

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 43CoCsp/25/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121449268
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Kubincová, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6121449268.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Kubincovej, PhD., členov senátu JUDr. Mariána Blahu a Mgr. Miriam Kamenskej v právnej veci žalobcu Amigo Real, s.r.o., J. Cikker 780/13, 962 31 Sliač, IČO: 47 723 297 proti žalovanej S. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. XB/XXXX, XXX XX P., právne zast. JUDr. Michaela Poláčková, LL.M, advokátka so sídlom Palárikova 88, 022 01 Čadca, IČO: 42 071 828 o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 9Csp/64/2021-147 zo dňa 23. februára 2022 takto

rozhodol:

I. Rozhodnutie Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 9Csp/64/2021-147 zo dňa 23. februára 2022 p
o t v r d z u j e.

II. Žalovaná má voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Okresný súd napadnutým rozhodnutím návrh žalobcu zamietol a žalobcu zaviazal nahradiť žalovanej trovy konania v rozsahu 100 %.

2. Z odôvodnenia rozhodnutia okresného súdu vyplýva, že podľa tvrdenia žalobcu žalovaná ako vlastníčka bytu nachádzajúceho sa na Triede SNP 25, Banská Bystrica uzatvorila dňa 15.04.2021 so žalobcom Súhlas so zaradením tejto nehnuteľnosti do ponuky jeho realitnej kancelárie / ďalej len Súhlas / na dobu určitú do 31.05.2020. Obsahom záväzku z jeho strany bolo obstaráť za províziu uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu žalovanej s treťou osobou. Žalovaná sa za to zaviazala zaplatiť províziu vo výške 3.620 Eur. Na súhlas sa vzťahovali všeobecné podmienky sprostredkovania (ďalej len VPS) schválené Realitnou úniou Slovenskej republiky. Tieto boli neoddeliteľnou súčasťou Súhlasu a tvorili spoločne jeden dokument - Dohodu. Žalovaná obdržala jedno vyhotovenie VPS pri podpise Dohody a svojím podpisom deklarovala, že sa nimi vopred oboznámila a súhlasila s nimi. Žalobca a žalovaná uzatvorili so záujemcom o kúpu predmetnej nehnuteľnosti R. L. dohodu o rezervácii dňa 15.04.2021 do 31.05.2021. Podľa tvrdenia žalobcu tento požadoval od žalovanej vyčíslenie zostatku hypotekárneho úveru, pre ktorý bolo zriadené záložné právo na predmetnú nehnuteľnosť, ktorú informáciu mohla poskytnúť banka len žalovanej. Potreboval ju ako podklad pre zapracovanie správneho rozdelenia kúpnej ceny do kúpnej zmluvy. Počas platnosti Dohody, t. j. do 31.05.2021, žalovaná tieto informácie nedoložila, čím porušila povinnosť uvedenú v článku VI. ods. 6.3 a 6.4 Dohody. Tým došlo z jej strany k zmareniu účelu dohody a to uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Dňa 09.06.2021 mu R. L. doručila odstúpenie od rezervačnej dohody a následne mu žalovaná oznámila, že byť nemieni predať. Z výpisu LV č. XXXX však zistil, že žalovaná uzatvorila s Miroslavou Šipulovou zmluvu o prevode vlastníctva bytu, ktorej vklad bol povolený dňa 22.06.2021. Mal za to, že ho žalovaná vedome zaviedla s úmyslom vyhnúť sa povinnosti uhradiť mu províziu za jeho riadne poskytnuté služby. Použila zrejme rovnakú zmluvu o prevode vlastníctva bytu, ktorú jej pripravil a ktorá bola zahrnutá v jeho provízií.

Poukázal na články II., X. bod 10.1, VI. bod 6.3 a 6.4, článok X. bod 10.3 VPS. Uviedol, že v zmysle článku X. bod 10.3 VPS mal nárok na províziu aj v prípade, ak záujemca uzatvorí bez jeho ďalšej súčinnosti zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označil ako osobu vhodnú na uzatvorenie takejto zmluvy. Žalobca na pojednávaní dňa 23.02.2022 uviedol, že sa stretol so žalovanou dňa 15.04.2021 buď v Banskej Bystrici alebo v Bratislave. V Bratislave to bolo pred jej prácou na parkovisku, a ak to bolo v Banskej Bystrici, tak v jej byte. Nikto pri tom nebol prítomný. Doniesol jej Súhlas, ktorý jej predtým zaslal e-mailom, aby sa mohla s ním oboznámiť ako aj všeobecné podmienky sprostredkovania. Tieto jej neposlal vopred, lebo ich nemal k dispozícii v PDF formáte. Formulár Súhlasu ako aj všeobecné podmienky má k dispozícii od Realitnej únie. Dal jej ich pri podpise súhlasu, pričom pred podpisom jej ich dal na oboznámenie. Nepamätal si, akým spôsobom sa s nimi oboznámila. On sám ju s ich obsahom neoboznámil. Poprel, že by bol nečinný vo vzťahu k žalovanej. S touto, ako aj so záujemkyňou o kúpu, mal telefonické kontakty.

