

Súd: Okresný súd Nové Zámky  
Spisová značka: 4C/84/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4410205826  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 09. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Kornélia Harcsová  
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2015:4410205826.15

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky v právnej veci žalobkyne: Mária Mišáková MAREAL, so sídlom Nové Zámky Orechový sad 14, IČO: 35 207 060, v zastúpení: Mgr. Elena Szabóová, advokátka, so sídlom Nové Zámky, Hlavné nám. 7, proti žalovaným: 1. S. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. D., W. D. XX, štátny občan SR, 2. K. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. D., W. D. XX, štátny občan SR, obe v zastúpení: JUDr. Vladimír Lamačka ml., advokát, so sídlom Nové Zámky, Hlavné nám. 7, IČO: 37 961 560, o zaplatenie 8298,48 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Žalované v 1/ a 2/ rade sú p o v i n n é zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne 8298,48 eur so 7,5% úrokom z omeškania ročne od 11.12.2007 do zaplatenia, to všetko do troch dní po právoplatnosti rozsudku.

O trovách konania rozhodne súd do 30 dní po právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobkyňa svojou žalobou zo dňa 12.04.2010 sa domáhala od žalovaných v 1/ a 2/ rade zaplatenia sumy 11.617,87 eur s príslušenstvom na tom skutkovom základe, že so žalovanými v 1/ a 2/ rade uzavrela dňa 05.12.2006 sprostredkovateľskú zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľností zapísaných na LV č. XX pre katastrálne územie N. D., a to pozemok, parc. č. XXXX o výmere 410 m<sup>2</sup> spolu so stavbou súpisné č. XXXX, s tým, že zmluva bola uzavretá na dobu určitú, a to na dobu 12 mesiacov, s možnosťou jej automatického predĺženia, ak niektorá zo zmluvných strán nepožiadala o jej ukončenie. Listom zo dňa 04.12.2007 doručenému žalobkyňi 05.12.2007 oznámili žalované žalobkyňi, že nemajú záujem o predaj nehnuteľností, pretože sa nechcú sťahovať, ako aj s prihliadnutím na zdravotný stav žalovanej v 1/ rade, vypovedali zmluvu o sprostredkovaní. Neskôr žalobkyňa z výpisu z LV č. XX zistila, že žalované dňa 31.10.2007 uzavreli kúpnu zmluvu o predaji nehnuteľností s V. C., P. C. a J. W..

Predmetom zmluvy o sprostredkovaní bolo v zmysle článku II, bod II.1 sprostredkovanie uzatvorenia kúpnej zmluvy na odpredaj nehnuteľností na LV č. XX pre katastrálne územie N. D., a to pozemku parc. č. XXXX o výmere 410 m<sup>2</sup> spolu so stavbou súpisné č. XXXX v N. D., na C. ulici č. 8. V článku IV, bod IV.1 sa účastníci dohodli, že v prípade splnenia predmetu zmluvy, t. j. v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy na odpredaj nehnuteľností špecifikovaných v článku II tejto zmluvy uhradí sprostredkovateľovi províziu fixnou sumou vo výške 250.000,- Sk/8298,48 eur. Podľa článku III, bod III.8 zmluvy bolo stanovené, že záujemca nie je oprávnený uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnu zmluvu bez súčinnosti sprostredkovateľa, ak záujemca uzatvorí zmluvu s treťou osobou, iným sprostredkovateľom alebo realitnou kanceláriou, má sprostredkovateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- Sk, t. j. 3.319,39 eur. Žalované uzatvorili dňa 31.10.2007 kúpnu zmluvu s kupujúcimi, ktorých im sprostredkovala žalobkyňa, žalobkyňa je toho názoru, že žalované sú povinné zaplatiť províziu v zmysle sprostredkovateľskej zmluvy, ako aj zmluvnú pokutu, nakoľko žalované porušili svoju povinnosť

v zmysle zmluvy, preto žalobkyňa žiadala zaviazať žalované spoločne a nerozdielne k náhrade sumy 11.617,87 eur.

