

Súd: Okresný súd Martin  
Spisová značka: 10C/120/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5714202974  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 10. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Gazdačková  
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2015:5714202974.4

## Rozhodnutie

Okresný súd Martin samosudkyňou JUDr. Máriou Gazdačkovou v právnej veci žalobcu R. E., F.. E.. D., F. F. X. P., R.. B. XX, IČO: 45 690 511, právne zastúpeného JUDr. Annou Ščepkovou, advokátkou, so sídlom v Bratislave, Saratovská 2/A proti žalovaným v rade 1/ P. M., O.. XX.X.XXXX, Z.. Č.. V. X., F.. N. R. U. XX a v rade 2/ M. M., O.. X.X.XXXX, Z.. Č.. V. X., F.. N. R. U. XX v konaní o zaplatenie 1 000,- eur s prísl.

### rozhodol:

Žaloba žalobcu sa v celom rozsahu zamietá.

Žalovaným sa proti žalobcovi náhrada trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 10.3.2014 sa žalobca proti žalovaným v rade 1/ a 2/ ako povinným spoločne a nerozdielne domáhal zaplatenia sumy 1 000,- eur spolu s 5,5% úrokom z omeškania ročne od 8.10.2013 do zaplatenia a náhrady trov konania. Žalobu žalobca odôvodnil tou skutočnosťou, že je obchodnou spoločnosťou predmetom ktorej činnosti je realitná činnosť. Žalovaní v rade 1/ a 2/ uzavreli dňa 26.4.2013 so žalobkyňou písomnú zmluvu označenú ako Rezervačná zmluva - predaj, ktorá mala charakter podľa svojho obsahu sprostredkovateľskej zmluvy v zmysle § 774 Občianskeho zákonníka.

Žalovaní v rade 1/ a 2/, ktorí sú manželmi mali záujem o nadobudnutie nehnuteľnosti špecifikovaných v zmluve a to rodinného domu č. súpisné 20 v Nevidzanoch a príľahlých pozemkov, ktoré sú zapísané pre k. ú. Nevidzany na LV č. XXX. Podľa textu zmluvy žalovaní v rade 1/ a 2/ prejavili záujem o uzatvorenie kúpnej zmluvy, zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam... prípadne uzavretí uvedených zmlúv ako budúcich s treťou osobou. Dohodnutá odmena za sprostredkovanie bola v sume 2 000,- eur a bola označená ako rezervačný poplatok. Pri podpise rezervačnej zmluvy dňa 26.4.2013 žalovaní zložili žalobkyňi zálohu 1 000,- eur a zvyšok odmeny v sume 1 000,- sa zaviazali zložiť do mesiaca. V zmysle bodu 1 zmluvy, na jej druhej sa žalovaní ako záujemcovia zaviazali, že sprostredkovanú zmluvu na nehnuteľnosti uzavrú v lehote najneskôr do 10 dní od podpísania rezervačnej zmluvy, teda od 26.4.2013.

Žalobkyňa ako sprostredkovateľ pripravila pre žalovaných návrh písomnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na predmetné nehnuteľnosti, ktorý dňa 3.5.2013 žalovaní v rade 1/ a 2/ ako budúci kupujúci podpísali s budúcimi predávajúcimi a to C.. L. V. a C.. U. V.. Oboma bytom V.. V tejto zmluve o budúcej kúpnej zmluve sa zmluvné strany dohodli na podpísaní kúpnej zmluvy najneskôr do 6 mesiacov od podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Žalovaní ako budúci kupujúci sa zaviazali uhradiť druhú časť rezervačného poplatku vo výške 1 000,- eur priamo žalobkyňi, najneskôr do 30.5.2013.

Avšak dňa 29.5.2013 žalovaný v rade 1/ oznámil budúcemu predávajúcemu C.. U. V. ako aj žalobkyňi, že žiadajú výpoveď zmluvy, ktorú podpísali, nakoľko sa obaja žalovaní dohodli, že počkajú na úver a následne budú kupovať nehnuteľnosť, keďže z momentálneho stavu im vznikajú rizikové situácie. Ďalším

svojím konaním potom dali najavo, že kúpnu zmluvu podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvoríť nemienia.

Následne žalovaní v rade 1/ a 2/ zaslali žalobkyni vyjadrenie svojho právneho zástupcu advokáta JUDr. Vladimíra Zajaca v liste zo dňa 31.7.2013, kde uviedli, že záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zanikol s poukazom na § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, že podpisy predávajúcich na budúcej kúpnej zmluve musia byť overené a že dojednanie v bode 5 rezervačnej zmluvy zo dňa 26.4.2014 sa považuje za neplatné z dôvodu jeho neurčitosti, keďže zmluvná pokuta a provízia sú dva rozdielne právne inštitúty. Následne listom zo dňa 18.9.2013 doručeným žalobkyni, vyzvali žalovaní prostredníctvom JUDr. Vladimíra Zajaca žalobkyňu na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 1 000,- eur tvrdiac, že u žalobkyne došlo k bezdôvodnému obohateniu.

Žalobkyňa na to reagovala listom svojej právnej zástupkyne zo dňa 25.9.2013, kde argumentáciu žalovaných namietala. Právna zástupkyňa žalobkyne argumentovala skutočnosťou, že záväzkom žalobkyne zo zmluvy z rezervačnej - sprostredkovateľskej zmluvy bolo aj obstaranie príležitosti pre žalovaných uzavrieť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorý záväzok žalobkyňa splnila a takáto zmluva bola s budúcimi predávajúcimi uzavretá. Preto má nárok na zaplatenie odmeny za sprostredkovanie uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ku ktorému do 10 dní od podpísania rezervačnej zmluvy skutočne došlo.

