rozhodnutie vo veci samej a ani prípadné výsledky navrhovateľom takto navrhovaného ďalšieho dokazovania by neboli spôsobilé ovplyvniť či zmeniť rozhodujúce skutkové a právne závery, na základe ktorých súd v tejto veci rozhodol týmto rozsudkom.

Konateľ navrhovateľa vo svojej výpovedi na pojednávaní sa okrem iného vyjadril k oprávneniu obchodného zástupcu E. A. dojednať s odporcom uzavretie zmluvy o sprostredkovaní a to z titulu navrhovateľom predloženej mandátnej zmluvy, vrátane jeho oprávnenia vykonať v znení zmluvy zmienenu opravu výšky kúpnej ceny s tým, že za navrhovateľa však následne zmluvu podpísal konateľ. Keďže nebol osobne prítomný pri podpísaní zmluvy odporcom, nevedel zaujať stanovisko k jeho tvrdeniu, že VOP spoločnosti navrhovateľa mu pri podpise zmluvy neboli predložené. Takisto sa nevedel vyjadriť k zneniu, ani k okolnostiam predloženia cit. návrhu zmluvy o budúcej zmluve medzi predávajúcou L. U. a manželkou odporcu ako kupujúcou s odôvodnením, že túto zmluvu navrhol bývalý konateľ spoločnosti E.. J. D., ktorý bol právnik a riešil preto a zodpovedal za právne veci. Takisto z tohto dôvodu nevedel, prečo v zmluve o budúcej zmluve boli len údaje manželky odporcu a prečo zmluva o sprostredkovaní podpísaná len odporcom, ani z akého dôvodu bola pre odporcu nevyhovujúca zmluva o budúcej zmluve, keďže sám s ním komunikoval až následne, prostredníctvom súdu predloženého e-mailu. Vyslovil názor, že odporca využil zrušenie BSM za trvania manželstva so svojou manželkou a takýmto spôsobom ušetril obídením realitnej kancelárie navrhovateľa sumu 1.000,- eur za sprostredkovanie kúpy predmetnej nehnuteľnosti. K cit. dojednaniu v čl. 2.1 návrhu zmluvy o budúcej zmluve, obsahujúceho záväzok predávajúcej uhradiť navrhovateľovi ako sprostredkovateľovi odmenu 1.000,- eur, reagoval - nevyučujúc, že v texte pripravenom bývalým konateľom spoločnosti môže ísť aj o chybu v písaní, že je bežným postupom realitných kancelárií, navrhovateľa nevynímajúc, že dohodnutú províziu platí kupujúci, nie predávajúci - ktorý realitnej kancelárii vlastne takto dá príležitosť, aby našla vhodného kupujúceho a kupujúci potom zaplatí popri kúpnej cene i odmenu za sprostredkovanie predaja a kúpy. Ako ďalej uviedol, „nikdy predávajúci neplatí províziu, vždy ju platí kupujúci, pričom predávajúcemu sa to, táto provízia, odráta z kúpnej ceny“. I v konkrétnom prípade podľa neho, pokiaľ bola dohodnutá kúpna cena 54.000,- eur, tak predávajúca bola oboznámená s tým,

že na jej účet príde len suma 53.000,- eur a 1.000,- eur bude zaslaných odporcom ako záujemcom o kúpu na účet navrhovateľa ako realitnej kancelárie. Vyhlásil, že v konkrétnej veci však navrhovateľovi nebola zaplatená žiadna provízia, ani poskytnuté iné peňažné plnenie a to ani formou preddavku za akúkoľvek činnosť navrhovateľa súvisiacu s uzatváraním kúpnej zmluvy či predávajúcou, alebo kupujúcou. Na zaplatenie sumy 2.480,- eur navrhovateľ vyzval odporcu z dôvodu, aby dal za dosť VOP, keď odstúpenie odporcu od zmluvy o sprostredkovaní vyvodil z obsahu jeho cit. e-mailu zo dňa 19.4.2010, ako odpovede na cit. výzvu navrhovateľa zo dňa 16.4.2010, ktorú odporcovi zaslal na základe informácie od obchodného zástupcu, že odporcovia odstupujú od zmluvy uzavretej s navrhovateľom a zmluvu s predávajúcou uzavreli bez jeho prostredníctvom; na pojednávaní tiež tvrdiac, že spoločnosť navrhovateľa má nárok na zaplatenie 1.000,- eur ako paušálnej odmeny za sprostredkovanie predaja nehnuteľností, deklarujúc, že ide o sumu, ktorá by mu minimálne patrila a s ktorou by sa uspokojil v prípade mimosúdnej dohody s odporcom.