Žalované v 1/ a 2/ rade so žalobou nesúhlasili, žiadali ju zamietnuť. Nepopierali, že so žalobkyňou uzavreli zmluvu o sprostredkovaní predaja rodinného domu, nachádzajúceho sa v N. D., na ul. C. 8, zapísaného na LV č. XX pre kat. úz. N. D., a to pozemok, parc. č. XXXX o výmere 410 m<sup>2</sup> spolu so stavbou súp. č. XXXX. Žalovaná v 1/ rade uviedla, že zmluvu so žalobkyňou podpísala preto, lebo jej žalobkyňa povedala, že má záujemcu na kúpu predmetných nehnuteľností, mal to byť pán z F.. Zmluva o sprostredkovaní bola podpísaná v decembri, ale až po novom roku prišiel záujemca ohliadnuť dom. Ona chodila asi raz za mesiac za žalobkyňou, či má nejakých záujemcov o kúpu domu, ale nikdy nikoho nemala, bol pozrieť iba jeden záujemca dom. Nijak sa netajili tým, že dom predávajú, mali známych, ktorí vedeli, že chcú dom predať, tak sa o tom dozvedela pani C., ktorá prišla v auguste alebo septembri 2007 ohliadnuť dom a o pár týždňov prišla aj jej dcéra so snúbencom. O tejto skutočnosti žalobkyňa neinformovala, následne podpisovala nejakú zmluvu, ale bola to len jedna zmluva a keďže žalobkyňa nenašla záujemcu na kúpu domu, preto vypovedala zmluvu o sprostredkovaní písomne dňa 15.11.2007, ale žalobkyňa výpoveď prevzala až dňa 04.12.2007, reklamáciou na pošte však bolo zistené, že žalobkyňa prevzala osobne výpoveď sprostredkovateľskej zmluvy dňa 16.11.2007.

Žalovaná v 2/ rade pred súdom vypovedala, že aj ona podpísala sprostredkovateľskú zmluvu u žalobkyne na základe toho, že jej žalobkyňa povedala, že má vážneho záujemcu o kúpu domu. Za dom chceli spolu s matkou, žalovanou v 1/ rade, sumu 5.000.000,- Sk, bolo jej jedno za koľko predá realitná kancelária (ďalej len RK) dom, voľačo jej žalobkyňa prečítala zo zmluvy a potom ju podpísala. Žalobkyňa nezabezpečila nijakých záujemcov o dom, len jedného po novom roku. Potom v lete prišla pani C., ale nie cez RK, dom sa jej páčil, následne prišla jej dcéra so snúbencom, ktorí chceli dom kúpiť, ale nemali dosť financií, preto s nimi podpísali len predbežnú zmluvu, aby mali istotu, že dom nepredajú. Následne vypovedali zmluvu so žalobkyňou, lebo nemala pre nich žiadnych záujemcov.

Obe žalované v priebehu konania uviedli, že kúpna zmluva o predaji domu bola uzatvorená dňa 10.12.2007, teda až po vypršaní zmluvy o sprostredkovaní, ktorú vypovedali k 04.12.2007. Je pravda, že na kúpnej zmluve figuruje dátum 31.10.2007, ale táto zmluva bola uzavretá so záujemcom, ktorého nesprostredkovala RK, a nedisponoval dostatkom finančných prostriedkov, a bol časovo značne zaneprázdnený, ale aby mal predmet kúpy zabezpečený, požiadal žalované o podpis návrhu kúpnej zmluvy s tým, že kupujúci podpíše, t. j. uzatvorí kúpnu zmluvu, až po zabezpečení finančných prostriedkov na úhradu kúpnej ceny. Keď im kupujúci oznámil, že sa mu podarilo zabezpečiť prefinancovanie kúpnej ceny, až vtedy došlo k podpísaniu kúpnej zmluvy zo strany kupujúcich, a to dňa 10.12.2007 až po vypovedaní zmluvy o sprostredkovaní. Z toho je zrejmé, že žalované v 1/ a 2/ rade žiadnym spôsobom neporušili zmluvu o sprostredkovaní, preto žiadali žalobu v plnom rozsahu zamietnuť.

