

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9Co/245/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5714202974
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ladislav Mejstřík
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5714202974.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa ALEX REALITY, s.r.o., so sídlom Prievidza, A. Hlinku 20, IČO : 45 690 511, zastúpený JUDr. Annou Ščepkovou, advokátkou, so sídlom V., F. X/A, proti odporcom v rade 1/ P. M., nar. XX.XX.XXXX, v rade 2/ M. M., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom X., Sv. N. a U. XX, o zaplatenie 1.000,- Eur, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Martin, č. k. 10C/120/2014-67 zo dňa 30.10.2014, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu zrušuje a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom Okresný súd Martin zamietol návrh, ktorým sa domáhal navrhovateľ voči odporcom spoločne a nerozdielne zaplatenia sumy 1.000,- Eur s príslušenstvom, ako doplatenie časti odmeny za sprostredkovanie predaja nehnuteľností. Prvostupňový súd zamietnutie návrhu zdôvodnil tým, že účastníci uzatvorili sprostredkovateľskú zmluvu, ktorá však v písomnej podobe nemala všetky náležitosti, a preto ju súd vyhodnotil ako neplatnú. Pri posudzovaní ústnej dohody o sprostredkovaní, čo medzi účastníkmi nebolo sporné, však súd dospel k záveru, že navrhovateľ nepreukázal, aký nárok mu vyplýva zo sprostredkovania, ak k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedôjde, čo nastalo v danom prípade. Pokiaľ navrhovateľ v konaní žiadal priznať uplatňovaný nárok titulom náhrady škody, takýto návrh súd posúdil ako zmenu žaloby, ktorú nepripustil, naviac podľa záverov prvostupňového súdu takýto nárok nemal oporu v tvrdenom skutkovom stave uvedenom v žalobe a prednesoch navrhovateľa. Právne súd vec posúdil v zmysle ust. § 774 až 777 OZ, zák. č. 250/2007 Z.z., § 37 ods. 1 OZ a rozhodnutie o trovách konania podľa ust.

§ 142 ods. 1 O.s.p., v zmysle ktorého účastníkom náhradu trov konania nepriznal.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote prostredníctvom zástupcu podal odvolanie navrhovateľ. Dôvodil tým, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Odvolateľ sa stotožnil so záverom prvostupňového súdu v tom, že rezervačnú zmluvu správne súd kvalifikoval ako sprostredkovateľskú zmluvu podľa § 774 Občianskeho zákonníka. Na rozdiel od súdu prvého stupňa však navrhovateľ trvá na tom, že zmluva bola platná aj v jej písomnej forme. Pokiaľ môže súd pri posudzovaní zmluvy voľiť medzi niekoľkými výkladmi, z ktorých niektorý zakladá jej neplatnosť a iný zachováva jej platnosť, treba zvoliť výklad v prospech platnosti právneho úkonu. Podľa navrhovateľa je vylúčené, aby odporcom nebolo zrejmé, k čomu smerovalo sprostredkovanie, tak ako to bolo vyjadrené v texte zmluvy medzi jej účastníkmi. Odôvodnenie rozsudku súdu prvého stupňa sa opiera skôr o mimoprávne predstavy súdu o fungovaní realitného trhu, než o platný právny poriadok. Zmluva o budúcej zmluve v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka nie je nejakou „podradnou“ zmluvou, za akú ju zrejme považuje súd prvého stupňa. V oblasti realít je najmä zmluva o budúcej kúpnej zmluve k nehnuteľnostiam bežným a praktickým nástrojom nadobúdania nehnuteľnosti, keďže na jej základe vzniká jednej alebo oboch zmluvným stranám záväzok v dohodnutej dobe uzavrieť