3. Okresný súd uviedol, že žalovaná žiadala žalobu zamietnuť. Potvrdila, že uzatvorila so žalobcom dňa 15.04.2021 sprostredkovateľskú zmluvu. Táto bola na formulárovej predtlačí, ktorú jej predložil žalobca. Podpísala ju bez toho, aby jej boli odovzdané, alebo aspoň dané k nahliadnutiu, Všeobecné obchodné podmienky. Poprela, že by tieto boli neoddeliteľnou súčasťou Súhlasu, keďže s nimi nebola oboznámená. V zmysle negatívnej dôkaznej teórie nemôže preukazovať reálnu neexistenciu tejto skutočnosti. Žalobca nepreukázal, že VPS sú neoddeliteľnou súčasťou Súhlasu, lebo nie sú so Súhlasom spojené a nepreukázal ani, že jej ich skutočne odovzdal, prípadne ju s nimi oboznámil. Čo sa týka Súhlasu so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie žalobcu, jedná o nepomenovanú zmiešanú zmluvu a to sprostredkovateľskú a príkaznú. Žalobca ako podnikateľ voči nej ako spotrebiteľke jednostranne vymedzil predmet tejto zmluvy, ktorá pripúšťa dva výklady a z týchto dôvodov namietla jej neplatnosť v zmysle § 37 ods. 1 OZ pre neurčitosť. Obsahom sa táto príkazná zmluva najbližšie zhoduje so zmluvou o obstaraní predaja veci, pričom špecifikuje záväzky žalobcu ohľadom činností smerujúcich k predaju nehnuteľnosti. Zároveň sa žalobca jednostranne zaviazal aj k vykonaniu činností odlišných od sprostredkovania, ktorých realizáciou podmienil nárok na svoju odmenu. Ich rozsah je uvedených v prílohe č. 2 Súhlasu. Pri jednotlivých úkonoch nestanovil položkovite odmenu za každú službu zvlášť, ale len za všetky spolu vo výške 3.620 Eur. V dojednanej lehote nevykonal všetky dohodnuté úkony, preto mu nárok na celú odmenu nevznikol. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 31.05.2021 a uplynutím tohto dátumu zanikli všetky práva a povinnosti strán z tejto zmluvy v zmysle § 578 OZ. Skutočnosť, že nedošlo k naplneniu predmetu zmluvy v dojednanej lehote nebola sporná a žalobca si to zmaril sám vlastnou vinou. Vôbec sa nedostavil na notársky úrad Zory Belkovej dňa 31.05.2021 a notárka k tomuto dňu ani nedisponovala žiadnou kúpnu zmluvou pripravenou žalobcom. Nárok žalobcu, ktorý mal vyplývať z VPS, v podstate predstavuje uplatnenú zmluvnú pokutu, na ktorú mu vzniká nárok aj v prípade, ak dôjde k uzatvoreniu zmluvy s treťou osobou po skončení platnosti sprostredkovateľskej zmluvy. Takýto nárok však zakladá nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa v rozpore s § 54 ods. 1 OZ a odchyľuje sa od ustanovenia § 774 OZ. Súhlas tiež obsahuje viaceré neprijateľné podmienky podľa § 53 ods. 1, § 53 ods. 4 písm. a) a písm. v) OZ, čo spôsobuje ich neplatnosť v zmysle § 53 ods. 5 OZ. Na podporu svojich tvrdení poukázala na rozhodnutie Ústavného súdu Českej republiky I.ÚS 3512/11 jeho bod 14. Uviedla, že žalovaná nemala byť prečo súčinná so žalobcom, keďže tento nevyvíjal žiadnu činnosť v období do 31.05.2021. Bol to on, ktorý zmaril účel zmluvy svojou nečinnosťou. Záujemkyňa o kúpu nehnuteľnosti žalovanej pani Šipulová oslovila advokátsku kanceláriu, aby spísali kúpnu zmluvu, ktorá je obsahovo odlišná od návrhu kúpnej zmluvy doloženej žalobcom. Táto je zjavne formulárovou zmluvou, ktorá neobsahovala platobné podmienky a nebola spôsobilá na vklad, keďže chýbal údaj o výmaze vecného bremena.

4. Okresný súd v odôvodnení uviedol, že dvojstranný právny úkon nazvaný Súhlas so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie uzatvoril žalobca v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti so žalovanou ako fyzickou osobou, ktorá nekonala v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti. Jednalo sa potom v zmysle ustanovenia § 52 ods. 1, 3, 4 OZ o spotrebiteľskú zmluvu bez ohľadu na jej právnu formu. Nebolo sporné, že tento úkon nepredstavoval individuálne dojednanú zmluvu, ktorej obsah by žalovaná mohla ovplyvniť (§ 53 ods. 2 OZ).

5. Okresný súd v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že si musel prejudiciálne vyriešiť spornú otázku, či Všeobecné podmienky sprostredkovania (ďalej aj VPS) boli súčasťou dohody uzatvorenej medzi stranami dňa 15.04.2021 vzhľadom k tvrdeniu žalovanej, že tieto jej neboli vôbec pri podpise zmluvy

doručené a s ich obsahom vôbec nebola oboznámená pred podpisom zmluvy, až v priebehu konania. Prihliadol pritom na rozhodnutie Ústavného súdu ČR, ktorý riešil obdobnú právnu otázku v konaní vedenom pod sp. zn. I.ÚS 3512/11, a podľa ktorého je dôkazné bremeno preukázania tejto skutočnosti na žalobcovi.

6. Okresný súd sa stotožnil s názorom žalovanej, že svojím charakterom je dojednanie o zaplatení provízie sprostredkovateľa aj v prípade, že dôjde k uzatvoreniu zmluvy so záujemcom po dojednaní o zmluvnej pokute. Uviedol, že v uvedenom článku Všeobecných podmienok sprostredkovania absentuje doba, do ktorej by malo dôjsť bez ďalšej súčinnosti sprostredkovateľa k uzatvoreniu zmluvy s treťou osobou, aby vznikol tento nárok. Nie je z neho zrejmé, či sa jedná o prípad, kedy dôjde k uzatvoreniu zmluvy do doby trvania zmluvy o sprostredkovaní predaja, alebo po jej zániku, ako to bolo v danom prípade. Pri výklade tohto ustanovenia je potom potrebné vychádzať aj z ďalšieho článku IX bod 9.5 VPS, ktorý rieši situáciu, kedy ku podpisu zmluvy došlo po skončení platnosti dohody. V tom prípade má sprostredkovateľ nárok na províziu len za predpokladu, že k uzatvoreniu zmluvy došlo v súvislosti s činnosťou sprostredkovateľa, čo nebol daný prípad. Z uvedeného vyplýva, že aj keby Všeobecné podmienky sprostredkovania mali byť považované za súčasť dojednania medzi stranami, nebol by vznikol v danom prípade žalobcovi nárok na zaplatenie provízie ako sankcie za uzatvorenie zmluvy s treťou osobou, keďže k takémuto uzatvoreniu zmluvy došlo po skončení platnosti dohody, a nie v súvislosti s činnosťou žalobcu ako sprostredkovateľa.

7. Okresný súd zdôraznil, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo prostredníctvom advokátskej kancelárie, ktorá zastupovala žalovanú v tomto konaní so záujemkyňou - treťou osobou, pričom obsah tejto zmluvy bol odlišný od vzorovej zmluvy, ktorú predložil v konaní žalobca. K uzatvoreniu tejto zmluvy došlo bez dodania údajov o zostatku úveru, čo vyplýva z jej obsahu.

8. Okresný súd zhodne s názorom Ústavného súdu ČR v konaní I.ÚS 3512/11 v súvislosti so spotrebiteľským charakterom zmluvného vzťahu medzi stranami mal za to, že žalobca neunesol dôkazné bremeno ohľadom svojho tvrdenia, že obsah všeobecných podmienok bol žalovanej doručený pred podpisom zmluvy a že mala dostatok času sa s nimi oboznámiť. Okresný súd uviedol, že samotný podpis pod tzv. včleňovaciu klauzulu pre uplatnenie obchodných podmienok sám o sebe nepostačuje, ale treba, aby bol naplnený aj druhý predpoklad, teda oboznámenie sa s ich obsahom. Zopakoval, že dôkazné bremeno preukázania naplnenia týchto predpokladov leží na osobe, ktorá sa ustanovení obchodných podmienok dovoľáva.