Odporca na pojednávaní odkázal na obsah svojej cit. výpovede z predchádzajúceho súdneho konania o zrušenie rozhodcovského rozsudku. Okrem iného uviedol, že jedinou komunikáciou s obchodným zástupcom navrhovateľa E. A. a jediné stretnutie s ním bolo počas ohliadky bytu a bol to obchodný zástupca, ktorý bez toho, aby mu oznámil dôvod, ukončil komunikáciu s ním a nie naopak. Zmluvu o sprostredkovaní podpísal spôsobom, že táto mu bola predložená obchodným zástupcom pri odchode z ohliadky bytu, majúci i vzhľadom na postup pri iných ohliadkach bytov, ktoré absolvoval, za to, že podpisuje „niečo ako zápis o ohliadke bytu“. Pretože je živnostník, mali s manželkou zrušené BSM. Uviedol, že v kontakte so zástupcom navrhovateľa počas ohliadky bytu sa bavili i o tom, že byt sa bude kupovať na manželku, ktorá nakoniec bola uvedená ako budúca kupujúca aj v zmluve o budúcej zmluve.

Súd konajúci v tejto prejednávanej veci na posúdenie takto vykonaným dokazovaním zisteného skutkového stavu veci, jestvujúceho v rozhodnom čase vyhlásenia tohto rozsudku (§ 153 ods.1, § 154 ods.1 OSP), aplikoval - zhodne s informovaním strán o predbežnom právnom posúdení veci - na posúdenie právneho vzťahu účastníkov z predloženej zmluvy o sprostredkovaní, nesporne uzavretej medzi navrhovateľom a odporcom dňa 13.01.2010, ust. §§ 52 a nasledujúce Obč. zák. o spotrebiteľských zmluvách a ochrane spotrebiteľa, osobitne i z hľadiska posúdenia možnosti dojednania aplikácie predpisov obchodného práva v právnom vzťahu účastníkov, menovite zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov („Obch. zák.“) v zmysle § 262 ods.1, 2 Obch. zák., ďalej ust. §§ 34 a nasledujúcich Obč. zák. o právnych úkonoch, v nadväznosti na právnu úpravu sprostredkovateľskej zmluvy v §§ 774 - 777 Obč. zák. a primerane takisto (vzhľadom na argumentáciu navrhovateľa v tejto veci) i na právnu úpravu zmluvy o sprostredkovaní ako zmluvného typu upraveného takisto v ust. §§ 642 a nasl. Obch. zák. a to všetko vo vzťahu k predmetu návrhu navrhovateľa, ako je už v úvode uvedené, uplatneného z titulu úhrady odstúpeného podľa predloženej písomnej zmluvy o sprostredkovaní, vrátane VOP spoločnosti navrhovateľa ako jej deklarovanej súčasti, v zmysle ust. § 355 Obch. zák.

Navrhovateľ má (už od svojho vzniku dňa 03.4.2009 a teda aj v čase uzavretia zmluvy s odporcom) ako predmet podnikateľskej činnosti, zapísanej v príslušnom verejnom obchodnom registri, okrem iného tiež „sprostredkovateľskú činnosť v oblasti obchodu“ a výslovne i „sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“. Pri uzatváraní posudzovanej zmluvy vo vzťahu k odporcovi tak jednoznačne konal v rámci svojej obchodnej (podnikateľskej) činnosti - ako dodávateľ v zmysle ust. § 52 ods.3 Obč. zák.; naopak odporca pri uzatváraní zmluvy s navrhovateľom konal mimo predmetu svojej prípadnej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti (i vzhľadom na jednoznačné označenie odporcu v zmluve identifikačnými údajmi ako fyzickej osoby - nepodnikateľa a tiež vzhľadom na predmet zmluvy - sprostredkovanie kúpy bytu, pričom vykonaným dokazovaním súd nezistil žiadne skutočnosti nasvedčujúce prípadne opaku) - a teda ako spotrebiteľ v zmysle ust. § 52 ods.4 Obč. zák. Právny vzťah medzi účastníkmi, založený predmetnou zmluvou o sprostredkovaní zo dňa 13.01.2010 je preto vzťahom zo spotrebiteľskej zmluvy (§ 52 ods.1 Obč. zák.). Takto uvedenú právnu otázku nakoniec posúdil súd i v predchádzajúcom konaní o zrušenie rozhodcovského rozsudku sp. zn. 33C/184/2010 (§ 135 ods.2 OSP).