Súd rozsudkom č. k. 4C/84/2010-274 zo dňa 08.03.2012 rozhodol tak, že žalobkyni priznal dohodnutú províziu podľa zmluvy o sprostredkovaní vo výške 8.298,48 eur so 7,5% úrokom z omeškania ročne od 11.12.2007 do zaplatenia a žalobu v časti uplatnenej zmluvnej pokuty vo výške 3.319,39 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne od 13.04.2010 do zaplatenia zamietol. Zároveň priznal právnej zástupkyne žalobkyne náhradu trov konania vo výške 1.593,19 eur. Súd vyhodnotil zmluvný vzťah medzi účastníkmi konania ako vzťah vyplývajúci a spravujúci sa ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pričom konštatoval, že zmluva o sprostredkovaní bola uzatvorená v zmysle Obchodného zákonníka, ale vzhľadom na to, že na strane žalovaných sa jednalo o fyzické osoby, posúdil ich vzťah v zmysle § 774 a nasledujúce Občianskeho zákonníka.

Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalované v časti výroku rozhodnutia, ktorým súd z časti žalobe vyhovel, Krajský súd v Nitre uznesením č. k. 9Co/168/2012-323 zo dňa 21.02.2013 zrušil rozsudok súdu prvého stupňa, čo krajský súd odôvodnil tým, že napriek tvrdeniu okresného súdu, ktorý zmluvný vzťah medzi účastníkmi konania vyhodnotil ako občiansko-právny, sa zmluvné vzťahy medzi účastníkmi konania budú spravovať ustanoveniami Obchodného zákonníka, pretože si to takto strany dohodli v zmysle § 262 ods. 1/ Obchodného zákonníka. Krajský súd odkázal prvostupňový súd na aplikáciu ustanovení Obchodného zákonníka, a to napriek tomu, že medzi účastníkmi nejde o obchodno-právny vzťah.

Rozsudok v časti zamietacej, t. j. v časti zmluvnej pokuty, ktorý nebol napadnutý odvolaním, nadobudol právoplatnosť dňa 28.05.2012.

Prvostupňový súd rozsudkom z 15.08.2013 žalobu v plnom rozsahu zamietol, pretože mal za to, že medzi účastníkmi konania bolo dohodnuté, že sa má uzavrieť kúpna zmluva na odpredaj nehnuteľností, nielen príležitosť na uzavretie kúpnej zmluvy. Súd vyhodnotil na základe vykonaného dokazovania skutkový stav tak, že neboli splnené podmienky na priznanie provízie pre žalobkyňu. Žalobkyňa podala proti rozsudku odvolanie, krajský súd uznesením č. k. 9Co/190/2014-403 zo dňa 05.02.2015 zrušil rozsudok súdu prvého stupňa, keď konštatoval, že medzi účastníkmi konania došlo k uzavretiu platnej sprostredkovateľskej zmluvy, táto obsahovala všetky podstatné náležitosti v zmysle § 642 a nasl. Obchodného zákonníka, ale vyvodil z týchto skutočností nesprávny záver, pretože opomenul venovať pozornosť čl. IV.5 sprostredkovateľskej zmluvy, kde bolo dojednané, že ak záujemca uzatvorí s osobou, ktorú mu sprostredkoval sprostredkovateľ, kúpnu zmluvu v období do 6 mesiacov odo dňa vypršania platnosti zmluvy, sprostredkovateľ má nárok na províziu.

Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom účastníkov konania, výsluchom svedkov: J. W., M. B., J. P. W., V. C. a P. J., ako aj oboznámením sa s písomnými dôkazmi, a to: žalobou, sprostredkovateľskou zmluvou z 05.12.2006, žiadosťou o ukončenie sprostredkovateľskej zmluvy z 15.11.2007, výpisom z LV č. XX pre kat. úz. N. D., vyjadrením žalovaných z 15.07.2010, kúpnu zmluvou z 10.12.2007, stanoviskom žalobkyne z 01.10.2010, vyjadrením JUDr. Lamačku ml. z 19.11.2010, zoznamom uverejnených inzerátov z 26.11.2010, lekáorskými potvrdeniami MUDr. F. V. ako aj lekárska správa z 19.05.2011, potvrdeniami Tatrabanky a.s. o podkladoch na čerpanie hypotekárneho úveru, žiadosťou o zmenu odberateľa na odbernom mieste SPP a.s. z 02.05.2008, kompletnou dokumentáciou J. W. k žiadosti o uzatvorenie zmluvy o hypotekárnom úvere, znaleckým posudkom znalkyne J. X. S. č. 139/2007, časopisom Benefit, čestným prehlásením, rozsudkom tunajšieho súdu č. k. 4C/84/2010-274 zo dňa 08.03.2012, odvolaním žalovaných z 03.05.2012, vyjadrením žalobkyne k odvolaniu, uznesením KS NR č. k. 9Co/168/2012-323 z 21.02.2013, kópiou z kalendára jún 2007, ručnými záznamami na č. l. 347 - 352 z diára, inzerciou Zlaté stránky, Regionálne reality, Benefit, komplet Trh nehnuteľností č. 4,7,11,12,13-17, rozsudkom tunajšieho súdu č. k. 4C/84/2010-363 z 16.08.2013, odvolaním, vyjadrením k odvolaniu, uznesením Krajského súdu v Nitre č. k. 9Co/190/2014-403 z 05.02.2015 a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Účastníci konania uzavreli dňa 05.12.2006 sprostredkovateľskú zmluvu, na základe ktorej mala žalobkyňa sprostredkovať uzatvorenie kúpnej zmluvy na odpredaj nehnuteľností zapísaných na LV č. XX pre kat. úz. N. D., a to pozemok, parc. č. XXXX o výmere 410 m<sup>2</sup> spolu so stavbou súp. č. XXXX, ktoré nehnuteľnosti sa nachádzajú v N. D., na C. ul. č. 8. Žalované mali záujem o odpredaj nehnuteľností za cenu 5.250.000,- Sk, z ktorej kúpnej ceny tvorila províziu pre RK 5 % kúpnej ceny, t. j. 250.000,- Sk/8.298,48 eur. Žalobkyňa sa zaviazala zmluvou, okrem iného, oznamovať žalovaným skutočnosti dôležité pre rozhodovanie o uzavretí kúpnej zmluvy, vykonávať inzertnú a reklamnú činnosť, propagujúci predaj nehnuteľností a rokovať s tretími osobami a informovať ich o všetkých skutočnostiach súvisiacich o sprostredkovaní obchodu. Účastníci konania sa dohodli, že žalované nie sú oprávnené uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo kúpnu zmluvu bez súčinnosti žalobkyne, v prípade porušenia tejto povinnosti má žalobkyňa nárok na zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- Sk, t. j. 3319,39 eur.

Žalované podpísali dňa 31.10.2007 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX pre kat. úz. N. D., a to pozemok, parc. č. XXXX o výmere 410 m<sup>2</sup> spolu so stavbou súp. č. XXXX, ako predávajúce a dňa 10.12.2007 predmetnú kúpnu zmluvu podpísali kupujúci V. C., P. C. a J. W..