9. Okresný súd dospel k záveru, že žalobca nepreukázal prevzatie Všeobecných podmienok sprostredkovania žalovanou a to, že sa s nimi žalovaná oboznámila. Jedná sa potom v zmysle citovaného ustanovenia § 53 ods. 1 a 4 OZ o neprijateľnú zmluvnú podmienku, a teda neplatné dojednanie v zmysle ustanovenia § 53 ods. 5 OZ. Obchodné podmienky (nie len) v spotrebiteľských zmluvách majú slúžiť predovšetkým tomu, aby nebolo nevyhnutné do každej zmluvy prepisovať dojednania technického a vysvetľujúceho charakteru (ako sú napr. ustanovenia týkajúce sa výkladu pojmov, všeobecné povinnosti sprostredkovateľa, záujemcu a podobne). Nemajú slúžiť k tomu, aby boli do nich neprehľadne skryté dojednania, ktoré sú pre spotrebiteľa dôležité a o ktorých sa zjavne predpokladá, že jeho pozornosti uniknú. Takým je v danom prípade dojednanie o provízii, resp. zmluvnej pokute v prípadoch ako to bolo uvedené v čl. X, bod 10.3 VPS. To, čo platí o obchodných podmienkach, platí aj o znení samotnej zmluvy. Dojednanie pod bodom G/ zmluvy obsahovalo okrem iného inkorporačnú doložku pre uplatnenie obchodných podmienok v zmluvnom vzťahu strán ako súčasť ich dohody. Táto doložka bola zakomponovaná do tohto bodu spolu s inými informáciami takým spôsobom, aby zjavne unikol obsah tohto dojednania a najmä jeho význam pozornosti priemerného spotrebiteľa.

10. Okresný súd uviedol, že o nároku na náhradu trov konania rozhodol v zmysle ust. § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu vo veci.

11. Voči rozhodnutiu okresného súdu podal odvolanie žalobca z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP. V odvolaní zotrval na závere prezentovanom pred okresným súdom, že v danej veci si ako sprostredkovateľ splnil všetky svoje povinnosti a pre žalovanú zabezpečil aj vhodnú kupujúcu, čím vytvoril podmienky na predaj nehnuteľnosti žalovanej. Postup žalovanej označil za účelové vyhnutie sa povinnosti zaplatiť žalobcovi províziu, na ktorú má nárok.

12. Žalobca namietol záver okresného súdu, že všeobecné podmienky sprostredkovania žalovanú nezaväzujú, nakoľko nebolo preukázané, že ich žalovaná prevzala a oboznámila sa s ich obsahom. Zdôraznil, že dohoda, ktorú strany uzavreli, bola tvorená spoločne neoddeliteľnými dokumentami, a to Súhlasom so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie a Všeobecnými podmienkami sprostredkovania. K tvrdeniu žalovanej, že nikdy VPS neprevzala a ani sa neoboznámila s ich obsahom, žalobca poukázal na vyhlásenie obsiahnuté v súhlase so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie, v texte ktorého žalovaná ako záujemkyňa vlastným podpisom dňa 15.04.2021 potvrdila vyhlásenie „Zájemca čestne vyhlasuje, že pred podpisom tejto Dohody obdržal/neobdržal jedno vyhotovenie Podmienok, s Dohodou a Podmienkami sa vopred oboznámil a súhlasí s nimi.“ Žalovaná zaškrtnula v uvedenom vyjadrení kolonku obdržal. Žalobca v tejto súvislosti uviedol, že je nesporné, že žalovaná svojim podpisom zo dňa 15.04.2021 potvrdila, že VPS prevzala, v predmetnom konaní tvrdila opak bez predloženia dôkazu podporujúceho dané tvrdenie a navyše svoj podpis na formulári ani nepoprela. Žalobca uviedol, že žalovaná pritom dohodu o nevýhradnom sprostredkovaní uzavrela už druhýkrát, keďže dňa 14.01.2021 uzavrela rovnakú dohodu o nevýhradnom sprostredkovaní a teda v priebehu štyroch mesiacov mala možnosť minimálne dvakrát sa oboznámiť s VPS.

13. Žalobca uviedol, že i keby bolo prijaté tvrdenie, že žalovaná nikdy VPS neprevzala, ostáva otáznou, prečo potom dvakrát podpísala vyhlásenie, že sa oboznámila s obsahom VPS a že ich prevzala. V zmysle uvedeného žalobca uviedol, že nie je zjavné, na akom základe súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaná VPS nikdy neprevzala. Pokiaľ ide o tvrdenie okresného súdu, že nebolo preukázané, že sa oboznámila s obsahom VPS, žalobca namietol, že pokiaľ žalovaná písomne potvrdila prevzatie VPS, ťažko si vie predstaviť hodnovernejší dôkaz preukazujúci, že ich skutočne prevzala. Preukázanie oboznámenia sa žalovanej - spotrebiteľa s obsahom VPS označil za náročné, ak vôbec skutočne možné, nakoľko žalobca nemá právo vyžadovať preukázanie znalostí z obsahu VPS od spotrebiteľa.

14. Žalobca vo vzťahu k uvedenému uviedol, že pokiaľ by aj bol pripustený záver, že VPS netvorili súčasť dohody, napriek tomu platná sprostredkovateľská zmluva, či už vo forme samotnej listiny „Súhlas so zaradením nehnuteľnosti do ponuky“, vo forme ústnej alebo konkludentnej vznikla, pretože Občiansky zákonník neustanovuje pre sprostredkovateľské zmluvy písomnú formu. Na platnosť sprostredkovateľskej zmluvy podľa Občianskeho zákonníka boli splnené všetky požiadavky a rovnako dohodnutá výška provízie za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti nebola v celom konaní spochybnená. Poukázal na ust. § 774 OZ a na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/148/2010 zo dňa 31.01.2011, na základe čoho konštatoval, že žalobcovi vznikol nárok na províziu, nakoľko zabezpečil vhodnú kupujúcu a obstaral všetky podmienky na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Zdôraznil, že žalobcovi nárok na províziu vznikol, nakoľko nie je pochybné, že k uzavretiu zmluvy žalovanou došlo práve vďaka pričineniu žalobcu ako sprostredkovateľa predaja.

15. Žalobca v odvolaní uviedol, že zo Súhlasu zo dňa 15.04.2021 možno prísť k jedinému záveru, že sporové strany uzavreli zmluvu o nevýhradnom sprostredkovaní, a to na dobu neurčitú. Hoci v úvode mali strany záujem uzatvoriť zmluvu o výhradnom sprostredkovaní na dobu určitú, a to do 31.05.2021, pri podpise súhlasu na odporúčanie právnik žalovanej, rozhodli sa uzatvoriť napokon zmluvu o nevýhradnom sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti na dobu neurčitú. Túto zmluvu mohla žalovaná kedykoľvek vypovedať, a to aj bez udania dôvodu, pričom účinky výpovede nastávajú dorúčením druhej strane (čl. XIII VPS). K výpovedi sprostredkovateľského vzťahu zo strany žalovanej však nikdy neprišlo. V súhlase je zjavné, že strany preškrtnuli pôvodne zaznačené výhradné sprostredkovanie na dobu určitú a pre právnu istotu bola k podpisu žalovanej pridaná aj opravná doložka stanovujúca „platí nevýhradné“. Podľa žalobcu je z obsahu listiny nesporné, že išlo o nevýhradné sprostredkovanie bez časového limitu a len výhradné sprostredkovanie bolo časovo obmedzené lehotou do 31.05.2021. Na základe uvedeného dospel žalobca k záveru, že medzi stranami vznikla platná sprostredkovateľská zmluva na dobu neurčitú, žalovaná prevzala Všeobecné podmienky sprostredkovania a s ich obsahom sa oboznámila. Tie tvoria riadnu a neoddeliteľnú súčasť dohody a žalobcovi vznikol nárok na províziu za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti žalovanej.

