

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 5C/166/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5714209039
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Nora Zátopková
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2015:5714209039.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin v konaní sudkyňou JUDr. Norou Zátopkovou v právnej veci navrhovateľa: V&W, s.r.o. so sídlom Vajanského námestie 2, 03601 Martin, IČO 36 775 053, právne zastúpený JUDr. Jánom Repáňom, advokátom so sídlom v Martine, M.R.Štefánika 25, proti odporkyni: J. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. X, XXX XX I., právne zastúpená JUDr. Vladimírom Kašubom, advokátom so sídlom v Martine, Holubyho č.5, o zaplatenie 2.560,- € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľa zamietá.

Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporkyni trovy konania vo výške 328,92 € na účet právneho zástupcu odporkyne do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ návrhom podaným dňa 27.06.2014 (faxové podanie) doplnený dňa 30.06.2014 žiadal zaviazat' odporkyňu zaplatiť žalovanú sumu s príslušenstvom. Vo svojom písomnom návrhu uviedol, že dňa 02.11.2010 došlo k dohode účastníkov konania o sprostredkovaní predaja bytu odporkyne za činnosti navrhovateľa. Neskôr táto skutočnosť bola podchytená aj písomne, kedy navrhovateľ ako sprostredkovateľ v zastúpení poverenou zamestnankyňou Z. D. splnomocnenou konateľom spoločnosti na túto činnosť v rámci plnenia povinnosti svojho pracovného zaradenia podpísal s odporkyňou ako predávajúcou dohodu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti (ďalej len dohoda), predmetom ktorej bol 4 izbový byt č. 15 s rozlohou 81m2 nachádzajúcich sa na ul. R., stavbe č. XXX, súpisné číslo XXXX, Katastrálne územie F., zapísaný na W. Č.. XXXX, postavený na parcele registra „C“ parcela číslo XXX/XXX. Pri uzatváraní dohody odporkyňa prehlásila, že na predaj bytu je poverená bývalým manželom a tento súhlasí s predajom bytu. Vlastníkmi bytu v čase uzatvorenia dohody bola odporkyňa a Ľuboš Porubský v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Navrhovateľ zaradil byt do svojej databázy, ponúkol ho záujemcom, o ktorých vedel, že majú záujem o takýto byt. Jedným zo záujemcom bol pán H. R., s ktorým navrhovateľ uskutočnil ohliadku bytu za prítomnosti odporkyne dňa 11.04.2011. O vykonaní ohliadky bol so záujemcom spísaný záznam o vykonanej ohliadke, ktorý ohliadajúca osoba podpísala. V dohode o sprostredkovaní si účastníci dohodli podmienky, ktoré sa zaviazali rešpektovať a pre prípad ich porušenia znášať dôsledky. Pri kontrole aktuálnosti listov vlastníctva jednotlivých ponúkaných nehnuteľností, navrhovateľ zistil, že ponúkaný byt vo vlastníctve manželov Porubských bol prevedený kúpnu zmluvou na nových vlastníkov, ktorými sa stali p. H. R. Z. Z. R.. Titulom nadobudnutia uvedenej nehnuteľnosti bola kúpna zmluva, ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený dňa 27.06.2011 pod č. D. XXXX/XX, čím dohoda medzi účastníkmi konania bola porušená.

V zmysle dohody o sprostredkovaní predávajúci je povinný bezodkladne zaplatiť sprostredkovateľovi 4 % odmenu zo sumy uvedenej v zmluve (v danom prípade 64.000,- €), pokiaľ uzavrie so záujemcami akúkoľvek zmluvu, alebo iný dokument týkajúci sa nehnuteľnosti bez spolupráce so sprostredkovateľom,

potom ako sprostredkovateľ spolu so záujemcami nehnuteľnosti ohliadol. Na základe uvedeného si navrhovateľ vo vzťahu k odporkyňi uplatnil žalovanú sumu, ktorá bola uplatnená vo výške 2.560,- € (zo sumy 64.000,- € 4 %).

Návrh navrhovateľa bol odporkyňi zaslaný s výzvou, aby sa k nemu vyjadrila. Odporkyňa vo svojom vyjadrení zo dňa 13.10.2014 žiadala návrh zamietnuť. Uviedla, že na Okresnom súde v Martine bolo už vedené konanie v totožnej veci pod sp.zn. 8C/289/2013, kedy navrhovateľ predložil súdu sfaľšovanú notárom neoverenú kópiu dohody o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, ktorá nenadobudla účinnosť, pretože neobsahovala podstatné náležitosti, a to dátum účinnosti dohody, miesto a ulicu, kde sa nehnuteľnosť nachádza, katastrálne územie, v časti predávajúci je podpis, ktorý sa nezhoduje s jej podpisom a v časti sprostredkovateľ je podpis, ktorý sa nezhoduje s originálom. Navrhovateľ v uvedom konaní na výzvu súdu, aby doručil súdu, ktorá dohoda je originál, sám určil, že originálna je tá dohoda, ktorú predložila odporkyňa, čiže spochybnil svoje tvrdenia a pravosť dohody. Následne navrhovateľ návrh v tomto konaní vzal späť. Odporkyňa potvrdila, že predaj, ktorý vlastnila s bývalým manželom L. C. bol realizovaný cez realitnú kanceláriu Reality Center, s.r.o. v Martine a žiadala, aby noví vlastníci boli vypočutí v konaní ako svedkovia.

