

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves
Spisová značka: 15Cb/37/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7613204813
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 08. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Husárová
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2015:7613204813.9

Rozhodnutie

Okresný súd Spišská Nová Ves, samosudkyňa JUDr. Mária Husárová, v právnej veci žalobcu E-Company Poprad, s.r.o., IČO: 44 807 14, zastúpeného JUDr. Viktorom Novysedlákom, advokátom, Mnoheľová 830/15, Poprad proti žalovanému D. E., J. XX.X.XXXX, Č. XXXX/X, N. J. I., zastúpený D. E., J. XX.X.XXXX, G. Č. XXXX/X, N. J. I., splnomocnená na základe plnej moci, o zaplatenie 3 000,00 Eur s prísl., takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi istinu 3 000,- Eur spolu s 5,50% p.a. úrokom z omeškania zo sumy 3 000,- Eur od 11.2.2013 až do zaplatenia a trovy konania vo výške 1.204,91 Eur, to všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu 18.3.2013 domáhal od žalovaného zaplatenia istiny 3 000 Eur spolu s 5,5% p.a. úrokom z omeškania zo sumy 3 000 eur od 11.2.2013 až do zaplatenia a nahradiť trovy konania.

Podanie žaloby odôvodnil tým, že na základe Zmluvy o výhradnom sprostredkovaní predaja exkluzivita zo dňa 18.11.2012 sa žalobca zaviazal, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť zmluvu s treťou osobou, kupujúcim, na základe ktorej kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v bytovom dome, ktorý sa nachádza v N. J. I., J. Č. W.. Č.. X, bytový dom súpisné číslo XXXX, byt číslo XX, J. K. poschodí, ktorý pozostáva z chodby, predsiene, jedálne s kuchyňou, obývacej miestnosti so vstupom do loggie, WC, izby so šatníkom, chodby, izby so šatníkom, vchodu na pôjd, pôjdu, pivnice celkom s podlahovou plochou 131,50 m², s príslušenstvom, súčasťami, vybavením a zariadením v celosti, podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu v 754/10000-inách v pomere k celku a spoluvlastnícky pomer k pozemkom, na ktorom stojí bytový dom, na parcele registra „C“ číslo XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 370 m² v 754/10000-inách v pomere k celku, zapísaný na LV č. XXXX, kat.úz N. J. I..

Žalobca so žalovaným sa dohodli v zmysle čl. II, bod 2.5., že počas platnosti zmluvy o výhradnom sprostredkovaní predaja bytu, zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie 4 mesiacov od podpisu tejto zmluvy. V prípade, že zo strany ktoréhokoľvek účastníka tejto zmluvy nedôjde najmenej 5 dní pred skončením jej platnosti k doručeniu oznámenia, že už nemá záujem na ďalšom predĺžení tejto zmluvy, jej platnosť sa automaticky predlžuje vždy o ďalšie dva kalendárne mesiace.

Ďalej bolo dohodnuté, že ak žalovaný uzavrie kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti s inou osobou ako mu sprostredkuje žalobca, má žalobca nárok na províziu podľa čl. III, ktorú si nárokuje v tomto konaní.

Súd vo veci vydal platobný rozkaz sp. zn. 11Ro/45/2013 - 10, zo dňa 19.3.2013, proti ktorému v zákonnej lehote podal žalovaný kvalifikovaný odpor prostredníctvom splnomocnenej zástupkyne - matky a uviedol, že uplatnený nárok žalobcu neuznáva vzhľadom k tomu, že sa na predaji predmetného

bytu nepodíeľal a kúpno - predajná zmluva bola uzavretá bez pričinenia žalobcu, ktorý žiadnu činnosť nevyvíjal, bezprostredne a včas žalovaného ani splnomocnenú zástupkyňu neinformoval o možnom ďalšom postupe a výkone sprostredkovateľskej činnosti. Namietal, že okrem prvého kontaktu so žalovaným a jeho splnomocnenou zástupkyňou, viac nikto zo strany žalobcu nekomunikoval a osobne ich nekontaktoval a nesprostredkoval im žiadneho záujemcu o kúpu bytu, preto neuznáva nárok žalobcu na zaplatenie provízie uvedenej v platobnom rozkaze.