16. Žalovanej namietol záver okresného súdu, ktorý sa stotožnil s názorom zástupcu žalovanej, že svojim charakterom je dojednanie o zaplatení provízie sprostredkovateľa aj v prípade, že dôjde k uzatvoreniu zmluvy so záujemcom po dojednanej dobe platnosti zmluvy v zmysle čl. X bod 10.3 všeobecných podmienok dojednaním o zmluvnej pokute. Poukázal na zákonnú definíciu zmluvnej pokuty vymedzenú

v § 544 ods. 1 OZ a zdôraznil, že v prípade provízie nemôže ísť o zmluvnú pokutu preto, že nie je možné určiť, o porušenie akej povinnosti má ísť. Žalovaná neporušila žiadnu povinnosť vyplývajúcu z dohody, naopak naplnil sa účel dohody, ktorým bol predaj jej nehnuteľnosti. K úspešnému výsledku veľkou mierou prispel žalobca a z toho dôvodu mu v zmysle ust. bodov 9.5 a 10.3 VPS patrí dohodnutá provízia. Uvedené nemožno vykladať ako zmluvnú pokutu. V predmetnej právnej veci absentovala vôľa strán, ktorá by smerovala k dohode na zmluvnej pokute. Žalobca namietol, že súd prvej inštancie sa nechal účelovo zaviesť, prevzal nesprávnu právnu argumentáciu žalovanej a dospel k nesprávnemu právnemu záveru, že zaplatenie provízie sprostredkovateľovi je zmluvnou pokutou. Pokiaľ nešlo o zmluvnú pokutu, nemohlo dôjsť ani k porušeniu spotrebiteľských práv podľa § 54 ods. 1 OZ.

17. Žalobca v odvolaní namietol záver okresného súdu, že ani v prípade, ak by VPS tvorili súčasť Dohody, by žalobca ako sprostredkovateľ by nemal nárok na províziu, nakoľko sprostredkovateľ má nárok na províziu len za predpokladu, že k uzavretiu zmluvy došlo v súvislosti s činnosťou sprostredkovateľa, čo nebol daný prípad. Uvedené tvrdenie okresného súdu žalobca poprel s poukazom na skutočnosť, že žalovaná uzavrela kúpnu zmluvu s kupujúcim Miroslavou Šipulovou práve zásluhou žalobcu. Zdôraznil, že na základe dohody so žalovanou žalobca uskutočnil všetky kroky smerujúce k predaju nehnuteľnosti. Predávanú nehnuteľnosť inzeroval, našiel vhodnú kupujúcu, vykonal obhliadky nehnuteľnosti vrátane poskytnutia informácií o nehnuteľnosti, zoznámil kupujúcu so žalovanou, resp. kupujúcu žalovanej označil ako vhodnú osobu na kúpu a vykonal ďalšie potrebné kroky. Na základe uvedeného uviedol, že žalovaná uzavrela kúpnu zmluvu s kupujúcou v bezprostrednej súvislosti s činnosťou žalobcu ako realitného sprostredkovateľa. Poukázal v tejto súvislosti na bod 10.3 VPS a položil otázku, ako je možné, že zmluvu uzavrela žalovaná práve s kupujúcou zabezpečenou a označenou žalobcom a nikým iným z toľkého množstva záujemcov o kúpu nehnuteľnosti. Pripomenul, že žalobca ako sprostredkovateľ nemohol žalovanú nijakým spôsobom nútiť prijať jeho služby a pripustil, že to bolo slobodné rozhodnutie žalovanej kúpnu zmluvu uzavrieť s tou istou kupujúcou neskôr, avšak so zámerom obísť žalobcu bez zaplatenia provízie žalobcovi.

18. Žalobca v odvolaní poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo dňa 30.03.2011 sp. zn. 25Cdo/5296/2008, v zmysle ktorého záväzok sprostredkovateľa vyplývajúci zo zmluvy podľa § 774 OZ je splnený vyhľadáním tretej osoby a je už vecou záujemcu, či s ním sám zmluvu uzavrie. Na základe uvedeného dospel k záveru, že aj keby žalovaná neuzavrela predmetnú kúpnu zmluvu, možno tvrdiť, že nárok žalobcu na províziu mu vznikol už samotným obstaraním kupujúcej. Aj pre prípad, že by sprostredkovateľovi vznikol nárok na províziu neskôr až momentom uzatvorenia vymienenej zmluvy, dospel k záveru, že žalobcovi nárok na províziu vznikol. Žalovaná preukázateľne uzatvorila kúpnu zmluvu práve s kupujúcou zaobstaranou žalobcom, čo vyplýva aj zo samotného výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. Banská Bystrica. Zo strany žalobcu tak došlo k naplneniu všetkých predpokladov na vznik nároku na províziu v zmysle ust. bodov 9.5 VPS a 10.3 VPS, ako aj ustanovení Občianskeho zákonníka a preto záver súdu prvej inštancie označil za nesprávny.

19. Ohľadom spotrebiteľského charakteru Všeobecných podmienok sprostredkovania žalobca poprel záver okresného súdu, že ich podstatné ustanovenia (o nároku na províziu) sú neprehľadne skryté, pričom sú pre spotrebiteľa dôležité a o ktorých sa zjavne predpokladá, že jeho pozornosti uniknú. Žalobca zdôraznil, že VPS aj Súhlas sú prehľadné, plne v súlade s príslušnými normami obsiahnutými v spotrebiteľských zákonoch, je dodržaná minimálna veľkosť písma 1,9 mm a rovnako tak aj ostatné formálne náležitosti. Zároveň sú tieto dokumenty unifikované s cieľom zamedziť jednotlivým realitným sprostredkovateľom meniť ich v neprospech spotrebiteľa. Boli viackrát posudzované odbornými združeniami s dôrazom na ochranu spotrebiteľa, pričom boli vždy vyhodnotené kladne. Všeobecné podmienky sprostredkovania označil za pro-spotrebiteľský dokument s prehľadným obsahom a rozdelením článkov s výstižnými názvami, tvoriacimi logicky ucelené celky. Dokumenty tvoriace Dohodu mala žalovaná fyzicky k dispozícii a mohla sa s nimi riadne oboznámiť. V danej súvislosti mal za to, že okresný súd v tejto otázke nekriticky prijal argumentáciu žalovanej bez normatívnej opory.

20. Vzhľadom na uvedené žalobca navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie okresného súdu zmenil tak, že žalobe v plnom rozsahu vyhovie a žalovanú zaviazhe nahradiť mu trovy konania v rozsahu 100 %, v prípade ak by rozhodnutie nezmenil, navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie.