V zmysle ust. § 52 ods.2 Obč. zák. v znení účinnom ku dňu uzavretia predmetnej zmluvy (tj. k 13.01.2010) „Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany,

ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné.“

Uvedené považuje súd za významné pre posúdenie medzi účastníkmi sporných tvrdení vo vzťahu k právnym dôsledkom zmluvného dojednania prostredníctvom všeobecných obchodných podmienok zverejnených navrhovateľom, na ktoré predmetná zmluva odkazuje a takisto z hľadiska posúdenia možnosti dojednania aplikácie predpisov obchodného práva na ich právny vzťah v zmysle § 262 ods.1, 2 Obch. zák. - považujúc takýmto spôsobom, tznv. prostredníctvom všeobecných obchodných podmienok, dojednanie o voľbe obchodného práva za zmluvnú podmienku, ktorá nebola so spotrebiteľom individuálne dojednaná.

Základná črta spotrebiteľských zmlúv (to, že sú pre spotrebiteľa vopred pripravené a nie je vytvorený priestor na dojednanie obsahu zmluvy alebo jej zmeny) sa v danom prípade predmetnej zmluvy prejavuje prostredníctvom navrhovateľom vopred a bez akejkoľvek účasti odporcu ako druhej zmluvnej strany pripravených VOP ako súčasť predmetnej zmluvy, vrátane v nich obsiahnutého dojednania o aplikácii Obchodného zákonníka na právny vzťah účastníkov podľa § 262 ods.1,2 Obch. zák. „Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon (Obč. zák. a ďalšie ustanovenia právnych predpisov ochrany spotrebiteľa) priznáva alebo inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie. V pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší“ (§ 54 ods.2 Obč. zák.) - citované z uznesenia Krajského súdu v Prešove vo veci sp. zn. 7CoE 34/2009. K aplikácii predpisov občianskeho práva v spotrebiteľských právnych vzťahoch (a to i v takých, ktoré sú inak považované za tzv. absolútne obchody - čo však nie je daný prípad) súd primerane odkazuje i na právne závery zhrnuté v odôvodnení uznesenia Ústavného súdu SR I. ÚS 402/2013-10;

K argumentácii navrhovateľa, na ktorom v občianskom súdnom sporovom konaní spočíva dôkazné bremeno (§ 120 ods.1 OSP), poukazujúceho na ustanovenia Obch. zák. o existencii písomnej dohody o voľbe Obch. zák. na právny vzťah účastníkov súd v nadväznosti na uvedené konštatuje, že v spotrebiteľskom právnom vzťahu je vylúčené takéto dojednanie len prostredníctvom VOP - ako individuálne nedojetané (to predovšetkým, v zmysle § 53 ods.1, 2, 3 Obč. zák., nehľadiac na to, že s ohľadom na dostupnú judikatúru v obdobných veciach sú i pochybnosti o dodržaní povinnej písomnej formy takéhoto dojednania v zmysle kogentného ust. § 262 ods.2 Obch. zák. v spojení s § 263 ods.1 Obch. zák. - i vo vzťahu k ust. § 54 ods.2 Obč. zák.) a súčasne spôsobujúce značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán a to jednoznačne v neprospech spotrebiteľa (ktorá nerovnováha sa nepochybne prejavuje prostredníctvom dotknutého ustanovenia VOP navrhovateľa, ktoré po tom, ako obom zmluvným stranám poskytuje právo na i neformálne konkludentné odstúpenie od zmluvy, súčasne ustanovuje neprímerane vysokú sankciu za využitie tohto práva a to už len pre jednu zo zmluvných strán - záujemcu, v danom prípade spotrebiteľa; pričom táto sankcia dvojnásobne prevyšuje odplatu pre sprostredkovateľa, na ktorú by mal právo v prípade naplnenia zmluvy). Takéto zmluvné dojednanie, ako neprijateľnú zmluvnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve, preto súd posúdil ako absolútne neplatné, v zmysle ust. § 53 ods.5 Obč. zák., s následkom predovšetkým vylúčenia posudzovania uplatneného nároku podľa Obch. zák., ako sa dožadoval navrhovateľ.