Súd vo veci nariadil pojednávanie a vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, výsluchom svedkov I. H. G., L. C.É., H. R., Z. R., Z. D., listinnými dokladmi, dohodou o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti zo dňa 02.11.2010, výpisom z W. XXXX zo dňa 03.10.2010, dotazníkom k nehnuteľnosti zo dňa 02.11.2010, záznamom o vykonaní ohliadky zo dňa 11.04.2011, výpisom listu vlastníctva Č.. XXXX (v čase podania návrhu k.ú. F.), výzvou na plnenie zo dňa 07.12.2011, odpoveďou na výzvu zo dňa 21.12.2011, zmluvou o prevode vlastníctva bytu, dohodou o pracovnej činnosti uzavretou medzi navrhovateľom a pracovníčkou Z. D. a zistil nasledovný skutkový stav.

Účastníci konania nesporne uzavreli dohodu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti dňa 02.11.2010. Dohoda sa týkala predaja bytu, ktorý sa nachádzal v Martine, R. ul. X, číslo bytu XX, k. ú. F., zapísanou v čase uzavretia dohody na LV č. XXXX vlastnícky patriaceho J. C. Z. L. C.. Menovaní v čase uzavretia dohody o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti boli rozvedení. Pokiaľ ide o písomné vyhotovenie dohody o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, táto dohoda bola vypracovávaná na predtlačenom formuláre, do ktorej boli vpisované údaje pracovníčkou navrhovateľa. Súd mal k dispozícii dve kópie tejto dohody, v ktorých boli určité rozdiely, v ktorých buď chýbali údaje, alebo boli prepisovaní. Tieto údaje sa týkali označenia katastrálneho územia, výmery bytu, ulice, kde sa byt nachádza, podpisu odporkyne na uvedených dohodách a dátumu uzavretia tejto dohody. Zo strany navrhovateľa bola predložená dohoda (čl. 11), v ktorej boli niektoré z uvedených údajov buď chýbajúce, alebo doplnené, zo strany odporkyne bola predložená dohoda, v ktorej chýbal dátum uzavretia dohody, avšak odporkyňa tvrdila, že podpis na dohode, ktorú predložila ona je jej pravým podpisom. Takúto dohodu naozaj podpísala v čase ohliadky bytu pracovníčkou navrhovateľa. Tu súd konštatuje, že pri podpisovaní dohody o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti na strane navrhovateľa došlo k vážnemu pochybeniu, keď kópie, resp. 2 vyhotovenia dohody nie sú totožné, sú v nich prepisované, alebo chýbajúce údaje. Vychádzajúc z toho, že odporkyňa potvrdila, že podpis na dohode o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti na kópii, ktorú predložila súdu je jej podpisom, týka sa to bytu, ktorý vlastnila so svojim bývalým manželom, súd vychádzal z toho, že odporkyňa mala úmysel takúto dohodu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti podpísať a aj ju podpísala. Otáznym však bolo, či si dostatočne uvedomovala dosah takéhoto konania, nakoľko nebola výlučnou vlastníčkou bytu a na strane navrhovateľa bolo nesporne zrejmé, že navrhovateľ s odporkyňou nemal uzavretú exkluzívnu zmluvu o predaji predmetnej nehnuteľnosti, pretože sám navrhovateľ si bol vedomý toho, že oslovil odporkyňu na základe ponuky, ktorá bola zverejnená. Vychádzajúc z obsahu uvedenej dohody o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, z textu vyplýva, že predávajúci je povinný bezodkladne zaplatiť sprostredkovateľovi 4 % odmenu zo sumy uvedenej v zmluve, pokiaľ uzavrie so záujemcami akúkoľvek zmluvu, alebo iný dokument týkajúci sa nehnuteľnosti bez spolupráce so sprostredkovateľ potom ako sprostredkovateľ spolu so záujemcami nehnuteľnosť ohliadol.

V konaní výsluchom svedkov L. C. a manželov R. mal súd preukázané, že pracovníčka navrhovateľa vykonala so záujemcami, a to pánom R. ohliadku predmetnej nehnuteľnosti, teda bytu patriaceho J. C. Z. L. C. a následne manželia R.Á. odkúpili tento byt prostredníctvom inej realitnej kancelárie, a to Reality Center, s.r.o. Výsluchom pracovníčky Realitnej kancelárie Reality s.r.o. mal súd preukázané, že v tejto realitnej kancelárii dohodu o sprostredkovaní predaja bytu podpísal L. R., ktorý neuzavrel exkluzívnu

zmluvu s realitnou kanceláriou, nakoľko mal záujem odpredávať byt aj sám. Táto skutočnosť bola zistená aj na základe výsluchu L. R., ako svedka v konaní.