Preto boli žalovaní opätovne vyzvaní, aby doplatili zvyšnú časť odmeny za sprostredkovanie vo výške 1 000,- eur. Dňa 4.11.2013 budúci predávajúci C.. L. V. a C.. U. V. vyzvali písomne listom zo dňa 4.11.2013 žalovaných na podpísanie kúpnej zmluvy podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Na to reagovali žalovaní opäť listom svojho právneho zástupcu JUDr. Vladimíra Zajaca zo dňa 25.11.2013 v ktorom označili zmluvu o budúcej kúpnej zmluve z hľadiska obsahových náležitostí za neplatnú, vzhľadom na to, že v nej podľa jeho názoru nie je dohodnutá doba do ktorej bude uzatvorená budúca kúpna zmluva a chýba v nej dátum uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Následne listom zo dňa 13.2.2014 bola žalobkyňa žalovanými opätovne vyzvaná na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 1 000,- eur pred podaním žaloby.

Žalobkyňa v žalobe argumentovala tou skutočnosťou, že jej vzniklo zo zmluvy zo dňa 26.4.2013 právo na zaplatenie zvyšnej časti odmeny za sprostredkovanie vo výške 1 000,- eur, keďže ho žalovaní napriek tomu, že sa so žalobkyňou dohodli na sprostredkovaní uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nezaplatili. Ďalej v žalobe žalobkyňa polemizovala s názorom právneho zástupcu žalovaných, že situácia predpokladaná § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka u žalovaných v rade 1/ a 2/ nenastala, pretože napriek tomu, že žalovaný v rade 1/ stratil zamestnanie, budúcu kúpnu zmluvu mal uzavrieť do šiestich mesiacov od 3.5.2013, to znamená do 3.11.2013 z čoho vyplýva, že žalovanému v rade 1/ zjavne nič nebránilo aby sa uchádzal o nové zamestnanie a budúcu kúpnu zmluvu v novembri 2013 uzavrel. Poukázala tiež na to, že Občiansky zákonník nestanovuje overenie podpisu budúceho predávajúceho na zmluve o budúcej kúpnej zmluve, aj keď sa predaj týka nehnuteľností, pretože zmluva o budúcej kúpnej zmluve nie je zmluvou o prevode nehnuteľnosti. V dôsledku tejto skutočnosti sa ani práva zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nezapisujú do katastra nehnuteľností a nie je žiadny zákonný dôvod vyžadovať osvedčenie podpisu budúceho predajcu na takejto zmluve. Nakoniec žalobkyňa tvrdila, že žalovaní sa chcú účelovo vyhnúť svojim záväzkom z rezervačnej zmluvy a jednak zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, a odmietnutím zo strany žalovaných bez vecne adekvátnych dôvodov vlastne skončil kontraktačný proces medzi budúcimi predávajúcimi a žalovanými ako budúcimi kupujúcimi. Žalobkyňa poukázala na skutočnosť, že pre žalovaných sprostredkovala uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá je platným právnym úkonom a preto má právo na dohodnutú odmenu. Všetka ďalšia činnosť žalobkyne, ktorou napomáhala žalovaným v rade 1/ a 2/ s vybavovaním hypotekárneho úveru v Slovenskej sporiteľni a. s. a neskôr v Prvej stavebnej sporiteľni a. s. bola zo strany žalobkyne istou nadprácou v prospech žalovaných, nad rámec základných zmluvných povinností žalobkyne z písomnej rezervačnej zmluvy zo dňa 26.4.2013, preto žalobkyňa úspešne sprostredkovala pre žalovaných uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na požadované nehnuteľnosti a jej nárok proti žalovaným v rade 1/ a 2/ je opodstatnený.

V priebehu konania žalobkyňa na takýchto tvrdenia zotrvala. V závere dokazovania právny zástupca žalobcu žiadal, aby v prípade, že súd neprizná žalujúcej strane nárok na zmluvné plnenie, aby bola požadovaná istina priznaná titulom nároku na náhradu škody. Takýto návrh súd posúdil ako zmenu

žaloby, aj keď šlo len o právne posúdenie uplatneného nároku, vzhľadom na skutočnosť, že dovtedy vykonané dokazovanie nesmerovalo k zisteniu zmenšenia majetkovej podstaty žalobcu v dôsledku protiprávneho konania žalovaných v rade 1/ a 2/ a preto súd takúto zmenu žaloby nepripustil. Podľa názoru súdu navyše takýto nárok nemal oporu v tvrdenom skutkovom stave uvedenom v žalobe a v prednesoch žalujúcej strany.