Navrhovateľ svoj nárok odvodzuje z podmienok písomnej zmluvy, označujúc ho i prostredníctvom odvolania sa na príslušnú právnu úpravu, ako nárok na odstúpenie podľa ust. § 355 Obch. zák. a vo vzťahu k medzi účastníkmi uzavretej písomnej zmluve s odvolaním sa na konkrétne dojednania zmluve a VOP. Ako je skôr uvedené, podľa čl. I odst.2 zmluvy o sprostredkovaní sa záujemca zaväzuje „v prípade odstúpenia od tejto zmluvy uhradiť sprostredkovateľovi odstúpené“. Podľa čl. VIII odst.2 veta druhá VOP navrhovateľa v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy „pre prípad odstúpenia záujemcu o sprostredkovanie kúpy/predaja od zmluvy si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku dojednanej provízie sprostredkovateľa“.

Účastníci vyššie citovaným spôsobom v spotrebiteľskom právnom vzťahu nielenže nemohli platne dojednať nárok navrhovateľa ako sprostredkovateľa na odstúpenie podľa § 355 Obch. zák., ale z citovaného obsahu písomnej zmluvy, vrátane VOP, jednoznačné dojednanie takéhoto nároku ani nevyplýva. Absentuje určitá a zrozumiteľná dohoda účastníkov zmluvy o odstúpení (dokonca sám navrhovateľ vo svojich vyjadreniach spochybňuje existenciu jednoznačného definovania podmienok odstúpeného vo VOP - ako vyplýva z jeho cit. vyjadrenia k žalobnej odpovedi odporcov v rozhodcovskom konaní).

Zmluva o sprostredkovaní je ako zmluvný typ upravená v Obch. zák. (§§ 642 a nasl. Obch. zák.) a podstatnými záväzkami jej zmluvných strán sú na jednej strane záväzok sprostredkovateľa vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou (tu podľa obsahu konkrétnej zmluvy je treba rozumieť zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti, ktorú by mal prostredníctvom činnosti sprostredkovateľa uzavrieť záujemca) a záväzok záujemcu zaplatiť sprostredkovateľovi za takéto plnenie odplatu (províziu).

I v prípade posúdenia právneho vzťahu účastníkov zo zmluvy o sprostredkovaní z hľadiska takejto právnej úpravy vo vzťahu k predmetnej zmluve a následnej činnosti navrhovateľa ako sprostredkovateľa (ktorú v zmysle vlastných vyjadrení preukazuje návrhom zmluvy o budúcej zmluve) absentuje preukázanie činnosti navrhovateľa v prospech odporcu ako záujemcu z predmetnej zmluvy, na ktorej plnenie odporca konkludentne (i výslovne, ako vyplýva z cit. e-mailovej komunikácie) rezignoval, z ktorého by mu vôbec čo i len potenciálne mal vzniknúť nárok na províziu, tobôž potom na odstupné. Písomný návrh zmluvy o budúcej zmluve pripravoval navrhovateľ a odporca v nej ani formálne nie je uvedený ako niektorá zo zmluvných strán. Vo vzťahu k zneniu návrhu zmluvy o budúcej zmluve je potrebné odkázať i na ust. § 647 ods.1 veta druhá Obch. zák., keď zmluva (návrh zmluvy) okrem toho, že ju neuzavrel odporca ako záujemca, bola uzavretá s osobou (predávajúcou), pre ktorú bol navrhovateľ takisto činný ako sprostredkovateľ a ktorá sa v nej výslovne zaviazala na zaplatenie provízie navrhovateľovi.

Z hľadiska súdom akceptovanej občianskoprávnej úpravy je sprostredkovateľská zmluva ako zmluvný typ upravená i v Obč. zák., v ust. §§ 774 - 777, pričom vo vzťahu k nej primerane platia vyššie uvedené závery.