21. K odvolaniu žalobcu žalovaná uviedla, že okresný súd posúdil vec správne po skutkovej aj právnej stránke v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou a v súlade s platnými a účinnými právnymi predpismi. Zotrvala na argumentácii uvedenej pred okresným súdom. Zopakovala, že žalobca sa jednostranne a zo svojej vôle zaviazal k vykonaniu 10 čiastkových činností v prílohe č. 2 súhlasu ako „balíku“ všetkých služieb v lehote do 31.05.2021 a až úplnou realizáciou všetkých týchto čiastkových úkonov žalobca získal právo na odmenu v žalovanej výške, pričom hodnotu toho ktorého čiastkového plnenia žalobca jednotlivo nevyčíslil. Žalobca pritom nezabezpečil uzavretie zmluvy s kupujúcou do 31.05.2021 a preto z jeho strany nedošlo k naplneniu obsahu dohody, takže nemá právo na odmenu v žalovanej výške.

22. K prevzatíu a oboznámeníu sa žalovanou s VPS žalovaná vo vyjadrení uviedla, že žalobca nepredložil dôkaz a nenavrhol dôkazný prostriedok k preukázaniu tvrdenia, že žalovaná prevzala a oboznámila sa s obsahom VPS. Naopak potvrdil, že on sám žalovanú s obsahom VPS neoboznámil, pričom si nepamätá, akým spôsobom sa s nimi žalovaná oboznámila.

23. Žalovaná upozornila, že žalobca v odvolaní mení a dopĺňa skutkové tvrdenia a predkladá súdu nové dôkazy, pokiaľ tvrdí, že žalovaná sa mala s VPS oboznámiť už dňa 14.01.2021, k čomu predložil nový dôkaz, súhlas so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie zo dňa 14.01.2021. Uvedené skutkové tvrdenie mohol žalobca použiť už v konaní pred okresným súdom, preto nespĺňa náležitosti novoty (§ 366 CSP), takže odvolací súd na neho nemôže prihliadnuť. Pokiaľ sa žalobca domáha toho, že žalovaná nepredložila dôkaz o tom, že VPS neprevzala, žalovaná poukázala na tzv. negatívnu dôkaznú teóriu, v zmysle ktorej nemožno od nej spravodlivo požadovať, aby preukazovala neexistenciu určitej skutočnosti.

24. K dobe trvania zmluvy žalovaná upozornila, že žalobca až v odvolaní mení a dopĺňa skutkové tvrdenia aj vo vzťahu k dobe, na ktorú bola zmluva uzavretá, pokiaľ uvádza, že sporové strany uzavreli zmluvu o nevýhradnom sprostredkovaní na dobu neurčitú. Poukázal na návrh na vydanie platobného rozkazu zo dňa 17.08.2021, v ktorom žalobca písomne uviedol, že bola uzavretá na dobu určitú do 31.05.2021, pričom toto tvrdenie žalovaná potvrdila, čím sa táto skutočnosť stala medzi stranami nesporná a súd preto v súlade s vykonaným dokazovaním správne ustálil, že zmluva bola uzatvorená na dobu určitú do 31.05.2022. Z uvedeného dôvodu je irelevantný akýkoľvek následný výklad žalobcu o dobe trvania zmluvy na dobu neurčitú, ktorý uplatnil až v odvolacom konaní.

25. K rozhodnutiu Najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/148/2010, na ktoré žalobca poukázal v odvolaní žalovaná uviedla, že z jeho obsahu vyplýva, že právo na zaplatenie zmluvnej pokuty žalobcovi vzniklo na základe porušenia zmluvnej povinnosti, čo sa však v tejto veci neudialo a z toho dôvodu rozhodnutie nie je v časti zmluvnej pokuty relevantné pre toto konanie. Zároveň z uvedeného rozhodnutia vyplynulo, že pokiaľ spotrebiteľ v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy už nebol zmluvne viazaný so sprostredkovateľom, sprostredkovateľovi nevzniklo právo na zaplatenie provízie.

26. Žalovaná zotrvala na právnom posúdení okresného súdu, v zmysle ktorého dojednanie o zaplatení provízie po dojednanej dobe je možné vyhodnotiť ako zmluvnú pokutu, pričom poukázala na rozhodnutie Okresného súdu Trenčín sp. zn. 15C/4/2018.

27. K odkazu žalobcu na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo dňa 30.03.2011 sp. zn. 25Cdo/5296/2008 žalovaná uviedla, že sa týka odlišnej veci vychádzajúcej z odlišného skutkového stavu a prejednávajúcej odlišný nárok, teda z veci, ktorá nevykazuje znaky relevantnej zhodnosti s prejednávanou vecou. Vo veci rozhodovanej Najvyšším súdom ČR išlo o zmluvu určenú súdom za neplatnú z dôvodu porušenia predkupného práva, pričom len žalovaný 2/ ako predávajúci bol povinný žalobcovi nahradiť škodu vo forme nákladov spojených s týmto prevodom, nie však províziu za predaj nehnuteľnosti.

28. K ostatným tvrdeniam žalobcu žalovaná zotrvala na vyjadreniach, ktoré už prezentovala v konaní pred okresným súdom, ohradila sa proti tvrdeniu žalobcu o zámernom marení obchodu žalovanou, ktoré nebolo preukázané žiadnymi dôkazmi a ohradila sa tiež voči vyjadrenému podozreniu žalobcu, že mala pri predaji nehnuteľnosti zámer krátiť daň. Na základe uvedeného navrhla, aby odvolací súd rozhodnutie okresného súdu potvrdil a priznal jej nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

29. Žalobca v odvolacej replike zotrval na námietkach uvedených v odvolaní a na argumentoch, ktoré prezentoval v odvolacom konaní. Rovnako žalovaná v odvolacej duplike zotrvala na svojich

predchádzajúcich vyjadreniach a návrhoch. Keďže v zmysle ust. § 373 ods. 4 CSP odvolací súd nemôže prihliadnuť k žiadnym prostriedkom procesného útoku alebo prostriedkom procesnej obrany, ktoré sú produkované po lehote na vyjadrenie k odvolaniu, bližší obsah odvolacej repliky a dupliky neuvádza.

30. Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací prejednal vec podľa ustanovení § 379 a § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), bez nariadenia pojednávania podľa ustanovenia § 385 ods. 1 CSP, pretože nie je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie vykonané súdom prvej inštancie a nevyžaduje to ani dôležitý verejný záujem. Rozsudok bol v zmysle § 378 ods. 1 a § 219 ods. 1 CSP odvolacím súdom verejne vyhlásený, čo bolo v zmysle § 219 ods. 3 CSP oznámené na úradnej tabuli krajského súdu.

31. Odvolací súd bol v zmysle § 383 CSP viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil okresný súd:

32. Z obsahu Súhlasu so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie bolo zistené, že tento dňa 15.04.2021 podpísala žalovaná ako záujemkyňa o predaj bytu so žalobcom ako sprostredkovateľom tohto predaja, s požadovanou predajnou cenou 154.000 Eur a dojednanou províziou sprostredkovateľa vo výške 3.620 Eur. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 31.05.2021 pričom sa strany dohodli na nevýhradnom sprostredkovaní. Rozsah služieb bol určený v prílohe č. 2 tejto dohody. Obsahoval vypracovanie rezervačnej zmluvy, kúpnej zmluvy prostredníctvom advokátskej kancelárie, zabezpečenie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, osobnú asistenciu pracovníka pri úkonoch spojených s notárom, bankou a katastrom.