Z dôvodov, ktoré uviedol žalovaný v odpore dňa 13.12.2012 odstúpil od zmluvy o výhradnom sprostredkovaní predaja exkluzivita v lehote do 30 dní od uzavretia zmluvy. Žalobca odstúpenie od zmluvy prevzal dňa 19.12.2012 a považoval toto odstúpenie za neplatné. Dňa 6.2.2013 vyzval žalovaného na zaplatenie provízie, dohodnutej podľa čl. II, bod 2.4., pretože žalovaný porušil dohodnuté zmluvné podmienky, že počas platnosti zmluvy o výhradnom sprostredkovaní predaja bytu neprevedie vlastnícke právo k bytu na tretiu osobu. Aj napriek tomu žalovaný previedol vlastnícke právo k bytu na F. Y. K. Kúpnu zmluvou zo dňa 24.1.2013.

Žalovaný sa nestotožnil s názorom žalobcu, že zmluva o sprostredkovaní patrí medzi tzv. absolútne obchody, pretože absolútne obchody sú taxatívne vymedzené v ust. § 261 ods. 3 Obchodného zákonníka, kde pod písmenom c) je daná príslušnosť Obchodnému zákonníku iba v prípade burzových obchodov a nie sprostredkovateľskej zmluve vo všeobecnosti. Podľa názoru žalovaného zmluva spĺňa náležitosti spotrebiteľskej zmluvy podľa § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka. Žalobca pri uzatvorení a plnení zmluvy koná v rámci svojho predmetu podnikania a žalovaný je fyzickou osobou, ktorý nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo podnikateľskej činnosti. Žalobca uzatvára zmluvu o sprostredkovaní s väčším počtom klientov, pričom vzhľadom na formulárové potvrdenie, nie je možné zo strany klientov ovplyvniť jej znenie. Rovnako žalovaný nemal možnosť exkluzivitu vylúčiť z tohto zmluvného vzťahu.

Dojednanie provízie i v prípade nesplnenia záväzku zo strany žalobcu, považoval za neprijateľnú podmienku, ktorá je v rozpore s dobrými mravmi a vytvára značnú nerovnováhu medzi právami a povinnosťami zmluvných strán a bod 3.4 v článku III zmluvy, exkluzivitu nemožno považovať za individuálne dojednanú podmienku.

Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámil sa s listinnými dôkazmi a to zmluvou o výhradnom sprostredkovaní predaja exkluzivita zo dňa 18.11.2012, výpisom z katastra nehnuteľností, čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, kat. územie N. J. I., spisom Katastrálneho úradu v H., Správy katastra N. J. I. ohľadom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech F. Y. K., vypočul svedka F. Z. I., a zistil nasledovný skutkový a právny stav.

Na základe zmluvy o výhradnom sprostredkovaní predaja exkluzivita, zo dňa 18.11.2012 žalovaný sa dohodol so žalobcom, že žalobca sprostredkuje predaj 3-izbový mezonetového bytu č. XX, zapísaného na LV č. XXXX, obec a kat. územie N. J. I., a byt zaradil do svojej ponuky a začal vyhľadávať pre žalovaného kupujúceho na predmetný byt.

Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 4 mesiacov od 18.11.2012 do 18.3.2013. Žalovaný odstúpil od zmluvy dňa 13.12.2013 z rodinných dôvodov, žalobca neakceptoval takýto dôvod odstúpenia od zmluvy a trval na skutočnosti, že F. I. vykonával štandardne svoju sprostredkovateľskú činnosť v prospech žalovaného po prevzatí zákazky, inzeroval byt žalovaného na internete, každodenne ho topoval. Žalovaný bol v časovej tiesni z dôvodu prebiehajúcej dražby bytu a bezvýslednosti svojich dovtedajších snáh o predaj bytu za účelom splatenia dlhov. Podľa žalobcu v čase uzavretia zmluvy k doručeniu oznámenia v zmysle bodu 2.5 zmluvy nedošlo, predĺžila sa platnosť zmluvy o ďalšie dva mesiace.

Podľa bodu 2.4 zmluvy v prípade, že počas platnosti tejto zmluvy záujemca uzavrie kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti s inou osobou ako mu sprostredkuje sprostredkovateľ (aj s osobou, ktorú našiel sám záujemca), má sprostredkovateľ nárok na províziu vo výške uvedenej v čl. III. v zmluve o výhradnom sprostredkovaní pri podpise zmluvy. Dňa 18.11.2012 bola dohodnutá fixná odmena vo výške 3 000 eur. Na základe dohody zmluvných strán kúpna cena bytu bola stanovená vo výške 83 000 Eur.