Keďže prípadné nesprávne právne posúdenie inak riadne skutkovo odôvodneného predmetu uplatneného nároku účastníkom súd nezavazuje povinnosti posúdenia rozhodujúcich skutkových tvrdení i podľa inej, nim zodpovedajúcej právnej úpravy (v duchu zásady „iura novit curia“), vychádzajúc zo znenia vyššie citovaných ustanovení zmluvy o sprostredkovaní a VOP súd v nadväznosti na predchádzajúce vyslovené právne závery posúdil takto uplatnený nárok i z hľadiska do úvahy prichádzajúcej právnej úpravy zmluvnej pokuty podľa §§ 544 a nasl. Obč. zák. Uzavrel však, že ani podľa tejto občianskoprávnej úpravy uplatnený nárok navrhovateľa neobstojí tak pre nedodržanie zákonom predpísanej (kogentnej) písomnej formy takéhoto prípadného dojednanie v zmysle § 544 ods.2 Obč. zák. (v spojení s cit. právnou úpravou v §§ 52 a nasl. Obč. zák.) v spotrebiteľskom právnom vzťahu, prostredníctvom VOP, predovšetkým však z hľadiska podstatných náležitostí platného právneho úkonu v zmysle ust. § 37 ods.1 Obč. zák., osobitne vzhľadom na nedostatok jeho určitosti a zrozumiteľnosti vo vzťahu k osobám účastníkov a predmetu plnenia dohodnutého v zmluve (ako vyplýva z predchádzajúcej časti odôvodnenia tohto rozsudku).

Súd na podporu uvedených záverov cituje (vo vlastnom slovenskom preklade) i z nálezu Ústavného súdu ČR sp. zn. I.ÚS 3512/11 zo dňa 11.11.2013: „V rámci spotrebiteľských zmlúv dojednanie zakladajúce zmluvnú pokutu zásadne nemôžu byť súčasťou tzv. všeobecných obchodných podmienok, ale len spotrebiteľskej zmluvy samotnej (listiny, na ktorej spotrebiteľ pripája svoj podpis)“.

Podľa názoru súdu ide preto - v prípade citovaného zmluvného ustanovenia písomnej zmluvy, z ktorého navrhovateľ proti odporcovi odvodzuje uplatnený nárok - o absolútne neplatné dojednanie v (spotrebiteľskej) zmluve, z ktorého jej účastníkom preto nevznikli žiadne práva a povinnosti a to vrátane eventuálneho nároku na náhradu škody pre porušenie právnej povinnosti (zmluvného záväzku) podľa všeobecného ust. § 420 ods.1 Obč. zák. Navrhovateľ neunesol svoje tzv. dôkazné bremeno v konaní na preukázanie dôvodnosti tzv. pasívnej vecnej legitímácie odporcu vo vzťahu k predmetu jeho návrhu, ktorý preto súd ako v celom rozsahu nedôvodný zamietol.

Pretože to bol odporca, kto mal vzhľadom na výrok tohto rozsudku vo veci samej v občianskom súdnom sporovom konaní plný úspech, za podmienok podľa ust. § 142 ods.1 OSP mu proti neúspešnému odporcovi patrí v plnej výške náhrada trov, ktoré vynaložil v súdnom konaní (naopak navrhovateľ v dôsledku svojho neúspechu v konaní musí vlastné trovy konania v celom rozsahu znášať sám).

Na tomto mieste súd dodáva, že vzhľadom na zistené okolnosti veci samej (najmä skutočnosť, že nepochybne v určitej miere - hoci nie je zrejmé v akej, čo nebolo predmetom konania, ktorý určil jeho vymedzením vo svojom návrhu navrhovateľ - bolo využité sprostredkovanie navrhovateľa na nadobudnutie vlastníctva bytu i keď nie odporcom, ale jeho manželkou, z ktorého plnenia takto nepochybne v konečnom dôsledku mal a má prospech i sám odporca) a v záujme spravodlivého usporiadania právneho vzťahu účastníkov sa súd zaoberal i otázkou možnosti aplikácie ust. § 150 ods.1 OSP pri rozhodovaní o trovách konania, s cieľom posúdenia podmienok úplného prípadne čiastočného nepriznania náhrady trov odporcovi napriek jeho úspechu v konaní, dospel však nakoniec k záveru, že konkrétne okolnosti veci to neumožňujú.