33. Pod bodom G) Súhlasu bolo okrem iného uvedené, že tento formulár a všeobecné podmienky sprostredkovania sú neoddeliteľné a tvoria spoločne jeden dokument - Dohodu. Bolo zaškrtnuté okienko potvrdzujúce, že záujemca obdržal jedno vyhotovenie podmienok s dohodou a s podmienkami sa vopred oboznámil a súhlasí s nimi.

34. Podľa § 52 ods. 1 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

35. Podľa § 53 ods. 1 OZ 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.

36. Podľa § 53 ods. 4 písm. a) OZ za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré má spotrebiteľ plniť a s ktorými sa nemal možnosť oboznámiť pred uzavretím zmluvy.

37. Podľa článku II. Všeobecných podmienok sprostredkovania (ďalej len VPS) nazvanom Výklad pojmov pod pojmom dohoda o sprostredkovaní je uvedené, že sa jedná o sprostredkovateľskú zmluvu, na základe ktorej sa sprostredkovateľ zaväzuje obstarat' záujemcovi za províziu uzavretie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti s treťou osobou a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi zaplatiť províziu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa.

38. V zmysle článku IX. bod 9.5 VPS sprostredkovateľ má nárok na províziu aj za predpokladu, že k podpisu zmluvy došlo po skončení platnosti dohody, ak k uzavretiu dohody došlo v súvislosti s činnosťou sprostredkovateľa.

39. V zmysle článku X. bod 10.3 VPS sprostredkovateľ má nárok na províziu aj v prípade, ak záujemca uzavrie bez ďalšej súčinnosti sprostredkovateľa zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označil sprostredkovateľ, ako osobu vhodnú na uzavretie takejto zmluvy (napr. tak, že s touto osobou vykonal obhliadku nehnuteľnosti).

40. Žalobca v konaní pred súdom prvej inštancie, rovnako ako v odvolacom konaní, opakovane zdôrazňoval, že žalovaná uzavrela kúpnu zmluvu k nehnuteľnosti práve s kupujúcou, ktorú jej označil a predstavil žalobca. Táto skutočnosť v konaní ani sporná nebola, ako však vyplynulo z vykonaného

dokazovania a právnych záverov okresného súdu, nepostačovala na to, aby žalobcovi v zmysle dohody so žalovanou vznikol nárok na províziu po ukončení zmluvy.

41. Žalobca v odvolaní primárne namietol záver okresného súdu, že v konaní nebolo preukázané, že žalovaná prevzala Všeobecné podmienky sprostredkovania a že sa oboznámila s ich obsahom. Zásadným argumentom žalobcu je znenie Súhlasu so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie, v ktorom je uvedené, že „Záujemca čestne vyhlasuje, že pred podpisom tejto dohody obdržal/ neobdržal jedno vyhotovenie podmienok s dohodou a podmienkami sa vopred oboznámil a súhlasí s nimi“. Žalobcom tvrdený súhlas žalovanej mal vyplývať zo skutočností, že v štvorčeku uvedenom pri slove „obdržal“ je zaškrtnuté čiernym perom x a v štvorčeku uvedenom pri slove „neobdržal“ nič zaškrtnuté nie je.

42. Všeobecné súdy v prípade spotrebiteľských sporov vo vzťahu k formulárovým zmluvám uzatváraným medzi spotrebiteľmi a dodávateľmi služieb opakovane judikujú, že dodávateľom vopred naformulované vyhlásenie z formulárovej zmluvy je spravidla formalistickým pokusom dodávateľa dosiahnuť sledovaný cieľ. V prejednávanom prípade má predformulované vyhlásenie o prevzatí a oboznámení sa s VPS za cieľ dosiahnuť, aby pomerne podrobná úprava právneho vzťahu medzi záujemcom a sprostredkovateľom vyplývala zo Všeobecných podmienok sprostredkovania, ktoré sú však v samostatnom oddelenom dokumente, nie sú súčasťou zmluvy podpísanej dodávateľom a sprostredkovateľom (súčasťou Súhlasu so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie), a preto sa s nimi záujemca ako spotrebiteľ ani nemusí oboznámiť pred podpisom Súhlasu.

43. Je možné prisvedčiť žalobcovi, že dodávateľ nemá právo „skúšať“ spotrebiteľa z toho, či sa oboznámil s obsahom VPS. Žalobca však ako profesionál udáva základný rámec práv a povinností, ktoré sa rozhodne zaradiť do dokumentu bezprostredne potvrdeného podpisom spotrebiteľa a je preto v jeho záujme, aby v spotrebiteľom podpísanej dohode boli všetky základné práva a povinnosti, ktoré stranám vyplývajú. V opačnom prípade sa vystavuje riziku, že ohľadom tých zmluvných podmienok, ktoré nie sú zahrnuté do spotrebiteľom podpísaného dokumentu, neunesie dôkazné bremeno pri tvrdení, že spotrebiteľ bol s nimi oboznámený. Následne potom súd musí takéto dojednania, ktoré nie sú priamou súčasťou spotrebiteľom potvrdenej zmluvy a ktorých oboznámenie nebolo preukázané, hodnotiť v zmysle ust. § 53 ods. 4 písm. a) OZ, podľa ktorého sa žiadna zmluvná podmienka, ktorú by mal spotrebiteľ plniť, avšak s ktorou sa nemal možnosť oboznámiť pred uzavretím zmluvy, nebude považovať za platné zmluvné dojednanie, pretože bude vyhodnotená ako neprijateľná podmienka a každá neprijateľná podmienka upravená v spotrebiteľskej zmluve je v zmysle ust. § 53 ods. 5 OZ považovaná za neplatnú.

44. Formálne zaškrtnutie kolónky spotrebiteľom, z ktorého vyplýva, že dohodu obdržal, preto samo o sebe nie je ani preukázaním skutočnosti, že spotrebiteľka fyzicky dostala Všeobecné podmienky sprostredkovania do svojej dispozície a už vôbec nie je preukázaním toho, že bola oboznámená s ich obsahom, vrátane zmluvného dojednania, na základe ktorého si žalobca voči nej uplatňuje nárok na zaplatenie provízie po ukončení sprostredkovateľskej zmluvy.

45. V prejednávanej veci tak na iba na základe zaškrtnutej kolónky v predložennom Súhlase nie je možné jednoznačne ustáliť, či s podmienkami vyplatenia provízie po ukončení zmluvy žalovaná ako spotrebiteľka bola, alebo nebola oboznámená. Samotné vyhlásenie o obdržaní podmienok a následne pokračujúca veta, z ktorej by malo vyplývať, že s týmito podmienkami bola žalovaná vopred oboznámená, nie je ani osobitne potvrdená podpisom pri uvedenom vyhlásení, podpis spotrebiteľa je uvedený na celkovom formulári, ktorým je súhlas so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie, iba raz.