Žalovaní sa k žalobe vyjadrili podaním, ktoré na súd došlo 26.6.2014 a ktorým žiadali žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť. Potvrdili, že dňa 26.4.2014 so žalobcom uzatvorili rezervačnú zmluvu, čo ale malo byť predmetom tejto zmluvy, pokiaľ ide o sprostredkovanie nie je z tejto zmluvy jasné. V zmluve nie je jasne definované, či predmetom sprostredkovania bolo sprostredkovanie kúpy nehnuteľností zapísaných na LV č. 405 alebo len sprostredkovanie uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Na základe uvedenej zmluvy zaplatili žalobcovi sumu 1 000,- eur dňa 26.4.2013. Rezervačná zmluva je aj podľa názoru žalovaných spotrebiteľskou zmluvou, aj keď odkazuje na ustanovenia Obchodného zákonníka. Jej text bol žalobcom vopred pripravený a dopĺňal sa len o údaje týkajúce sa generálií žalovaných a údaje o nehnuteľnosti a výšku provízie, pričom žalovaní nemohli obsah zmluvy nijako ovplyvniť. Zmluva je najbližšie k ustanoveniam sprostredkovateľskej zmluvy podľa § 774 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Z bodu 2 rezervačnej zmluvy vyplýva, že rezervačných poplatkov má byť započítaný s kúpnu cenou nehnuteľnosti, ktorých sa kúpa sprostredkováva, resp. bude použitý na zaplatenie provízie, teda odmeny za sprostredkovanie. Toto ustanovenie je rozporné, a nie je z neho jednoznačne jasné, čo sa má s rezervačným poplatkom v prípade uzatvorenia sprostredkúvanej zmluvy stať. Ak má byť započítaný s kúpnu cenou, tak musí byť vyplatený predávajúcim, ak má byť použitý na zaplatenie provízie, tak patrí žalobcovi. Predmetné ustanovenie preto žalovaní považovali pre neurčitosť za neplatné. V prípade však, ak by ho súd vyhodnotil ako platné, majú žalovaní za to, že podľa rezervačnej zmluvy nárok na vyplatenie provízie by žalobcovi vznikol až v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy a vzniku nároku na zaplatenie kúpnej ceny v zmysle znenia bodu 2 rezervačnej zmluvy. Pokiaľ ide o otázku splnenia povinnosti žalobcu sprostredkovať uzatvorenie dojednanej zmluvy, žalobca vypracoval pre žalovaných a predávajúcich zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej ale chýba dátum uzatvorenia a od tohto dátumu sa mala odvíjať aj lehota na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy. Z tohto dôvodu je zmluva o budúcej kúpnej zmluve neplatná, pre absenciu neplatnej náležitosti údajaj, do kedy má byť budúca kúpna zmluva uzatvorená. Zmluva, ktorú žalobca doložil do súdneho spisu, má rukou dopísaný dátum uzatvorenia, pričom v čase podania žaloby už vedel o tom, že žalovaní túto skutočnosť rozporujú. Preto žalovaní do spisu pripojili im zaslané vyhotovenie zmluvy o budúcej zmluve, na ktorom dátum podpisu chýba. Tvrdili, že sprostredkovanie uzatvorenia neplatnej zmluvy podľa nich nemožno považovať za splnenie záväzku podľa rezervačnej zmluvy a preto žalobcovi nárok na províziu ani z tohto dôvodu nevznikol. Ďalej tvrdili, že nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom kúpy ponúkal žalobca aj po tom, čo boli rezervované pre žalovaných. Výzva budúcich predávajúcich na podpis kúpnej zmluvy zo 4.11.2013 nebola podpísaná budúcimi predávajúcimi, mala byť spísaná v Bratislave, kde majú budúci predávajúci a vlastníci predmetných nehnuteľností trvalý pobyt, avšak list bol zasielaný z Prievidze, kde je sídlo žalobcu, preto žalovaní vyslovili podozrenie, že list nenapísali vlastníci ale samotní žalobca v ich mene a bez ich vedomia. Preto tvrdili, že žalobca nesplnil povinnosť sprostredkovať uzatvorenie dohodnutej zmluvy a nárok na províziu mu nevznikol. V samotnej rezervačnej zmluve bolo uvedené, že predávajúci a kupujúci s uzatvorením kúpnej zmluvy vyčkajú na vysporiadanie dedičského konania a na schválenie úveru pre kupujúcich s čím žalobca súhlasil a v rezervačnej zmluve to potvrdil svojim podpisom.

Po vykonanom dokazovaní súd dospel k presvedčeniu, že žaloba nie je dôvodná a to vzhľadom na skutočnosť, že žalobca nemohol oprieť svoje nároky vo vzťahu k žalovaným o písomnú zmluvu uzavretú ako rezervačná zmluva medzi účastníkmi konania, keďže táto trpela vadami v zmysle § 37 ods. 1 Obč. zák. a bola absolútne neplatná, a pokiaľ šlo o ústne dojednania medzi účastníkmi konania, tak súd dospel k presvedčeniu, že aj keď sa účastníci konania dohodli na sprostredkovaní kúpy nehnuteľnosti žalovanými a žalobca aj reálne obstaral pre žalovaných príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu, k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo, teda nedostavil sa želaný výsledok a keďže účastníci konania sa ústne nedohodli na tom, že by žalobcovi patrila odmena aj v prípade ak by nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy a zákon takúto situáciu nerieši, žalobcovi nevznikol nárok na odmenu.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca a na základe odvolania podaného žalobcom Krajský súd v Žiline ako odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok Okresného súdu Martin vyhlásený dňa 30. 10.