Počas platnosti zmluvy žalovaný previedol vlastnícke právo k bytu najprv na F. Y. K. a to na základe kúpnej zmluvy, vklad bol povolený dňa 24.1.2013 pod číslom: I. XXX/XXXX.

Predsporovou výzvou zo dňa 31.1.2013 žalovaný bol vyzvaný na úhradu dohodnutej provízie, na ktorú reagoval prostredníctvom svojej splnomocnenej zástupkyne tak, že namieta vznik nároku na províziu, keďže podľa jeho názoru zmluva s treťou osobou bola uzatvorená bez súčinnosti žalobcu a žalovaný platne odstúpil od zmluvy dňa 13.12.2012.

Žalobca uviedol, že byt za dohodnutú cenu vo výške 83 000 v priebehu piatich týždňov sa nepodarilo aj s ohľadom na vianočné sviatky predat' a žalovaný odpredal byt mimo žalobcu pravdepodobne za nižšiu cenu. Podľa žalobcu v každom prípade bola zmluva o výhradnom sprostredkovaní predaja uzatvorená na 4 mesiace, teda od 18.11.2012 do 18.3.2013 a v tomto časovom období žalovaný previedol byt na tretiu osobu, čím žalobcovi vznikol v zmysle bodu 2.4. nárok na províziu vo výške 3 000 Eur.

K tvrdeniu žalovaného, že k nájdeniu kupujúceho došlo bez súčinnosti žalobcu a teda že žalobca nemá nárok na províziu, žalobca poukázal na dispozitívne ustanovenia Obchodného zákonníka ohľadom zmluvy o sprostredkovaní (§ 642 - § 651), čo znamená, že zmluvné strany sa môžu dohodou od ich znenia odchýliť, resp. ich modifikovať a v tomto smere došlo k jednoznačnej dohode zmluvných strán ohľadom nároku na províziu podľa bodu 2.4. v tom prípade, keď záujemca počas platnosti zmluvy uzavrie kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti s inou osobou ako mu sprostredkuje sprostredkovateľ. Pri uzatváraní zmluvy bol žalovaný na túto skutočnosť výslovne upozornený a mal vedomosť, že zmluvu uzatvára ako takzvanú exkluzívnu, čo znamená, že žalobca sa stal na základe tejto zmluvy exkluzívnym sprostredkovateľom predaja.

Bod 2.4. zmluvy slúži na ochranu žalobcu, keďže tento ako sprostredkovateľ na svoje náklady vykonáva inzertnú činnosť, inzeruje predaj bytu žalovaným na internete a v tlačенých médiách a v praxi sa stáva, že kupujúci alebo aj predávajúci má záujem obísť realitnú kanceláriu, aby nemusel platiť províziu.

Obrana žalovaných poukazujúca na neprijateľnosť zmluvných podmienok (spotrebiteľská zmluva) z pohľadu žalobcu je neadekvátna, pretože v danom prípade sa jedná o takzvaný absolútny obchod a podľa bodu 3.4 zmluvy o sprostredkovaní, sprostredkovateľ nemá nárok na províziu, ak záujemca uzavrie kúpnu zmluvu s nasledovnými osobami. Žalovaný do tohto bodu neuviedol žiadne osoby. Bod 3.4. slúži na ochranu záujemcu, ak tento bol v kontakte s potencionálnym kupujúcim ešte pred uzavretím zmluvy o sprostredkovaní, uvedie tam jeho meno a v takom prípade sprostredkovateľ nemá nárok na províziu, pretože k uzavretiu zmluvy došlo preukázateľne bez pričinenia sprostredkovateľa. Nakoľko v bode 3.4. zmluvy nie je uvedené meno F. Y. K., je nespochybniteľné, že žalobca má nárok na províziu 3 000 Eur. Žalobca uplatnil aj úrok z omeškania vo výške 5,5 % ročne a to od 11.12.2013 až do zaplatenia, pretože predsporovou výzvou zo dňa 31.1.2013 žiadal uhradiť províziu do 10.2.2013. Žalobca dokladoval marketingovú analýzu predaja bytu žalovaného, s analýzou porovnania ponukových cien 4 a 3 izbých bytov v lokalite N. J. I..