Z dokladov predložených súdu Tatrabanka a.s., súd zistil, že J. W. a P. C. dňa 10.12.2007 podpísali zmluvu o hypotekárnom úvere, na základe ktorej čerpali úver vo výške 3.000.000,- Sk na nadobudnutie predmetných nehnuteľností a žalované týmto dňom v Tatrabanke a.s. podpisovali zmluvu o záložnom práve k nehnuteľnostiam. Ďalej bolo zistené, že J. W. podal žiadosť o poskytnutie hypotekárneho úveru dňa 30. 11. 2007, ten istý deň požiadala o poskytnutie hypotekárneho úveru aj P. C., ktorá požiadala znalkyňu Ing. X. S. dňa 23.10.2007 o vyhotovenie znaleckého posudku, za účelom zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Tento znalecký posudok č. 139/2007 bol vyhotovený k 23.11.2007 a hodnota nehnuteľností bola stanovená sumou 4.500.000,- Sk.

Výpoveďou svedka J. W. bolo ustálené, že svedok sa od známych dozvedel, že je na predaj dom žalovaných, on pracoval v zahraničí a po návrate sa bol pozrieť na nehnuteľnosť spolu s pracovníčkou RK M. B., ale v RK sa vyjadrili, že im oznámia neskôr ako sa rozhodli s kúpou nehnuteľností. Okrem RK žalobkyne vyhľadali aj iné RK, pretože mali záujem o kúpu domu. Svedok potvrdil, že vedel o skutočnosti, že žalované majú s RK žalobkyne uzavretú zmluvu o sprostredkovaní, ale on už RK žalobkyne nevyhľadal a rokoval priamo so žalovanými. Potvrdil aj to, že potreboval podklady pre banku pre poskytnutie hypotekárneho úveru aj to, že si objednávali znalecký posudok a v deň schválenia úveru podpísali kúpnu zmluvu so žalovanými. Kúpnu zmluvu skôr podpísať nemohol z toho dôvodu, že od septembra 2007 pracoval na Slovensku, banka vyžadovala minimálne trojmesačný pracovný pomer, preto najskorší dátum, kedy mu mohol byť poskytnutý úver, bol až 10.12.2007.

Svedkyňa J.. P. W., rod. C. k veci vedela uviesť len toľko, že bola spolu s manželom J. W. v banke ohľadne hypotekárneho úveru a pamätala si ešte, že sa rozhodli pre kúpu domu žalovaných a spolu s manželom si dom bola ohliadnuť, avšak nepamätala si na to, či to bolo prostredníctvom RK alebo nie. Všetky záležitosti ohľadne kúpy domu vybavoval jej manžel.

Z výpovede svedkyne V. C. súd zistil len toľko, že od známej sa dozvedela o tom, že žalované predávajú dom a bola si pozrieť dom aj s dcérou. Nepamätala sa na zástupkyňu z RK, ani na to, kedy bola na ohliadke domu a ani to, kedy došlo k podpísaniu kúpnej zmluvy. Potvrdila, že síce sa stala spoluvlastníčkou domu, ale všetky záležitosti ohľadne domu vybavoval zať s dcérou.

Svedkyňa M. B., zamestnankyňa žalobkyne, súdu uviedla, že sa stretla so žalovanou v 2/ rade, pretože bola v kancelárii podpisovať zmluvu o sprostredkovaní. Žalovaná v 1/ rade chcela predat' rodinný dom na C. ulici, vtedy jej žalobkyňa povedala, že majú záujemcu z F.. Tento záujemca kúpil nakoniec iný dom, ale ona bola na ohliadku dvakrát v dome žalovaných, raz s E., ktorí si neskôr kúpili iný dom a okolo 8. júna 2007 o 9:00 hodine ráno s J. W. a pani C.. Neskôr po ohliadke jej zavolala slečna C., ktorá chcela ohliadnuť dom ešte raz so statikom a volala žalovanej v 1. rade, ktorá s tým súhlasila. Na tejto druhej ohliadke nehnuteľností sa už ona už nezúčastnila, ale asi po mesiaci prišiel pán W. so slečnou C., že by si radi kúpili dom za 5.000.000,- Sk, ale žalované s touto cenou nesúhlasili. Žalované sa dostavili do RK začiatkom decembra 2009, keď doručili výpoveď sprostredkovateľskej zmluvy. Keďže chodí okolo tohto domu, asi v januári zbadala, že okná sú prerobené a na zvončeku bolo meno W..