2014 a uznesením sp. zn. 9Co/245/2015 rozsudok Okresného súdu Martin sp. zn. 10C/120/2014 zo dňa 30. 10. 2014 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

Vo svojom zrušujúcom uznesení vytkol okresnému súdu, že vo svojom rozsudku sa len okrajovo zaoberal posúdením nároku ako škodou a len všeobecne uviedol, že takýto nárok nemá oporu v tvrdenom skutkovom stave a prednesoch žalobcu, takéto zdôvodnenie považoval krajský súd za nepostačujúce, nepreskúmateľné a nespĺňajúce náležitosti vyžadované ust. § 157 ods. 2 O. s. p..

Odvolací súd poukázal na skutočnosť, že občianske súdne konanie je ovládané zásadou iura novit curia, z čoho vyplýva, že účastníci konania nie sú povinní kvalifikovať svoj právny nárok, pretože právna kvalifikácia je vecou súdu. Ak účastník uvedie rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzuje ním tvrdený nárok alebo obranu proti nemu, ale s týmito skutočnosťami spája nesprávne právne následky, nie je súd jeho názorom. Žalobca totiž žiadal, aby za nezmeneného skutkového stavu súd posúdil vec aj z iného právneho dôvodu a Okresný súd Martin konštatujúc, že nárok na náhradu škody nemá oporu vo vykonanom dokazovaní svoj záver nijakým spôsobom nezdôvodnil. Preto sa okresný súd mal vysporiadať aj s tým, prečo nárok nekvalifikoval a právne neposúdil ako nárok na náhradu škody a ak sa tak nestalo, boli porušené práva účastníka na riadne zdôvodnenie rozhodnutia a takýmto postupom bolo odňaté účastníkovi právo konať pred súdom.

Po tomto zrušujúcom uznesení Okresný súd Martin opätovne vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom si už len vypočul prednesy účastníkov konania, a to vzhľadom na to, že žiadna z procesných strán už nové dôkazy nenavrholala.

Právny zástupca žalobcu ale podrobnejšie zdôvodnil nárok na zaplatenie sumy 1 000 € spolu s požadovaným úrokom z omeškania ako nárok na náhradu škody. Škoda podľa žalujúcej strany vznikla tým, že žalobca je podnikateľským subjektom a ušiel mu nečinnosťou žalovaných zisk vo výške 2 000 €, pretože toto bola suma, ktorú mala žalujúca strana obdržať za sprostredkovanie kúpy rodinného domčeka od žalovaných. Keďže 1 000 € žalovaní už žalobcovi zaplatili pred podaním žaloby na súd, domáha sa žalobca náhrady škody len vo zvyšnom rozsahu, teda vo výške 1 000 €. Táto škoda vznikla v príčinnej súvislosti s porušením právnej povinnosti žalovaných uzavrieť kúpnu zmluvu tak, ako táto povinnosť pre žalovaných vyplývala zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorú podpísali žalovaní manželia M. s bratmi V.. Dôkazom, ktorý svedčí o výške tejto škody je samotná zmluva o budúcej kúpnej zmluve, z ktorej vyplýva záväzok žalovaných zaplatiť druhú časť rezervačného poplatku vo výške 1 000 € priamo sprostredkovateľovi v hotovosti.

Žalovaní zotrvali na svojich predchádzajúcich stanoviskách a poukazovali na skutočnosť, že je nelogické platiť až 2 000 € realitnej kancelárii za situácie ak nedošlo k odpredaju rodinného domu. Opätovne zdôrazňovali, že ku kúpe nepristúpili z dôvodu, že sa im nepodarilo získať úver potrebný na zaplatenie kúpnej ceny. Poukazovali tiež na skutočnosť, že ich vyhotovenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nie je datované. Za právne významnú považovali aj tú skutočnosť, že v čase keď mali kúpnu zmluvu uzavrieť v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, tak budúci predávajúci ešte nemali ukončené dedičské konanie po ich nebohom otcovi a túto skutočnosť preukazovali aj výpisom z listu vlastníctva č. 405 pre k. ú. Nevidzany.

Pri svojom novom rozhodovaní potom Okresný súd Martin prihliadol samozrejme aj na výsledky dokazovania, ktoré urobil v predchádzajúcom konaní pred vyhlásením rozsudku 30. 10. 2014 a spravoval sa právnym názorom odvolacieho súdu.

Konateľka žalobcu D. B. vo svojej výpovedi uviedla, že žalovaní kontaktovali realitnú kanceláriu, po tom čo si ponúkanú nehnuteľnosť vytypovali na internete a dňa 26.4.2013, v prítomnosti majiteľov predmetného rodinného domu V. a jej, uskutočnili ohliadku nehnuteľnosti, kde po dvojhodinovej ohliadke došlo k dohode o obsahu rezervačnej zmluvy so žalovanými a tiež k dohode, že súrodenci V. uzatvoria so žalovanými zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Vychádzalo sa totiž z tej skutočnosti, že žalovaný tvrdil, že potrebuje vybaviť úver na kúpu predmetnej nehnuteľnosti a súrodenci V. v tom období boli len spoluvlastníkmi predmetného rodinného domu, nakoľko nebolo ukončené dedičské konanie po ich otcovi, ktorý krátko predtým zomrel. Práve z toho dôvodu sa mala uzavrieť a nakoniec aj uzavrela zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola žalobcom pripojená do súdneho spisu medzi žalovanými, ako budúci kupujúcimi a súrodencami V., ako budúci predávajúci.