Žalovaný v písomnej forme a v účastníckej výpovedi uplatnený nárok žalobcu neuznal, vyplatenie provízie z predaja bytu kvalifikoval ako bezdôvodné obohatenie, pretože žalobca neprispel k uzavretiu kúpnej zmluvy a provízia medzi zmluvnými stranami nebola platne dohodnutá, trvajúc na právnom názore, že zmluva o sprostredkovaní sa neriadi Obchodným zákonníkom, pretože absentuje podmienka podľa § 262 ods. 3 Obchodného zákonníka a že sa jedná o spotrebiteľskú zmluvu podľa § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka a žiadali, aby súd vyslovil, že podmienka o uhradení provízie je neprijateľnou podmienkou podľa § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka, ktorá je v rozpore s dobrými mravmi a vytvára značnú nerovnováhu medzi právami a povinnosťami zmluvných strán, bod 3.4 v článku III. predmetnej zmluvy exkluzivita nemožno považovať za individuálne dojednanú podmienku. Žalovaný nemal možnosť ovplyvniť ustanovenia zmluvy, vylúčiť tzv. exkluzivitu sprostredkovania, obchodným zástupcom žalobcu, že zmluva je uzatvorená na dobu určitú bez ďalšieho predlžovania a rovnako že exkluzivita v zmluve sa týka iných realitných kancelárií a prípadný predaj nehnuteľnosti samotnými klientmi nemá za následok úhradu provízie, preto nebolo dojednané ustanovenie bodu 3.4 zmluvy.

Žalobca mal dostatočný časový priestor od 18.11.2013 na predaj bytu, okrem toho že urobil inzerciu, nebola vykonaná žiadna ohliadka bytu, a pretože žalovaný bol vo finančnej tiesni, bol nútený byt predat' a bol v domnení, že od zmluvy platne odstúpil dňom 31.12.2012 a podľa žalovaného bol viazaný zmluvou len do 18.12.2012, a preto bytom disponoval, čomu nasvedčuje povolený vklad Kúpnej zmluvy

č. J. XX/XXXX, J. XXXX/XXXX do katastra nehnuteľnosti dňa 24.1.2013. V podstate F. Z. I. bol podľa žalovaných nečinný a žalovanému osobne oznámil, že nemá šancu na odstúpenie od zmluvy.

Svedkyňa F. E., V. M., potvrdila, že o predaji bytu sa dozvedela z internetovej stránky, všetko ohľadom predaja bytu zabezpečoval jej manžel, ktorý bol v kontakte so žalovaným v 2. rade a jeho otcom. So žiadnou realitnou kanceláriou sa nekontaktovali. Byť si fyzicky prezrela s manželom v decembri 2012, ale reálna kúpa bytu bola až v máji 2013. Pretože mala možnosť získať byt od rodiny, na ponuku žalovaných byt kúpiť po ohliadke bytu v decembri 2012 nereagovala. Neskôr manžel svedkyne oslovil ohľadom kúpy bytu otca žalovaného v 2. rade.

Svedok F. Z. I. uviedol, že pri osobnom stretnutí dňa 13.11.2012 splnomocnená zástupkyňa žalovaného poprosila o pomoc s predajom predmetného bytu a uviedla, že asi rok sa pokúša predať byt, aj cez I. V., kde má osobné kontakty, avšak bolo to bezvýsledné. Uviedla, že manžel jej zomrel, mal dopravnú spoločnosť, ktorá smrťou manžela išla do úpadku a že do dvoch mesiacov hrozí dražba na nehnuteľnosť. Ďalej uviedol, že vysvetlil splnomocnenej zástupkyňi postup žalobcu, ukázal jej zmluvu o sprostredkovaní predaja tak ako každému klientovi, každý odstavec jej prečítal a vysvetlil. Vysvetlil jej tiež, že žalobca uprednostňuje exkluzívne služby a čo z toho pre klienta znamená. Princíp exkluzivity spočíva v tom, že nehnuteľnosť, ktorá má hodnotu niekoľko desiatok tisíc eur, je pre nich dobre, že majú jedného partnera nesie zodpovednosť a poskytuje garancie a bezpečnosť predaja. Svedok ďalej uviedol, že je živnostník, je v zmluvnom vzťahu so žalobcom a ručí celým svojím majetkom, preto nemôže dovoliť, aby klientovi vznikla ujma. Splnomocnená zástupkyňa žalovaného následne požiadala o kópiu zmluvy, že sa chce poradiť s právnikom Po 4 dňoch následne oslovila svedka, s tým, že neexistuje kupujúci, ktorý by byt kúpil, zopakovala svoje dôvody, prečo chce spolupracovať konkrétne so svedkom a so žalobcom a pristúpili k podpísaniu zmluvy o sprostredkovaní predaja bytu, čo potvrdila svojim podpisom na kúpnej zmluve.