budúcu kúpnu zmluvu za dohodnutých podmienok. Tento záväzok je pritom vymáhateľný aj súdne. Neexistuje žiadny racionálny dôvod, prečo by realitná kancelária nemohla sprostredkovať uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ale len a výlučne uzatvárať kúpne zmluvy. Podľa odvolateľa bol záväzok zo sprostredkovateľskej zmluvy splnený tým, že navrhovateľ obstaral pre odporcov príležitosť uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve ako sprostredkovanú zmluvu a odporcovia túto príležitosť využili a zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s budúcimi predávajúcimi uzavreli. Ani výhrady súdu, pokiaľ ide o dojednanie odmeny za sprostredkovanie v písomnej zmluve z 26.04.2013, nemôžu podľa názoru odvolateľa obstáť. Pokiaľ súd konštatoval, že nárok na odmenu nebol v písomnej zmluve vyjadrený dostatočne určite a zrozumiteľne, k tomuto odvolateľ uviedol, že na lícnej strane zmluvy je jasne uvedená suma 2.000,- Eur, ktorá mala byť zaplatená v 2 splátkach po 1.000,- Eur. To, že suma 2.000,- Eur je v zmluve označená ako „rezervačný poplatok“, nemôže viesť samo o sebe k záveru o neplatnosti dojednania odmeny za sprostredkovanie. Zo zmluvy ďalej jasne vyplýva, že rezervačný poplatok plní funkciu odmeny za sprostredkovanie pre sprostredkovateľa. Aj keby odvolateľ akceptoval argumentáciu súdu prvého stupňa, že písomná „rezervačná zmluva“ je neplatná, a že medzi účastníkmi bola platne uzatvorená sprostredkovateľská zmluva v ústnej forme, ktorej predmetom bolo sprostredkovanie kúpy nehnuteľností pre odporcov za dohodnutú odmenu 2.000,- Eur, ani v tomto prípade podľa navrhovateľa nie je možné dospieť k záveru o nedôvodnosti žaloby. Pokiaľ prvostupňový súd argumentoval tým, že následne k uzatvoreniu zmluvy o prevode nehnuteľností nedošlo, stalo sa tak výlučne zo subjektívnych dôvodov na strane odporcov, ktorí o uzatvorenie kúpnej zmluvy stratili záujem, a to i napriek tomu, že navrhovateľ im zabezpečil reálnu možnosť, kúpnu zmluvu uzavrieť, čím splnil svoj záväzok zo sprostredkovateľskej zmluvy. Pokiaľ teda k uzatvoreniu zmluvy z rozhodnutia záujemcu o prevode nehnuteľností nedôjde, v zmysle výkladu ust. § 774 Občianskeho zákonníka, nárok na odmenu by sprostredkovateľovi nevznikol. Stav, keď záujemca nevyužije príležitosť uzavrieť sprostredkovanú zmluvu, považuje súd prvého stupňa asi za podnikateľské riziko. S takýmto záverom sa však odvolateľ nemôže stotožniť. Odvolateľ prvostupňovému súdu ďalej vytkol to, že sa nezaoberal jeho návrhom, aby v prípade preukázania porušenia povinností odporcov, vyplývajúcich zo sprostredkovateľskej zmluvy, nemohol byť nárok navrhovateľa kvalifikovaný ako škoda. S právnou argumentáciou sa však súd prvého stupňa odmietol meritórne zaoberať. V inak rozsiahlom odôvodnení napadnutého rozsudku sa prvostupňový súd iba okrajovo zmienil o tom, ako posúdil zmenu žaloby (aj keď šlo len o právne posúdenie uplatneného nároku a vôbec sa nevysporiadal s tým, prečo nárok tak ako to požadoval navrhovateľ, prípadne nevyhodnotil ako nárok na náhradu škody (ušlý zisk). Právne posúdenie je vecou súdu, na čo odvolateľ poukázal aj na existujúcu judikatúru Najvyššieho súdu SR, resp. Ústavného súdu. Pretože sa prvostupňový súd nezaoberal prípadným právnym posúdením nároku ako práva na náhradu škody, hoci o takéto právne posúdenie navrhovateľ žiadal a snažil sa vyhnúť tejto povinnosti poukázaním na to, že údaje došlo k zmene žaloby, ktorú prvostupňový súd nepripustil, je potom v tomto smere odôvodnenie rozsudku napadnutého odvolateľom nedostatočné. Pokiaľ súd prvého stupňa v ďalšom uviedol, že nárok na náhradu škody nemá oporu v tvrdenom skutkovom stave, ide len o nekonkretizované a paušálne konštatovanie súdu, nekorešpondujúce požiadavkám na riadne vyčerpávajúce a presvedčivé odôvodnenie rozsudku. Z vykonaného dokazovania vyvodil súd prvého stupňa také skutkové zistenia, ktoré majú priamy súvis s prípadným právnym posúdením žalobného nároku ako práva na náhradu škody, a to konštatovaním, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy napriek snahe sprostredkovateľa nedošlo pre okolnosti, ktoré nastali na strane záujemcov, a že uzatvorenie zmluvy bolo zmarené len okolnosťami, ktoré vznikli na strane odporcov (str. 13 napadnutého rozsudku). Z vykonaného dokazovania podľa navrhovateľa vyplynulo, že na strane odporcov došlo k protiprávnemu konaniu, resp. vo vzťahu k navrhovateľovi porušili odporcovia svoju právnu povinnosť. Škoda, ktorá navrhovateľovi vznikla, spočíva v jeho ušlom zisku - odmene, na ktorú by mal nárok v prípade, že by v rámci riadneho chodu udalostí došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, čo však bolo zmarené okolnosťami, len na strane odporcov. Vzhľadom na tieto okolnosti odvolateľ žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a návrhu vyhovel a tiež mu boli priznané trovy celého konania.