Realitná kancelária sa so žalovanými dohodla na rezervačnom poplatku 2 000,- eur z ktorého v ten deň jej konateľka prevzala sumu 1 000,- eur a druhú sumu podľa záznamov v zmluve mali žalovaní doplatiť neskôr. K uzavretiu obchodu nedošlo, pretože žalovaný oznámil, že mieni vypovedať uzavretú zmluvu z toho dôvodu, že mu banka neposkytla úver, napriek tomu, že realitná kancelária ponúkala pomoc prostredníctvom Prvej stavebnej sporiteľne ohľadne úverového produktu, ktorý vyžadoval ale 11 mesačné sporenie na účet stavebného sporenia. Dokonca aj budúci predávajúci boli ochotní čakať, kým by žalovaní získali takýto úverový produkt. Po tom, čo bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve a rezervačná zmluva, realitná kancelária stiahla ponúkaný dom z internetu, aby mali budúci kupujúci a predávajúci istotu, že sa ďalej nebude ponúkať.

Konateľka žalovaného sa vyjadrila aj k článku 5 zmluvy o rezervácií, tvrdila, že tam spomínaný rezervačný poplatok, či provízia nie je zmluvnou pokutou, nie je to sankcia, je to skôr odmena realitnej kancelárie za to, že sprostredkovala uzavretie zmluvy, pretože realitná kancelária sprostredkovala uzavretie zmluvy, V. boli pripravení uzavrieť kúpnu zmluvu so žalovanými a jedine žalovaní zmariť uzavretie tejto kúpnej zmluvy. Preto má realitná kancelária nárok na zaplatenie sumy 1 000,- eur, ktorá mala byť jej odmenou. Potvrdila, že so žalovanými boli dohodnutí na provízií za sprostredkovanie vo výške 2 000,- eur.

Žalovaný v rade 1/ potvrdil, že sa so žalujúcou realitnou kanceláriou skontaktoval spôsobom, ktorý opísala jej konateľka a že dňa 26.4.2013 bola uskutočnená ním a jeho manželkou za prítomnosti bratov V. a konateľky realitnej kancelárie ohliadka nehnuteľnosti. Predtým obdržali telefonickú výzvu realitnej kancelárie, aby so sebou doniesli aspoň 1 000,- eur na zaplatenie aspoň časti rezervačného poplatku, aby vyzerali ako seriózni záujemcovia. Tlač rezervačnej zmluvy predpripravila žalujúca strana s tým, že rukou písané texty vznikli na základe dohôd zmluvných strán, na mieste samom a účastníci sa dohodli, že rezervačný poplatok doplatia v ďalšej splátke po istom časovom odstupe. Zmluvné strany nerokovali o tom, čo sa stane, ak by náhodou kúpnu zmluvu s predávajúcimi neuzavreli. Všetky prítomné strany vychádzali z presvedčenia, že k uzavretiu kúpnej zmluvy dôjde. Žalovaní preto mali vedomosť len o svojej povinnosti zaplatiť rezervačný poplatok, ak by sa rodinný dom kupoval. Mali samozrejme možnosť zmluvu si prečítať počas doby, keď sa kvôli ohliadke zdržiavali v ohliadaných nehnuteľnostiach. Neskôr poštou došiel návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorej zmluvnými stranami boli bratia V., ako budúci predávajúci. Jedno vyhotovenie žalovaní v rade 1/ a 2/ podpísali a vrátili ho bratom V.. Následne ale žalovaný v rade 1/ v dôsledku straty zamestnania, stratil aj možnosť získať úver na kúpu predmetných nehnuteľností a rozhodol sa nevyužiť ani ponúkanú možnosť na úverový produkt od Prvej stavebnej sporiteľne, vzhľadom na zlú finančnú situáciu. Žalovaný v rade 1/ opakovane tvrdil, že s realitnou kanceláriou bol dohodnutý na kúpe nehnuteľnosti, pričom z kúpnej ceny mala byť vyplatená provízia realitnej kancelárií a do jedného mesiaca mala byť vyplatená zvyšná časť rezervačného poplatku za rezervovanie domčeka. Keďže však prišiel o prácu, už ho nemal z čoho zaplatiť. Dohodnutí boli tak, že ak sa domček kúpi, z kúpnej ceny si konateľka žalujúcej obchodnej spoločnosti môže nechať províziu 2 000,- eur za to, že sprostredkovala kúpu nehnuteľnosti. Uviedol, však že súčasťou sprostredkovania bolo aj uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Nakoniec uviedol, že sa mu stále nepodarilo nájsť zamestnanie od kedy ho stratil v máji 2013.

Žalovaná v rade 2/ sa odvolala na skutočnosti, o ktorých vypovedal jej manžel, žalovaný v rade 1/, navyše však uviedla, že manželom nebolo zrejmé čo sa stane s ich peniazmi, ak by sa obchod nepodaril, najmä ak by ustúpili od obchodu z dôvodov, ktoré uviedol žalovaný v rade 1/. V tejto súvislosti volali bratom V. a predpokladali, že časť rezervačného poplatku sa nachádza práve u nich. Potvrdila, že pri ohliadke domu sa s konateľkou žalujúcej obchodnej spoločnosti dohodli, že uzavrú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, pretože čakajú na úver a na dedičské konanie. Sprostredkovať sa však mal odpredaj nehnuteľnosti. Potvrdila, že návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve im došiel poštou v troch vyhotoveniach z ktorých jedno vracali. Na vyhotovení, ktoré si ponechali žalovaní sa nenachádza dátum, ale zmluvu určite podpisovali v máji aj roku 2013. Na presný dátum si však nespomínala. Na otázku právneho zástupcu k doplneniu desať dňovej lehoty od podpisu rezervačnej zmluvy v článku 1 formulárovej rezervačnej zmluvy uviedla, že vôľa manželov smerovala k tomu, že chcú kúpiť dom, to znamená, že realitná kancelária im mala sprostredkovať kúpnu zmluvu k domu. V lehote 10 dní potom uzavrieť zmluvu uvedenú v článku 1, vysvetliť nevedela. Uviedla, že manželia mali uzavrieť aj zmluvu o budúcej zmluve, ale až po vybavení úveru a skončení dedičského konania po otcovi budúcich predávajúcich sa mohlo pristúpiť ku kúpe domu.