46. Práve ustanovenia ohľadom provízie a nároky žalobcu súvisiace s právom na zaplatenie provízie sú tými zmluvnými ustanoveniami, o ktorých by mal mať sám žalobca eminentný záujem, aby boli špecificky vymedzené v dokumente podpísanom spotrebiteľom. Uvedené si zrejme žalobca aj uvedomuje, keďže príloha č. 2 súhlasu so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie obsahuje určité podmienky vyplácania provízie. Ani v tejto časti však nie je spotrebiteľ informovaný o základných podmienkach vzniku nároku sprostredkovateľa na províziu na ktoré sa odvoláva žaloba (bod 9.5 VPS a bod 10.5 VPS).

47. I keď odvolací súd pripúšťa, že takýto výklad je voči dodávateľovi veľmi prísny, súvisí s ochranou postavenia slabšej strany, ktorým je spotrebiteľ a ktorému táto ochrana vyplýva z právnych predpisov upravujúcich spotrebiteľské zmluvy. Argument, že znenie súhlasu so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie, rovnako ako znenie všeobecných podmienok sprostredkovania je unifikovaným dokumentom poskytnutým sprostredkovateľom Realitnou úniou SR, pritom nezbavuje žalobcu ako dodávateľa zodpovednosti za to, ktoré konkrétne povinnosti sa rozhodne začleniť do zmluvy uzatvárajúcej so spotrebiteľom. Žalobcovi ako podnikateľovi nič nebráni v tom, aby využíval unifikované Všeobecné podmienky sprostredkovania, pri ktorých je možné stotožniť sa s jeho záverom, že tieto sú prehľadné a sú vytvorené pro spotrebiteľským spôsobom aj vzhľadom na ich členenie, veľkosť písma a prehľadné rozloženie. Ani pro-spotrebiteľský charakter VPS však nezaloží viazanosť spotrebiteľa zmluvnými podmienkami vo VPS uvedenými, pokiaľ nie je preukázané, že spotrebiteľ sa s nimi skutočne oboznámil. Je preto v záujme dodávateľa, aby v zmluve, ktorú osobne podpíše spotrebiteľ, boli vymedzené tie základné práva a povinnosti strán na strane spotrebiteľa, rovnako ako na strane dodávateľa, z ktorých si neskôr môžu uplatňovať nároky. Osobitne sa to týka vymedzenia rozsahu povinností, čo je aj uvedené v prílohe č. 2 rozsahu služieb poskytovaných spotrebiteľom, rovnako ako podmienok vzniku nároku na províziu.

48. Keďže formálne zaškrtnutie okienka uvedené na formulárovej zmluve predloženej spotrebiteľovi dodávateľom nie je možné vyhodnotiť ako preukázanie toho, že spotrebiteľ bol oboznámený so všetkými zmluvnými podmienkami uvedenými vo VPS, osobitne o tom, že bol poučený o skutočnosti, že aj po uplynutí doby určitej, na ktorej bola zmluva uzavretá, môže za určitých podmienok vzniknúť spotrebiteľovi povinnosť zaplatiť províziu dodávateľovi, je možné stotožniť sa so záverom okresného súdu, v zmysle ktorého nebolo v konaní preukázané, že žalovaná bola oboznámená so zmluvnou podmienkou, z ktorej by jej vyplývala povinnosť zaplatiť dodávateľovi žalobcovi províziu napriek skutočnosti, že nehnuteľnosť predala po uplynutí doby určitej, na ktorú bola zmluva uzavretá.

49. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcu, že zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú, ide o nové tvrdenie, ktoré nebolo žalobcom produkované v priebehu konania pred súdom prvej inštancie. Ide o prostriedok procesného útoku, ktorý však nemá charakter novoty v odvolacom konaní (§ 366 CSP) a preto k nemu nie je možné v odvolacom konaní prihliadnuť (§ 154 CSP).

50. Odvolací súd iba poukazuje na to, že vo vzťahu k dobe, na ktorú mala byť zmluva uzavretá, okresný súd dospel k záveru, že zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 31.05.2021 na základe skutkových tvrdení oboch strán. Aj to svedčí o tom, že žalobca a žalovaná zhodne vykladali príslušné ustanovenie Súhlasu ako dojednanie o dobe určitej. Uvedené v konečnom dôsledku vyplýva aj z dôkazu predloženého žalobcom v konaní pred súdom prvej inštancie, zo Súhlasu so zaradením nehnuteľnosti do ponuky realitnej kancelárie. Vyplýva z neho, že strany zmenili dohodu a sprostredkovanie z pôvodného výhradného sprostredkovania zmenili na nevýhradné sprostredkovanie (opäť zaškrtnutím štvorčeka vo formulárovej zmluve). Na konci riadku, v ktorom výber bol vykonaný výber druhu sprostredkovania je dopísaný koniec „na dobu určitú do 31.05.2021“. Uvedené je možné vyhodnotiť tak, že koniec riadku (na dobu určitú do 31.05.2021) sa vzťahuje na obidva spôsoby sprostredkovania rovnako nevýhradný ako výhradný. Uzavretie zmluvy na dobu určitú tvrdil v konečnom dôsledku sám žalobca v žalobnom návrhu, uvedené nebolo popreté zo strany žalovanej, preto okresný súd správne vychádzal z toho, že výklad citovaného ustanovenia o dĺžke doby, na ktorú bolo sprostredkovanie uzavreté je nesporný a smeruje k tomu, že sprostredkovanie bolo uzavreté na dobu určitú do 31.05.2021. Opačný výklad textu riadku, teda že by koniec „na dobu určitú do 31.05.2021“ bol naviazaný výlučne na výhradné sprostredkovanie, zo Súhlasu jednoznačne nevyplýva a nebol v konaní pred súdom prvej inštancie ani tvrdený. Okresný súd preto nemal dôvod sa vysporiadať s tým, že by hypoteticky, pri inom výklade, bolo možné zmluvu posúdiť ako zmluvu uzavretú na dobu neurčitú.

51. Žalobca sa v konaní pred okresným súdom, rovnako ako v odvolaní, domáhal toho, že aj v prípade, ak by VPS neboli vyhodnotené ako súčasť dohody so žalovanou, stále vzniká platná sprostredkovateľská zmluva v zmysle Občianskeho zákonníka, na základe čoho bol záujemca povinný zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu, ak bol dosiahnutý výsledok pričinením sprostredkovateľa. Vo vzťahu k uvedenému sa odvolací súd stotožnil s právnou kvalifikáciou uzavretej zmluvy medzi žalobcom a žalovanou ako prevažne sprostredkovateľskej zmluvy, na ktorú sa v rozsahu sprostredkovania aplikujú ust. § 774 a nasl. OZ a odvolací súd zastáva stanovisko, že nie je vylúčené, aby si strany v zmluve osobitne dohodli nárok na zaplatenie provízie aj po ukončení platnosti zmluvy. Avšak možnosť

uplatniť si nárok na províziu v prípade, ak k uzavretiu zmluvy o kúpe a predaji nehnuteľnosti dôjde až po ukončení zmluvy o sprostredkovaní, musí vyplývať zo zmluvných dojednaní strán, pretože zo všeobecného vymedzenia zmluvy o sprostredkovaní v Občianskom zákonníku nevzniká automaticky nárok na zaplatenie provízie za predpokladu, že kúpna zmluva bola uzavretá mimo časového rámca platnosti a účinnosti zmluvy o sprostredkovaní.