K podanému odvolaniu sa písomne vyjadrili odporcovia, pričom uviedli, že sa stotožňujú s rozhodnutím prvostupňového súdu. Podľa ich názoru rezervačná zmluva zo dňa 26.04.2013 je absolútne neplatným právnym úkonom z dôvodu jej neurčitosti. Zo zmluvy nie je možné jednoznačne a nepochybne určiť, čo bolo predmetom záväzku navrhovateľa. Odporcovia rezervačnú zmluvu uzatvárali s tým, že jej predmetom bude sprostredkovanie kúpy nehnuteľností v nej špecifikovaných a nie iba uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Rovnako nárok na províziu mal navrhovateľovi vzniknúť až potom, čo dôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Keďže k tomuto nedošlo, nárok na províziu nevznikol. Pokiaľ by

aj predmetom zmluvy o sprostredkovaní mala byť zmluva o budúcej kúpnej zmluve, táto je absolútne neplatná, pretože z nej nie je možné zistiť, dokedy má byť uzatvorená budúca kúpna zmluva, čo je jedna z podstatných náležitostí takejto zmluvy. Odporcovia popreli, že by svojím konaním navrhovateľovi spôsobili škodu. Nedopustili sa žiadneho protiprávneho konania, vždy jednali v súlade s tým, čo bolo dohodnuté. Práve naopak, navrhovateľ porušil svoje zákonné a zmluvné povinnosti, keď vypracoval neplatný návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a za vlastníkov kupovaných nehnuteľností bez ich vedomia konal v ich mene, resp. sprostredkované nehnuteľnosti naďalej ponúkal na internete aj po uzatvorení rezervačnej zmluvy. Navrhli, aby odvolací súd rozsudok prvostupňového súdu ako vecne správny potvrdil.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v rozsahu mu danom ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 214 O.s.p. rozsudok prvostupňového súdu podľa ust. § 221 ods. 1 písm. f) O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

V danom prípade súd posudzoval návrh, ktorým sa navrhovateľ dožadoval voči odporcom zaplataenia spoločne a nerozdielne sumy 1.000,- Eur s príslušenstvom, ktorí skutkový stav opisali tak, že dňa 26.04.2013 odporcovia s navrhovateľom uzatvorili písomnú zmluvu označenú ako rezervačná zmluva, predaj, ktorá mala podľa obsahu charakter sprostredkovateľskej zmluvy, a to z dôvodu, že odporcovia mali záujem o nadobudnutie nehnuteľností, konkretizovaných v zmluve (rodinný dom v Nevidzanoch). Za sprostredkovanie mala byť navrhovateľovi vyplatená odmena 2.000,- Eur, pričom pri podpise zmluvy bola zaplatená suma 1.000,- Eur a zvyšok odmeny vyplatený nebol. Zo strany navrhovateľa bola pripravená zmluva o budúcej kúpnej zmluve na predmetné nehnuteľnosti, následne však k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti nedošlo, keď odporcovia dali svojím ďalším konaním najavo, že kúpnu zmluvu uzatvoriť nemienia. V priebehu konania pred prvostupňovým súdom navrhovateľ žiadal, aby nárok súd posúdil aj ako nárok na náhradu škody (ušlý zisk), čo prvostupňový súd považoval za zmenu žaloby a takýto návrh nepripustil. V odôvodnení rozsudku potom prvostupňový súd sa zaoberal (ne) platnosťou zmluvy o obstaraní (písomnej, resp. ústnej), posúdením veci ako škodou sa súd nezaoberal, resp. len stručne uviedol, že takýto nárok nemal oporu v tvrdenom skutkovom stave a prednesoch navrhovateľa.

Podľa ust. § 157 ods. 2 O.s.p. v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa navrhovateľ domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca, prípadne iný účastník konania. Stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané, a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Citované zákonné ustanovenie vymedzuje súdu spôsob, akým je povinný zdôvodniť svoje rozhodnutie tak, aby jeho dôvody boli jasné a presvedčivé. Z odôvodnenia rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Nedostatočné zdôvodnenie rozhodnutia má potom vždy za následok odňatie možnosti účastníkovi konať pred odvolacím súdom, lebo sa objektívne dostáva do situácie, keď nemôže svoje odvolanie zákonným spôsobom zdôvodniť (nevie akými úvahami sa súd pri rozhodovaní riadil), čo musí mať za následok vždy zrušenie súdneho rozhodnutia v odvolacom konaní. Z práva na spravodlivý proces vyplýva povinnosť súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a návrhmi na vykonanie dôkazov strán s výhradou, že (ne)majú význam pre rozhodnutie vo veci samej.