Podľa názoru súdu v danom prípade ide o spotrebiteľský vzťah, tj. túto zmluvu je potrebné posudzovať podľa všeobecného predpisu, ktorým je Občiansky zákonník, za aplikácie procesného ustanovenia § 153 ods. 3 O.s.p.,

Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskými zmluvami sú kúpna zmluva, zmluva o dielo alebo iné odplatné zmluvy upravené v ôsmej časti tohto zákona a zmluva podľa § 55, ak zmluvnými stranami sú na jednej strane dodávateľ a na druhej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom pripraveného návrhu na uzavretie zmluvy. Podľa ods. 2, 3 tohto ustanovenia dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti a spotrebiteľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len neprijateľná podmienka). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo, ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané. Podľa ods. 2 za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Podľa ods. 3, ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané.

Podľa § 45 ods. 2 Občianskeho zákonníka v pochybnostiach a obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

Podľa § 153 ods. 3 O.s.p., súd môže v rozsudku, ktorý sa týka sporu so spotrebiteľskej zmluvy aj bez návrhu vysloviť, že určitá podmienka používaná v spotrebiteľských zmluvách dodávateľom je neprijateľná.

Podľa bodu 2.4. zmluvy v prípade, že počas platnosti tejto zmluvy záujemca uzavrie kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti s inou osobou ako mu sprostredkuje sprostredkovateľ (aj s osobou, ktorú našiel sám záujemca), má sprostredkovateľ nárok na províziu vo výške uvedenej v čl. III.

Podľa bodu 2.5 zmluvy záujemca so sprostredkovateľom sa dohodli, že zmluva o výhradnom sprostredkovaní predaja sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie 4 mesiacov od podpisu tejto zmluvy. V prípade, že zo strany ktoréhokoľvek účastníka tejto zmluvy nedôjde najmenej 5 dní pred skončením jej platnosti k doručeniu oznámenia, že už nemá záujem na ďalšom predĺžení tejto zmluvy, platnosť tejto zmluvy sa automaticky predlžuje vždy o ďalšie dva kalendárne mesiace.

Podľa bodu 3.4. zmluvy sprostredkovateľ nemá nárok na províziu, ak záujemca uzavrie kúpnu zmluvu s nasledovnými osobami:

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. ktorá je platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Základná úroková sadzba ECB bola v čase omeškania dlžníka 5% , pričom výška úrokov z omeškania je $0,50\% + 5\% = 5,50\%$.

Podľa § 153 ods. 1 O.s.p. súd rozhodne na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov, ako aj na základe skutočností, ktoré medzi účastníkmi neboli sporné, ak o nich alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti.

Podľa § 160 ods. 1 O.s.p. ak súd uložil v rozsudku povinnosť, je potrebné ju splniť do troch dní od právoplatnosti rozsudku; súd môže určiť dlhšiu lehotu. Súd môže určiť, že peňažné plnenie sa môže vykonať aj v splátkach, ktorých výšku a podmienky zročnosti určí, a to aj tak, že omeškanie s plnením jednej splátky má za následok zročnosť celého dlhu.

Posudzovaný právny vzťah účastníkov konania je od svojho vzniku právnym vzťahom založeným štandardizovanou spotrebiteľskou zmluvou. Spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, teda neprijateľné zmluvné podmienky, pod sankciou absolútnej neplatnosti. Súd uplatňovaný nárok žalobcu posudzoval podľa noriem spotrebiteľského práva, ktoré spotrebiteľovi zaručujú vyšší stupeň právnej istoty a ochrany, predovšetkým z pohľadu, či žalobca neuplatňuje svoje nároky z neprijateľnej zmluvnej podmienky, ktorá je neplatná.