Svedkyňa ďalej uviedla, že každú zmluvu vypisuje žalobkyňa osobne so záujemcom. Majú predtlačенú zmluvu, v prípade zmeny podmienok sa niektoré z bodov preškrtnú. Okrem toho majú vždy v zmluve zakotvenú zmluvnú pokutu, ktorá je primeraná ku kúpnej cene a je primeraná za inzerciu, ktorá RK vykonáva.

Súd doplnil dokazovanie výsluchom svedkyne P. J., ktorá k predmetnej veci uviedla, že žalovaná v 2/ rade je jej kamarátka a spolužiačka, s ktorou sa často stretávali a vedela o tom, že žalované chcú odpredať svoj RD. Poznala aj pani C., pretože bola matkinou kamarátkou a svedkyňa bývala u svojich rodičov, kam pani C. chodila. Vedela aj to, že pani C. hľadá RD pre dcéru, ktorá pracovala v zahraničí a chcela investovať do väčšieho RD. Presné časové obdobie odpredaja RD si nepamätala, vypovedala, že to bolo asi po jej rozvede pred 6 -7 rokmi.

Ako svedkovia boli opätovne predvolaní J. W. a M. B., ale súd upustil od ich opätovného výsluchu vzhľadom na tú skutočnosť, že k okolnostiam ohliadky RD boli už súdom obširne vypočutí. Podľa § 642 Obchodného zákonníka, zmluvou o sprostredkovaní sa sprostredkovateľ zaväzuje, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou, a záujemca sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi odplatu (províziu).

Podľa § 643 Obchodného zákonníka, sprostredkovateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznamovať záujemcovi okolnosti dôležité pre jeho rozhodovanie o uzavretí sprostredkúvanej zmluvy a záujemca je povinný oznamovať sprostredkovateľovi skutočnosti, ktoré majú pre neho rozhodný význam pre uzavretie tejto zmluvy.

Podľa § 644 Obchodného zákonníka, sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu, ak je uzavretá zmluva, ktorá je predmetom sprostredkovania.

Zmluva o sprostredkovaní patrí do skupiny obstarávateľských zmlúv a je odvodená od mandátnej zmluvy. Nie je však zmluvou o zastúpení, pretože táto zmluva prvok zastúpenia, t. j. konanie v mene

záujemcu, neobsahuje. Ide o odpltnú zmluvu uzavieranú medzi záujemcom a sprostredkovateľom, pričom táto zmluva na rozdiel od zmluvy o obchodnom zastúpení sa nevzťahuje na sústavnú, ale na jednorazovú (prípadne opakovanú) činnosť. Pri uzavieraní zmluvy o sprostredkovaní je rozhodujúce presné vymedzenie predmetu sprostredkovania. Podstatnými časťami zmluvy o sprostredkovaní je:

1. určenie (identifikácia) zmluvných strán (záujemca a sprostredkovateľ),
2. určenie zmluvy, ktorá sa má uzavrieť (označenie sprostredkúvanej zmluvy),
3. odplatosť záväzkového vzťahu.

Vznik nároku sprostredkovateľa na províziu sa viaže na uzavretie sprostredkúvanej zmluvy s treťou osobou, pokiaľ si zmluvné strany v zmluve výslovne nedohodnú inú podmienku vzniku nároku na províziu. Sprostredkovateľovi teda vznikne nárok na províziu len v prípade, ak bude sprostredkúvaná zmluva s treťou osobou uzavretá.

Podľa § 645 Obchodného zákonníka, ak zo zmluvy vyplýva, že sprostredkovateľ je povinný len zaobstarať pre záujemcu príležitosť uzavrieť s treťou osobou zmluvu s určitým obsahom, vzniká sprostredkovateľovi nárok na províziu už zaobstaraním tejto príležitosti.