Zmluvu vo vzťahu k odporcovi ako spotrebiteľovi pripravoval navrhovateľ, ako dodávateľ v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, ktorý nepochybne nielen v čase uzavretia zmluvy, ale najneskôr pri príprave a predkladaní takisto ním pripravenej zmluvy o budúcej zmluve mal a nevyhnutne i musel mať vedomosť o tom, pre koho v skutočnosti vyvíja, alebo má vyvíjať svoju sprostredkovateľskú činnosť a nie je preto dôvod, aby súd hoci len prostredníctvom rozhodnutia o trovách konania akokoľvek zmierňoval dôsledky takéhoto neprofesionálneho a neodborného postupu navrhovateľa ako dodávateľa v spotrebiteľskom vzťahu, ktoré eventuálne nastali v jeho majetkovej sfére a vôbec už nie vo vzťahu k odporcovi ako spotrebiteľovi, pre ktorého navrhovateľ fakticky napriek uzavretiu predmetnej zmluvy žiadnu činnosť nevyvíjal a žiadne plnenie z tejto zmluvy ako zmluvnej strane mu neposkytol. Pri tejto úvahe súd neopomenul ani postup navrhovateľa pri dojednávani zmluvných podmienok s odporcom, sledujúci a nebyť úspešnej obrany odporcu prostredníctvom predchádzajúceho súdneho konania sp. zn. 33C/184/2010 i spôsobilý prívodiť odporcovi značnú majetkovú ujmu bez právom opodstatneného dôvodu (ako možno zistiť z obsahu súdom zrušeného rozhodcovského rozsudku a rozsudku súdu v tejto prejednávanej veci).

Odporca trovy, ktoré mu v konaní vznikli, riadne a včas (§ 151 ods.1 OSP) prostredníctvom svojho právneho zástupcu uplatnil a vyčíslil ako trovy z titulu právneho zastúpenia advokátom (podľa zákona č. 586/2003 Z.z. o advokácii v znení neskorších predpisov), v rozsahu dvoch úkonov právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia, vrátane prvej porady s klientom dňa 18.11.2013 a zastupovanie na pojednávaní vo veci samej dňa 28.01.2015, v dĺžke trvania viac ako dve hodiny, od 08.30 h do 11.25 h) vo výške tarifnej sadzby odmeny 50,63 eur bez DPH za prvý úkon podľa § 13 ods.1 písm. a) vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov v tom čase účinnom znení, resp. spolu 202,50 eur (2x 101,25 eur) za druhý úkon podľa ust. § 13 ods.1 písm. d) cit. vyhl. v znení účinnom v čase vykonania tohto úkonu právnej služby, po zvýšení celkovej sumy odmeny (253,13 eur) o 20 % daň z pridanej hodnoty (DPH), ktorej je právny zástupca odporcu podľa predloženého osvedčenia o registrácii platiteľom od 01.4.2008, z tejto sumy (50,62 eur) spolu vyčíslený nárok na tarifnú odmenu vrátane DPH 303,76 eur. Okrem toho vyčíslil nárok na paušálnu náhradu režijných výdavkov za prvý úkon v r. 2013 vo výške 7,81 eur bez DPH a za druhý úkon v r. 2015 vo výške 8,39 eur bez DPH, paušálnu náhradu za stratu času na ceste (zo sídla právneho zástupcu v Liptovskom Mikuláši do sídla súdu v Žiline a späť na pojednávanie dňa 28.01.2015) podľa § 17 ods.1 cit. vyhl. spolu v rozsahu 6 začatých polhodín á 13,98 eur bez DPH a nakoniec na náhradu cestovného podľa § 16 ods.4 cit. vyhl. za cestu osobným motorovým vozidlom právneho zástupcu zn. C. C. ev. č. A. (podľa predloženej kópie osvedčenia o evidencii vozidla) z Liptovského Mikuláša do Žiliny a späť, spolu 180 km a to z titulu náhrady za spotrebované pohonné hmoty (v cene podľa predloženého pokladničného dokladu z 27.01.2015) vo výške 10,86 eur (0,052 x 180 x 1,16 eur/ 1l) a z titulu paušálnej náhrady za použitie (opotrebovanie) vozidla vo výške 32,94 eur (180 km x 0,183 eur) - spolu takto vyčíslená náhrada hotových výdavkov s náhradou za stratu času 143,88 eur a s pripočítaním 20 % DPH z tejto sumy (28,78 eur) spolu vrátane DPH 172,66 eur a celkom takto odporcom uplatnený nárok na náhradu trov konania z titulu právneho zastúpenia ako súčet uplatnených nárokov na zaplatenie tarifnej odmeny a náhrady hotových výdavkov vrátane DPH v sume 476,42 eur.