52. Žalobca v odvolaní, rovnako ako v konaní pred súdom prvej inštancie opakovane zdôrazňoval, že k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalovanou a záujemkyňou o jej nehnuteľnosť došlo na základe súčinnosti žalobcu pri predaji nehnuteľnosti, a to formou toho, že to bol práve žalobca, kto označil osobu vhodnú na kúpu, kto zabezpečil inzerciu aj prehliadku predávanej nehnuteľnosti. Uvedené v konaní ani nebolo sporné. Sporná bola otázka právneho posúdenia, či na základe takto poskytnutej služby zo strany žalobcu došlo k vzniku nároku na zaplatenie provízie.

53. Pokiaľ žalobca namietol výklad okresného súdu ohľadom bodu 10.3 VPS, je možné stotožniť sa so žalobcom v tom, že bod 10.3VPS, ktorý okresný súd vyhodnotil ako zmluvnú pokutu, charakter zmluvnej pokuty nemá. Z uvedeného ustanovenia jednoznačne vyplýva, že ide o úpravu podmienok, za ktorých môže vzniknúť sprostredkovateľovi nárok na províziu aj v prípade, ak záujemca uzavrie zmluvu bez súčinnosti sprostredkovateľa. Citované ustanovenie nemá charakter zmluvnej pokuty, pretože zmluvná pokuta je tzv. paušalizovaná náhrada škody, ktorá sa vždy viaže na porušenie konkrétnej zmluvnej povinnosti. Skutočnosť, že záujemca má právo uzavrieť zmluvu ku svojej nehnuteľnosti aj bez súčinnosti sprostredkovateľa nie je porušením povinnosti záujemcu, ale je vymedzením určitej formy jeho práva, na ktorú je však viazaný ten následok, že je naďalej povinný uhradiť sprostredkovateľovi províziu za predpokladu, že kúpnu zmluvu uzavrel práve s tou treťou osobou, ktorá mu bola označená sprostredkovateľom. Preto uvedená podmienka je jednou z bežných podmienok vzniku nároku na províziu a nie je vymedzením konania porušujúceho povinnosti záujemcu.

54. Z názvu a kontextu čl. X VPS je pritom zrejmé, že podmienky vzniku nároku na províziu upravené v tomto článku sa týkajú situácie, kedy sú strany navzájom viazané zmluvou, teda pred ukončením Dohody. Preto sporná podmienka bodu 10.3 sa podľa názoru odvolacieho súdu môže aplikovať za predpokladu, že medzi sprostredkovateľom a záujemcom je uzavretá platná a účinná sprostredkovateľská zmluva. Zo žiadneho ust. bodu 10.3 nie je možné vyvodiť, že by sa vzťahovala aj na časový moment po ukončení platnosti a účinnosti zmluvy medzi sprostredkovateľom a záujemcom.

55. Naopak, podmienky, za akých môže vzniknúť sprostredkovateľovi nárok na vyplatenie provízie aj po uplynutí účinnosti zmluvy, upravuje čl. 9.5 VPS, v zmysle ktorého podmienkou na to, aby sprostredkovateľovi nárok na províziu po skončení dohody vznikol je to, že k uzavretiu zmluvy došlo v súvislosti s činnosťou sprostredkovateľa. V tomto prípade teda nestačí, že sprostredkovateľ označil záujemcovi tretiu osobu, v tomto prípade je nutné, aby bola naplnená podmienka, že k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo v súvislosti s činnosťou sprostredkovateľa, čo v danom prípade nenastalo, pretože sprostredkovateľ síce označil osobu kupujúcej, ale už nedokončil všetky úkony tak, aby k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo v súvislosti s jeho činnosťou (napr. uzavretie kúpnej zmluvy a jej zavkladovanie prostredníctvom advokátskej kancelárie).

56. Ako už však bolo uvedené vyššie, nie je možné dospieť k záveru, že by bolo preukázané oboznámenie sa žalovanej s VPS. Preto nie je možné dospieť k záveru, že žalovaná bola viazaná podmienkami upravenými v bode 9.5 a v bode 10.5 VPS. V konaní ani nebolo sporné, že žalobca ako sprostredkovateľ nezabezpečil uzavretie zmluvy medzi žalovanou a R. L. ako záujemkyňou o kúpu nehnuteľnosti už bez ohľadu na to, či k uvedenému došlo v dôsledku neposkytnutia súčinnosti žalovanou (ako tvrdil žalobca), alebo v dôsledku toho, že ku dňu 31.05.2021 neboli u notára pripravené zmluvy na podpis k prevodu nehnuteľnosti (ako tvrdila žalovaná). I keď je možné stotožniť sa s odvolacou námietkou žalovaného, že ust. bodu 10.3 bolo nesprávne právne posúdené okresným súdom ako zmluvná pokuta, tento záver nič nemení na vecnej správnosti rozhodnutia okresného súdu. Zároveň aj za predpokladu, že by sa žalovaná oboznámila so zmluvnými podmienkami v bode 9.5 a 10.3 VPS (čo nebolo v konaní preukázané), ich výkladom nie je možné dospieť k záveru, že na základe zisteného skutkového stavu vznikol žalobcovi nárok na zaplatenie provízie za situácie, kedy bola zmluva medzi žalovanou a kupujúcou nehnuteľnosti uzavretá po ukončení sprostredkovateľskej zmluvy medzi žalobcom a žalovanou.

57. Uvedené závery odvolacieho súdu nie sú v rozpore ani s odôvodnením uvedeným v rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR a ČR, na ktoré poukazoval žalobca vo svojom odvolaní, a to vzhľadom na osobitný skutkový stav prejednávanej veci.

58. Tvrdenie žalovaného vo vzťahu k predpokladanému zámeru žalovanej vyhnúť sa daňovým povinnosťami nemá priamy súvis s rozhodnutím okresného súdu, preto ho odvolací súd ani nepreskúmaval.

59. Keďže odvolací súd je v zmysle § 380 ods.1 CSP viazaný odvolacími dôvodmi, rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmaval iba z dôvodov uvedených v odvolaní a inými dôvodmi sa nezaoberal.

60. Z vyššie uvedených dôvodov dospel odvolací súd k záveru, že rozhodnutie okresného súdu je v rozsahu odvolaním napadnutého výroku vecne správne, preto ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

61. Odvolací súd rozhodol o trovách odvolacieho konania podľa § 396, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu sporových strán. V odvolacom konaní bola plne úspešná žalovaná, preto jej vznikol nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

62. Rozhodnutie odvolacieho senátu bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je odvolanie prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).