Podľa tohto dispozitívneho ustanovenia zmluvné strany v zmluve o sprostredkovaní, môžu alternatívne dohodnúť vznik nároku sprostredkovateľa na províziu užšie, ako je vymedzený v § 644. Zo znenia tohto ustanovenia vyplýva, že pokiaľ má sprostredkovateľ zo zmluvy o sprostredkovaní len povinnosť zaobstarať pre záujemcu príležitosť uzavrieť sprostredkúvanú zmluvu s treťou osobou, nárok na províziu sprostredkovateľovi vzniká už zaobstaraním tejto príležitosti. Pre vznik nároku sprostredkovateľa na províziu nie je v tomto prípade rozhodujúce, či sprostredkúvaná zmluva bola s treťou osobou uzavretá, a ani to, či bol splnený záväzok tretej osoby zo sprostredkúvanej zmluvy. Pre posúdenie, či sprostredkovateľ splnil svoj záväzok zo zmluvy o sprostredkovaní, t. j. či záujemcovi zaobstaral príležitosť na uzavretie sprostredkúvanej zmluvy s treťou osobou, budú rozhodujúce konkrétne okolnosti tohto záväzkového vzťahu.

Na základe obširného a doplneného dokazovania dospel súd k tomu záveru, že žaloba bola podaná dôvodne. Medzi účastníkmi konania došlo k uzavretiu platnej sprostredkovateľskej zmluvy, na základe ktorej mala žalobkyňa sprostredkovať uzatvorenie kúpnej zmluvy na odpredaj nehnuteľností zapísaných na LV č. XX pre kat. úz. N. D., a to pozemok, parc. č. XXXX o výmere 410 m<sup>2</sup> spolu so stavbou súp. č. XXXX, ktoré nehnuteľnosti sa nachádzajú v N. D., na C. ul. č. 8. Predmetná sprostredkovateľská zmluva bola uzavretá podľa § 642 a nasledujúce Obchodného zákonníka, aj keď súd v prvotnom rozhodnutí posúdil vzťah medzi účastníkmi konania v zmysle Občianskeho zákonníka, Krajský súd v Nitre bol toho právneho názoru, že účastníci konania uzavreli zmluvu o sprostredkovaní podľa Obchodného zákonníka, keď sa dohodli, že ich právne vzťahy sa budú spravovať ustanoveniami tohto právneho predpisu. Vzhľadom na to, že súd je viazaný právnym názorom nadriadeného súdu (§ 226 O. s. p.), súd opätovne zhodnotil právny vzťah vyplývajúci zo zmluvy o sprostredkovaní podľa vyššie citovaných ustanovení Obchodného zákonníka. Po preskúmaní sprostredkovateľskej zmluvy a po vykonaní ostatných dôkazov súd zistil, že predmetná zmluva obsahuje všetky podstatné náležitosti sprostredkovateľskej zmluvy v zmysle § 642 a nasledujúce Obchodného zákonníka, teda medzi účastníkmi konania bol dohodnutý predmet sprostredkovateľskej zmluvy a bola medzi nimi dojednaná aj odmena pre prípad uzavretia zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou. Tak z výpovedí účastníkov konania ako aj svedkov M. B. a J. W. bolo zistené, že ohliadka nehnuteľností žalovaných sa uskutočnila za prítomnosti zamestnankyne RK M. B., žalované podpísali dňa 31.10.2007 kúpnu zmluvu, ktorou mali záujem previesť na tretie osoby nehnuteľnosti, teda súd mal zato, že žalobkyňa podľa sprostredkovateľskej zmluvy obstarala pre žalované príležitosť uzavrieť s treťou osobou zmluvu s určitým obsahom. V priebehu konania bolo sporné, či k uzavretiu samotnej kúpnej zmluvy došlo pričinením žalobkyne, alebo žalované samy obstarali záujemcu o kúpu nehnuteľností, ale je neodškriepiteľným faktom, že k ohliadke nehnuteľností budúcich kupujúcich bola prizvaná pracovníčka žalobkyne a nesporné je aj to, že následne žalované podpísali s budúcimi kupujúcimi kúpnu zmluvu. Ani žalované nepopierali skutočnosť, žeby budúci kupujúci ich vyhľadali bez zástupcu RK, tvrdili len, že kúpna zmluva bola uzavretá až 10.12.2007, t.j. až po zániku sprostredkovateľskej zmluvy.