Súd sa oboznámil aj s listinami, ktoré predovšetkým pripojila do spisu žalujúca strana a zistil, že dňa 26.4.2013 žalovaní, ako záujemcovia a konateľka žalujúcej obchodnej spoločnosti D. B., podpísali ako sprostredkovateľ tzv. rezervačnú zmluvu predaj, (ďalej len zmluvu), ktorá podľa formulára na ktorom bola uzavretá, mala byť uzavretá podľa § 269 Zákona č. 513/1991 Z. b., teda obchodného Zákonníka.

Z lícnej časti tejto zmluvy vyplynulo, že záujemcovia majú záujem o uzatvorenie kúpnej zmluvy, zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, zmluvy o prevode obchodného podielu spoločnosti alebo zmluvy o prevode členských práv a povinností v družstve, prípadne uzavretie uvedených zmlúv ako budúcich (ďalej len sprostredkovaná zmluva) s treťou osobou v súvislosti so získaním nehnuteľnosti bližšie špecifikovaných nižšie, pričom šlo o rodinný dom zapísaný na LV č. XXX pre k. ú. O. a tam uvedené pozemky a ďalej sa v lícnej časti konštatovalo, že sa záujemcovi zaväzujú zaplatiť sprostredkovateľovi rezervačný poplatok na nehnuteľnosť.

V tejto časti ustanovení zmluvy rezervačný poplatok nebol bližšie definovaný a nebola určená jeho konečná výška.

Lícna časť zmluvy uvádzala ďalej konečnú kúpnu cenu na nehnuteľnosť vo výške 22 000,- eur a potvrdenie sprostredkovateľa, že dnešného dňa prevzal od záujemcov rezervačný poplatok vo výške 2 000,- eur z konečnej kúpnej ceny nehnuteľnosti v hotovosti.

Pod predtlačou na lícnej časti zmluvy, ktorá obsahovala aj možnosť zaplata rezervačného poplatku bezhotovostným bankovým prevodom na účet sprostredkovateľa alebo zmenkou je rukou dopísaný text „26.4. zložia 1 000,- eur a do mesiaca 1 000,- eur.

Rubová časť tejto zmluvy obsahovala predtlačené články 1 až 12.

Podľa článku 1 záujemca sa zaväzoval, že sprostredkovanú zmluvu na nehnuteľnosť uzavrie v lehote najneskôr do 10 dní od podpisu tejto zmluvy.

Podľa článku 2 sa zmluvné strany dohodli, že rezervačný poplatok sa započíta s kúpnu cenou na nehnuteľnosť, alebo cenou za prevod práv v súvislosti s nehnuteľnosťou a bude použitý na zaplata provízie, t. j. odmeny za sprostredkovanie pre sprostredkovateľa.

Podľa článku 3, rezervácia nehnuteľnosti sa dojednáva na dobu od zaplata rezervačného poplatku do doby uzatvorenia sprostredkovanej zmluvy, resp. do doby znemožnenia či zmarenia uzatvorenia sprostredkovanej zmluvy.

Podľa článku 4, ak by tretia osoba zmarila uzatvorenie sprostredkovanej zmluvy, zložený rezervačný poplatok sprostredkovateľ vráti záujemcovi v plnej výške na jeho účet bezhotovostným prevodom alebo do vlastných rúk najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa, keď malo dôjsť k uzavretiu sprostredkovanej zmluvy, alebo odo dňa v ktorom bolo uzavretie sprostredkovanej zmluvy zmarené. Rovnako sa malo postupovať, ak by k znemožneniu alebo k zmareniu uzatvorenia sprostredkovanej zmluvy došlo konaním sprostredkovateľa.

Podľa článku 5 zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, keď záujemca nepristúpi k uzavretiu sprostredkovanej zmluvy k uvedenej nehnuteľnosti z dôvodov ležiacich na jeho strane, je povinný zaplatiť sprostredkovateľovi províziu rovnajúcu sa výške rezervačného poplatku, v takom prípade je zložený rezervačný poplatok nenávratný a prepadá v prospech sprostredkovateľa, t. j. započíta sa ako zmluvná pokuta v plnej výške.

Článok 6 bol predtlačou pre povinnosť ohľadne uvoľnenia nehnuteľnosti.

Článok 7 upravoval otázku poskytnutia osobných údajov a povinnosti v súvislosti s touto skutočnosťou.

Článok 8 upravoval právomoc všeobecných súdov Slovenskej republiky pre riešenie sporov vzniknutých zo zmluvy.

Článok 9 upravoval oprávnenie postupu práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy na tretie osoby pre obe zmluvné strany.