Právny zástupca odporkyne na pojednávaní konanom dňa 22.04.2015 vzniesol námietku premlčania uplatneného nároku navrhovateľa s odôvodnením, že vzťah medzi účastníkmi konania je občianskoprávnym vzťahom vychádzajúcim z sprostredkovateľskej zmluvy v súlade s ust. § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka, navrhovateľ je v postavení dodávateľa a podľa § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka, odporkyňa je spotrebiteľom. Vychádzajúc z uvedeného došlo k uzavretiu spotrebiteľskej zmluvy, pričom v súvislosti s novelou ust. § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka, na uvedené právne vzťahy sa vzťahujú vždy ustanovenia Občianskeho zákonníka. V danom prípade vychádzajúc z § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa tu vzťahuje 3 ročná premlčacia doba. Navrhovateľ vychádzajúc zo spisu podal návrh dňa 27.06.2014 (faxové podanie), ktoré bolo doplnené dňa 30.06.2014 o písomné podanie si uplatnil svoj nárok po uplynutí 3 ročnej premlčacej lehoty, ktorá podľa právneho zástupcu odporkyne začala plynúť od 25.05.2011, t. j. odo dňa podpísania kúpnej zmluvy týkajúcej sa predmetného bytu. Právny zástupca odporkyne prezentoval názor, že táto lehota začína plynúť vychádzajúc z obsahu uzavretej dohody o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti odo dňa uzavretia zmluvy so záujemcami a táto zmluva zo strany odporkyne bola podpísaná dňa 25.05.2011. Táto skutočnosť je potvrdená osvedčovacou doložkou na zmluve (čl. 70). Navrhovateľ ma objektívnu vedomosť o uzavretí zmluvy, pretože už v roku 2013 podával totožný návrh, ktorý bez uvedenia dôvodu vzal späť, teda mohol tak podať návrh skôr ako mu uplynula lehota (do spisu pripojený spis sp.zn. 8C/289/2013).

Právny zástupca navrhovateľa vo svojej argumentácii k uplatnenej námietke premlčania uviedol, že rozhodnou skutočnosťou pre posúdenie premlčania je zápis v katastri nehnuteľnosti, ktorý je verejne dostupný. K zápisu prevodu nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti došlo 27.06.2011 s tým, že návrh navrhovateľa bol podaný faxovým podaním dňa 27.06.2011 a písomne doplnený do podateľne súdu 27.06.2014 a písomne doplnený do podateľne súdu dňa 30.06.2011, teda v zákonnej lehote. Podľa právneho zástupcu navrhovateľa začala premlčacia doba plynúť 28.06.2011.

Pri posúdení vznesenej námietky premlčania zo strany odporkyne, resp. jej právneho zástupcu, súd sa stotožnil s tvrdením, že v danom prípade navrhovateľ na uplatnenie svojho nároku mal 3 ročnú premlčaciu lehotu, ktorá sa odvodzovala od obsahu dohody o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti, kde je v texte konkrétne uvedená sankcia za porušenie povinnosti, a to tak, že predávajúci je povinný zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu 4 % zo sumy v uvedenej zmluve, pokiaľ uzavrie so záujemcami akúkoľvek dohodu, alebo in dokument týkajúci sa nehnuteľnosti bez spolupráce so sprostredkovateľom po tom, ako sprostredkovateľ spolu so záujemcami nehnuteľnosť ohliadol. Súd sa teda stotožnil s tým, že 3 ročná premlčacia lehota začala plynúť od právneho úkonu, a to od úkonu uzavretia zmluvy tak, ako to je v texte dohody uvedené. Odporkyňa zmluvu o prevode vlastníctva bytu s manželmi R. podpísala dňa 25.05.2011, teda v tejto dobe uzavrela zmluvu a pokiaľ navrhovateľ podal návrh dňa 27.06.2014 bol podaný po uplynutí 3 ročnej premlčacej lehoty. S prihliadnutím na vznesenú námietku premlčania súd návrh navrhovateľa zamietol. V danom prípade plynula 3 ročná premlčacia doba v súlade s ust. § 100 ods. 1 a § 101 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykoná v dobe v tomto zákone stanovenej (§ 101 až 110) na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je 3 ročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať prvý raz.

Po zistení skutkového a právneho stavu vo veci samej súd návrh navrhovateľa zamietol a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O.s.p. a odporkyňi, ktorá mala v konaní úspech priznal uplatnenú náhradu trov právneho zastúpenia v sume 328,92 €.

Trovy právneho zastúpenia boli priznané za 3 úkony právnej služby, prevzatie právneho zastúpenia 14.04.2015, pojednávanie dňa 22.04.2015 a 13.05.2015. Úkon právnej služby bol priznaný vo výške 101,25 € a režijný paušál 8,39 €.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Krajský súd Žilina prostredníctvom podpísaného súdu (dvojmo).

Podľa ust. § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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.

Podľa ust. § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že :

- a) v konaní došlo k vadám uvedených 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

Podľa ust. § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na výkon rozhodnutia.