Vychádzajúc z označených zákonných ustanovení, a vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, je potrebné poukázať na to, že rozhodnutie prvostupňového súdu nevychádza dôsledne z vyššie uvedených zásad. V rozhodnutí je uvedené, čoho sa navrhovateľ domáhal, aké prednesy vykonali účastníci, vycitované sú jednotlivé zákonné ustanovenia, resp. zistený skutkový stav. Pokiaľ prvostupňový súd zdôvodňoval zamietnutie návrhu s poukazom na zistené skutočnosti a právne posúdenie uzatvorenia zmluvy o obstaraní, či už písomnej alebo ústnej, v tomto smere nie je čo prvostupňovému súdu vytýkať. Pokiaľ sa však len okrajovo zaoberal posúdením nároku ako škodou a len všeobecne uviedol, že takýto nárok nemá oporu v tvrdenom skutkovom stave a prednesoch navrhovateľa, takéto zdôvodnenie nie je postačujúce, nie je preskúmateľné a nespĺňa potom náležitosti vyžadované ust. § 157 ods. 2 O.s.p..

Občianske súdne konanie je ovládané zásadou iura novit curia (právo pozná súd). Účastníci konania tak nie sú povinní uplatnený nárok ani obranu proti nemu právne kvalifikovať, pretože právna kvalifikácia veci je vecou súdu. Musia ale uviesť rozhodné skutočnosti, ktoré umožnia súdu, aby uplatnený nárok alebo obranu proti nemu právne kvalifikoval. Súd tak skúma, či tvrdené skutočnosti možno podriaďiť pod hypotézu niektorej právnej normy tak, aby z dispozície tejto právnej normy bolo možné vyvodiť plnenie, prípadne určiť, či tu navrhovateľom požadovaný právny vzťah alebo právo je alebo nie je, alebo potvrdiť také skutočnosti, ktoré bránia tomu, aby bolo žalobe vyhovené. Ak účastník uvedie rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzuje ním tvrdený nárok alebo obranu proti nemu, ale s týmito skutočnosťami spája nesprávne právne následky, nie je súd viazaný právnym názorom účastníka a je povinný posúdiť vec podľa tých právnych noriem, ktoré na tvrdený a súdom zistený skutkový stav dopadajú. Ak teda súd rozhoduje o peňažnom plnení, ktoré vychádza zo skutkových tvrdení, ktoré umožňujú posúdiť nárok po právnej stránke aj podľa iných noriem (ako je navrhovateľom žiadané, resp. výsledky vykonaného dokazovania umožňujú podriaďiť uplatnený nárok pod iné hmotno-právne ustanovenie), je povinnosťou súdu uplatnený nárok takto posúdiť bez ohľadu na to, či v žalobe právny dôvod požadovaného plnenia je alebo nie je uvedený, alebo je uvedený nesprávne. V tomto prípade, v priebehu prvostupňového konania, navrhovateľ vzhľadom na vykonané dokazovanie žiadal, aby prvostupňový súd právny vzťah hodnotil aj z toho pohľadu, či sa pri uplatnení nároku nejedná o náhradu škody. Prvostupňový súd zamietol návrh na zmenu žaloby (ktorý však navrhovateľ nepodal), ale žiadal len za nezmeneného skutkového stavu posúdiť vec aj z iného právneho dôvodu. V rozhodnutí síce súd konštatoval, že takýto návrh (na náhradu škody) nemal oporu v tvrdenom skutkovom stave a prednesoch, avšak nijakým spôsobom takéto závery nezdôvodnil. Pokiaľ navrhovateľ opísal skutkový stav a uviedol, že požaduje plnenie zo zmluvy, prípadne vzhľadom na vykonané dokazovanie ako náhradu škody, je potrebné, pokiaľ súd žalobu zamietol, sa vysporiadať aj s tým, prečo plnenie nemožno priznať, ako škodu (nestačí konštatovanie, že takýto nárok nemal oporu v doterajších tvrdeniach). Ak teda už v priebehu konania navrhovateľ žiadal, vzhľadom na prednesený skutkový stav, posúdiť nárok (v prípade nepriznania plnenia zo zmluvy) ako náhradu škody, ktorá vznikla ako následok porušenia povinnosti odporcami a prvostupňový súd poukazujúc na to, že takúto zmenu žaloby nepripustil (nesprávne), mal v odôvodnení rozsudku sa vysporiadať aj s tým, prečo nárok nekvalifikoval a právne neposúdil ako náhradu škody. Ak sa tak nestalo, boli porušené práva účastníka na riadne zdôvodnenie rozhodnutia a takýmto postupom bolo odňaté právo konať pred súdom.

Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody neostalo odvolaciemu súdu iné, ako napadnutý rozsudok prvostupňového súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a rozhodnutie.

V novom rozhodnutí prvostupňový súd rozhodne aj o trovách odvolacieho konania

(§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Toto rozhodnutie bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie **n i e j e** prípustné.