Článok 10 upravoval všeobecné ustanovenia o vážnosti a slobode vôle, po tom, že zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že si účastníci zmluvu prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

Článok 11 spomínal skutočnosť, že zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach z ktorých po jednom si ponechá každá zmluvná strana.

A článok 12 mohol pri dopísaní uvádzať, čo všetko je predmetom kúpnej ceny.

Pod článkom 12 sa nachádza rukou písaná doložka, „predávajúci a kupujúci sa dohodli, že počkajú na vyporiadanie dedičského konania a schválenie hypotekárneho úveru, ktorý poskytne Slovenská sporiteľňa“. Zmluva bola podpísaná dňa 26.4.2013 v Prievdzi.

Žalobca do spisu pripojil aj rovnopis zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorý mal byť podpísaný v Prievdzi dňa 3.5.2013 budúcimi predávajúcimi C.. L. V. a C.. U. V., obaja bytom V. a žalovanými ako budúcimi kupujúcimi. Z rovnakého vyhotovenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktoré predložili žalovaní je zrejmé, že nimi predložené vyhotovenie (čl. 52-51) síce obsahuje podpis C.. L. V. a C.. U. V. a tiež aj podpisy žalovaných v rade 1/ a 2/, avšak nie je datované. Je zrejmé, že vzhľadom z opisu kontraktačného postupu vo výpovediach žalovaných, že žalovaní v rade 1/ a 2/ museli predmetný návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve obdržať poštou s podpismi oboch bratov V., avšak bez uvedenia dátumu ich podpisu, pričom ani sami svojim k podpisom nepripojili doložku o datovaní podpisu zmluvy.

Z predmetu tejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je zrejmé, že predmetom budúcej kúpnej zmluvy mali byť nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre k. ú. O., teda nehnuteľnosti zhodné ako boli uvedené v predmetnej rezervačnej zmluve s tým, že kúpna cena predmetu kúpy je dohodnutá na sumu 22 000,- eur. Ustanovenia o kúpnej cene obsahoval článok 3 predmetnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s tým, že v ods. 2 článku 3 bolo dohodnuté, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 1 000,- eur budúci kupujúci uhradili ako prvú časť rezervačného poplatku priamo sprostredkovateľovi, realitnej kancelárii v hotovosti pred podpisom zmluvy. Druhú časť rezervačného poplatku vo výške 1 000,- eur kupujúci uhradia priamo sprostredkovateľovi v hotovosti najneskôr do 30.5.2013 a zvyšnú časť kúpnej ceny v sume 20 000,- eur uhradia na účet prevádzajúceho najneskôr do 30.10.2013. V článku 4 ods. 4 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vyplynulo, že zmluvné strany sa dohodli na podpísaní kúpnej zmluvy najneskôr do 6 mesiacov od podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, vzhľadom na to, že dĺžka dedičského konania nie je stanovená, lehota podpisania kúpnej zmluvy sa môže meniť písomnou formou podľa ďalšej dohody. Ďalšie články upravovali technický stav nehnuteľnosti, záverečné ustanovenia z ktorých vyplynulo, že zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán vyhotovenou formou dodatkov k tejto zmluve, podpísanými všetkými zmluvnými stranami.

Z výpisu listu vlastníctva číslo 405 pre k. ú. Nevidzany, ktorý bol vyhotovený dňa 15. 11. 2013 a žalovanými predložený na poslednom pojednávaní dňa 08. 10. 2015 vyplynulo, že ku dňu vyhotovenia výpisu z listu vlastníctva číslo XXX, teda už po uplynutí doby 6 mesiacov od podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, skutočne nebolo ukončené konanie po nebohom L. V., ktorý bol otcom C.. U. V. a C.. L. V., pretože je stále uvádzaný ako spoluvlastník predmetných nehnuteľností v podiele 1.

Do spisu bol tiež pripojený výpis z emailovej komunikácie žalovaného v rade 1/ adresovaný U. V. ale aj žalobcovi, ako odpoveď na žiadosť z ktorého vyplynulo, že žalovaný v rade 1/ žiada o výpoveď zmluvy, ktorú podpísali spolu s manželkou, pretože sa s manželkou dohodol, že počká na úver a následne potom budú kupovať nehnuteľnosť. Z momentálneho vzťahu pre nich vznikajú rizikové situácie a to aj pre kupujúcich, a z toho dôvodu by sa chceli žalovaní v rade 1/ a 2/ dohodnúť, aby počkali ten rok bez finančných prieťahov. Súčasne žiadali o vrátenie rezervačného poplatku 1 000,- eur, ktorý zaplatili pred podpisom zmluvy.

Je zrejmé, že šlo o reakciu žalovaných v rade 1/ a 2/ na odpoveď U. V., ktorá predchádzala tomuto emailu a to odpoveď zo dňa 23.5.2013 z ktorého vyplynulo, že U. V. oznamuje žalovaným, že sa s bratom

rozhodli neakceptovať žiadosť žalovaných o splátkový kalendár na zaplatenie predávanej nehnuteľnosti v obci Nevidzany.

Do spisu bola tiež predložená korešpondencia a plnomocenstvo JUDr. Vladimíra Zajaca, advokáta so sídlom v Martine a to listy zo dňa 31.7.2013, 18.9.2013, odpoveď právnej zástupkyne žalobcu zo dňa 25.9.2013 doručená žalovanému v rade 1/ dňa 7.10.2013 a ďalší list právneho zástupcu žalovaných v rade 1/ a 2/ zo dňa 25.11.2013 a 13.2.2014, ktorých podstatný obsah je zhodný s tvrdeniami žalujúcej strany v žalobe.