Súd po vyhodnotení dokazovania dospel k tomu záveru, že žalobe je potrebné vyhovieť, a to z toho dôvodu, že medzi účastníkmi konania bola uzavretá zmluva o sprostredkovaní v zmysle § 642 a nasl. Obchodného zákonníka, pričom v predmetnej zmluve bol presne stanovený predmet zmluvy, t. j. sprostredkúvaná nehnuteľnosť, zmluvné strany, bola určená zmluva, ktorá sa má uzavrieť a bola dojednaná medzi účastníkmi provízia. V článku IV.1 bolo medzi zmluvnými stranami dojednané, že v

prípade splnenia predmetu zmluvy, t. j. v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy na odpredaj nehnuteľností, špecifikovaných v čl. II tejto zmluvy uhradí záujemca sprostredkovateľovi províziu vo výške 250.000,- Sk/8298,48 eur. Ďalej v článku IV.5 predmetnej sprostredkovateľskej zmluvy bolo dohodnuté, že ak záujemca uzatvorí s osobou, ktorú mu sprostredkoval sprostredkovateľ, kúpnu zmluvu v období do šiestich mesiacov odo dňa vypršania platnosti tejto zmluvy (resp. odo dňa jej ukončenia jednou zo zmluvných strán písomnou formou), sprostredkovateľ má nárok na odmenu - províziu dohodnutú v bode IV.1.a) b) c) tejto zmluvy. Vzhľadom na tieto skutočnosti ako aj vzhľadom na zistený skutkový a právny stav a názor odvolacieho súdu, súd žalobkyňi predmetnú províziu priznal z toho dôvodu, že podľa zmluvy o sprostredkovaní bolo medzi účastníkmi dohodnuté, že žalobkyňi vzniká nárok na províziu aj v prípade obstarania príležitosti uzavrieť s treťou osobou kúpnu zmluvu, a to aj v rozsahu šiestich mesiacov odo dňa ukončenia, resp. vypršania platnosti zmluvy.

S prihliadnutím na vykonané dokazovanie bolo v konaní ustálené, že k uzavretiu kúpnej zmluvy počas trvania platnosti sprostredkovateľskej zmluvy zo strany žalobkyne nedošlo, žalobkyňa síce pre žalované kúpnu zmluvu neuzavrela, ale žalované uzavreli kúpnu zmluvu s osobou, ktorá dokázateľne pričinením žalobkyne sa o nehnuteľnosť zaujímala a následne predmetnú nehnuteľnosť aj keď po ukončení zmluvy o sprostredkovaní, od žalovaných kúpila. V tomto prípade a za takýchto okolností boli splnené podmienky na priznanie provízie pre žalobkyňu, keď k vzniku nároku na províziu bolo potrebné okrem uzavretia kúpnej zmluvy aj aktívna účasť žalobkyne ako sprostredkovateľa o uzavretie kúpnej zmluvy, pričom v zmluve o sprostredkovaní bolo dojednané, že provízia prináleží žalobkyňi aj v prípade ak ňou sprostredkovaný záujemca uzavrie kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť. Súd ďalšie dokazovanie už nevykonával, pretože po stránke skutkovej boli tieto skutočnosti preukázané, súd s poukazom na § 651 ako aj s poukazom na čl. IV.5 sprostredkovateľskej zmluvy, priznal žalobkyňi odmenu za sprostredkovanie podľa uvedenej zmluvy.

O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 151 ods. 3/ O. s. p. tak, že o náhrade trov konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti vo veci samej.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

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 (§ 205 ods. 1 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 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 nevykonával 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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.