Sprostredkovateľská zmluva je ako samostatný typ zmluvy zahrnutá v Občianskom zákonníku v ust. § 774 a nasl. a taktiež je obsiahnutá aj v ust. § 642 - 651 Obchodného zákonníka. Na uvedený vzťah, keďže sa jedná o občana, prichádza do úvahy uzatvorenie sprostredkovateľskej zmluvy v intenciách Občianskeho zákonníka, i keď v danom prípade účastníci uzatvorili sprostredkovateľskú zmluvu podľa ust. § 262 Obchodného zákonníka kde výslovne v zmluve uviedli.

Žalobca podniká za účelom dosiahnutia zisku a zaisťuje si, aby jeho snaha dosiahnuť províziu nebola zmarená postupom klienta. Výška provízie bola primeraná. Súdu sa javí ako účelová obrana zo strany žalovaného pokiaľ tvrdia, že o prolongácii zmluvy nevedeli a provízia nebola platne s nimi dohodnutá. Priamo opak potvrdzuje splnomocnená zástupkyňa žalovaného, ktorá podpísala zmluvu o sprostredkovaní po porade s právnikom ako aj po osobnom stretnutí so svedkom F. I., ktorý jej vysvetlil všetky časti zmluvy, čo odporuje tvrdeniu, že nemali so žalovaným vedomosť o platnosti zmluvy a trvaní zmluvného vzťahu.

Podľa názoru súdu zmluva svojím obsahom ako celok vytvára rovnocenný právny vzťah pre obe strany zmluvného vzťahu, obsahuje ustanovenia na ochranu žalobcu (bod 2.4) a ustanovenie na ochranu žalovaných (bod 3.4). Zmluva je prehľadná, formátu A4, obsahujúca 4 články s jasne formulovanými ustanoveniami, bez zložitej právnej terminológie. Zmluvu mali účastníci vždy k dispozícii. Mali možnosť najmenej 5 dní pred skončením platnosti zmluvu vypovedať, ale ustanoveniam nevenovali dostatočnú pozornosť a nesprávali sa obozretne, napriek tomu, že to bolo v ich možnostiach, ide o vzdelaných ľudí

a dá sa predpokladať, že po vysvetlení obsahu zmluvy o jej ustanoveniach nemajú žiadne pochybnosti. Takýto postup z ich strany nemôže byť pripísaný na ťarchu žalobcu.

Žalovaní ale postupovali tak, aby sa vyhli vyplateniu dohodnutej provízie, právny úkon prevodu bytu na tretiu osobu F. Y. K., realizoval sa urýchlený vklad do katastra nehnuteľnosti, ktorý bol podaný dňa 24.1.2013 a týmto dnom bol aj povolený.

Po zvážení všetkých okolností prípadu a po preštudovaní zmluvy o výhradnom sprostredkovaní predaja mal súd preukázané, že nárok žalobcu je dôvodný čo do základu a výšky a rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a žalobcovi, ktorý mal v konaní úspech, priznal plnú náhradu trov konania vo výške 1.204,91 eur, ktoré pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku z návrhu vo výške 180 Eur a trov právneho zastúpenia vo výške 1.024,91 eur za 7 právnych úkonov, vychádzajúc z hodnoty veci 3 000 Eur, odmena za 1 úkon právnej služby vo výške 121,17 Eur x 7, t.j. spolu 848,19 Eur, režijný paušál 2x7,81 Eur za rok 2013, 2x8,04 Eur za rok 2014 a 3x8,39 Eur za rok 2015, spolu 56,87 Eur, náhrada výdavkov za cestovné vo výške 54,45 Eur, náhrada za pohonné hmoty na trase Poprad - Spišská Nová Ves, 4x cesta motorovým vozidlom H. N. spolu 200 km; náhrada za použitie 0,183 Eur x 200 km = 36,60 Eur a náhrada za pohonné hmoty pri priemernej spotrebe 12 l na 100 km = 24 l x 1,2 Eur = 28,80 Eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Košiciach do 15 dní od jeho doručenia v 3 vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§42 ods. 3) 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. 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.

Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p. ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.