Súd preskúmaním obsahu spisu zistil, že takto uplatnený nárok na náhradu trov z titulu právneho zastúpenia zodpovedá rozsahu v konaní odporcovi preukázane a účelne poskytnutých právnych služieb a takisto pokiaľ ide o jeho uplatnenú výšku (pričom súd je návrhom na priznanie trov z titulu právneho zastúpenia v zmysle ust. § 151 ods.1, 2 OSP viazaný). Pretože odporca ako spotrebiteľ v spore, ktorého predmetom bol nárok zo spotrebiteľskej zmluvy, bol (úplne) úspešný, v zmysle ust. § 11 ods.2 cit. vyhl. v znení účinnom tak v čase vykonania prvého, ako aj druhého úkonu právnej služby, sa na určenie sadzby tarifnej odmeny nepoužije ust. § 11 ods.1 písm. b) cit. vyhl. a pretože predmetom sporu bol nárok

na peňažné plnenie, jeho hodnota (o zaplatenie 2.480,- eur) je základom pre určenie sadzby tarifnej sadzby odmeny za jeden úkon právnej služby podľa ust. § 10 ods.1 cit. vyhl. (tzn. 101,25 eur bez DPH) v spojení s § 13a ods.1 písm. a) a písm. d) cit. vyhl. Takto odporcom uplatnený nárok takisto zodpovedá vo vzťahu k jednotlivým úkonom právnej služby prislúchajúcim vyčísleným paušálnym náhradám a náhradám hotových výdavkov príslušným ustanoveniam § 1 ods.3 a § 16 ods.3, 4 a § 15 písm. b) v spojení s § 17 ods.1 cit. vyhl., v prípade cestovných náhrad ust. § 15 písm. a) cit. vyhl. v spojení s ust. § 7 zákona č. 283/2002 Z.z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov a opatrením MP, SvaR SR č. 632/2008 Z.z. (§ 1 písm. b/).

Odporca tak preukázane spĺňa podmienky na náhradu trov právneho zastúpenia (odmenu a náhradu hotových výdavkov, vrátane paušálnych náhrad) v rozsahu oboch vymenovaných úkonov právnej služby a v jeho právnom zástupcom vyčíslenej výške, vrátane zvýšenia o 20 % DPH podľa ust. § 18 ods.3 cit. vyhl. v spojení s ust. § 22 ods.1,2 zákona č. 222/2004 o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Preto súd odporcovi proti navrhovateľovi priznal právo na náhradu trov konania v plnej uplatnenej výške 476,42 eur. Odporca, ktorému súd priznal náhradu trov konania, je v konaní právne zastúpený advokátom, preto platobným miestom na poukázanie priznanej sumy náhrady trov je v zmysle ust. § 149 ods.1 OSP účet jeho splnomocneného právneho zástupcu, označený podľa údajov uvedených v predložennom vyčíslení trov vo výroku rozsudku.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia tohto jeho písomného vyhotovenia, prostredníctvom podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Žiline (§ 201, § 204 ods. 1 OSP). V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods.3 OSP - z podania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie, alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods.1 OSP). Odvolanie možno odôvodniť len dôvodmi uvedenými v § 205 ods.2 OSP. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods.3 OSP).

Podľa § 205 ods.2 OSP odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

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

Doručený rozsudok, ktorý už nemožno napadnúť odvolaním, je právoplatný (§ 159 ods.1 OSP). Výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre účastníkov a pre všetky orgány; ak je ním rozhodnuté o osobnom stave, je záväzný pre každého (§ 159 ods.2 OSP). Rozsudok je vykonateľný, len čo uplynie lehota na plnenie (§ 161 ods.1 OSP). Ak nie je v rozsudku uložená povinnosť na plnenie, je rozsudok vykonateľný, len čo nadobudol právoplatnosť (§ 161 ods.2 OSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (č. 233/1995 Z.z.) ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods.1 OSP).