Takto vykonaným dokazovaním súd zistil tento skutkový stav veci:

Medzi účastníkmi zostalo nesporné uzavretie tzv. rezervačnej zmluvy na predaj dňa 26.4.2013 pri ohliadke nehnuteľnosti o ktorých kúpu žalovaní mali záujem. Nesporným bolo, že žalobca je realitnou kanceláriou, ktorá sa zaoberá sprostredkovaním predaja a kúpy nehnuteľnosti a žalovaní ako manželia mali záujem o nákup nehnuteľnosti pre svoju osobnú potrebu.

Záhlavie tzv. „Rezervačnej zmluvy - predaj“ a najmä odkaz na ustanovenie § 269 Obchodného zákonníka evokujú, že by malo ísť (a možno to tak žalobca pri vyhotovovaní formulára zmluvy aj zamýšľal) o tzv. nepomenovanú zmluvu uzatváranú podľa Obchodného zákonníka ustanovením § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka. V tomto prípade, ale právny vzťah, ktorý vznikol medzi účastníkmi konania touto zmluvou nemožno podriaďiť pod ustanovenia Občianskeho zákonníka, nakoľko je z postavenia zmluvných strán zrejmé, že žalobca konal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, ako realitná kancelária a žalovaní mali záujem o kúpu nehnuteľnosti pre svoju osobnú spotrebu, teda účastníci konania a to žalobca konal v pozícii dodávateľa, podľa ustanovenia § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka (Zákon č. 40/1964 Zb.) a žalovaní v rade 1/ a 2/ konali ako spotrebitelia v zmysle § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka, nakoľko nekonali v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti bolo zrejmé, že mali záujem o kúpu nehnuteľnosti pre svoju osobnú potrebu.

Preto právnym rámcom pre úpravu vzťahov medzi účastníkmi konania je Občiansky zákonník, pričom žalobca ako dodávateľ pri uzatváraní zmluvy musel rešpektovať aj ustanovenia Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách čiže ustanovenia § 52 až 54 Občianskeho zákonníka a ďalšie ustanovenia zákonom dané na ochranu spotrebiteľa, najmä ustanovenia Zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

Účastníci sa zhodli na tom, že obsahovo šlo o zmluvu sprostredkovateľskú, nakoľko táto skutočnosť vyplývala aj z výpovede žalovaných, ktorí vypovedali, že mali záujem o sprostredkovanie kúpy nehnuteľnosti a vyplýva aj z označenia zmluvných strán.

Samotný žalobca potom opieral svoje nároky o ustanovenia § 774 až 777 Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú sprostredkovateľskú zmluvu.

Podľa § 774 Občianskeho zákonníka sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstaráť záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. Zákon nevyžaduje u tohto typu zmluvy písomnú formu.

Samotné sprostredkovanie môže spočívať v obstaraní príležitosti uzavrieť zmluvu, t. j. najmä v tom, že sprostredkovateľ umožní, aby sa záujemca stretol s osobou, ktorá má záujem na uzavretí zmluvy o ktorú ide a tým získal príležitosť zmluvu uzavrieť alebo sprostredkovaní vo vlastnom slova zmysle, to znamená, že v spolupôsobení sprostredkovateľa v tom smere, aby zmluva vznikla. V písomnej zmluve medzi účastníkmi nebolo stanovené v čom bude spočívať spotrebiteľská činnosť žalobcu.

Sprostredkovanie je základným pojmovým znakom sprostredkovateľskej zmluvy popri odmene, ktorá musí byť zaslúžená. Sprostredkovateľská zmluva je totiž odplatnou zmluvou.

O sprostredkovaní možno hovoriť len vtedy, ak sa dostaví samotný výsledok, to znamená uzavretie zmluvy. Ak sa tento výsledok nedostaví, sprostredkovanie sa neuskutočnilo, preto o sprostredkovanie

nejde, aj keď sprostredkovateľ zo svojej strany urobil všetko, avšak k výsledku nedošlo, lebo sa strany nedohodli, hoci spolu rokovali alebo preto, že sa dohodnúť nechceli.

Odmena v sprostredkovateľskej zmluve musí byť viazaná na dosiahnutie výsledku pričinením sprostredkovateľa. Ak sprostredkovateľ nepreukáže, že záujemcovi poskytol informáciu o príležitosti uzavrieť zmluvu s určitou osobou, resp. že zmluva uzavretá záujemcom s touto osobou bola uzavretá na základe jeho sprostredkovateľskej činnosti, nevznikne mu nárok na províziu. Odmena sprostredkovateľovi patrí v dohodnutej výške, a to len vtedy, ak výsledok bol dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. O pričinenie sprostredkovateľa môže ísť aj v prípade, že sa sprostredkovateľ pričínil o uzavretie zmluvy o budúcej zmluve v zmysle ustanovenia § 50a Občianskeho zákonníka, na základe ktorej sa tretia osoba a záujemca dohodli, že spolu uzavrú záujemcom požadovanú zmluvu, na náležitostiach ktorých sa dohodli, a požadovanú zmluvu nakoniec uzavrel záujemca so subjektom, na ktorého neskôr prešli práva a povinnosti zo zmluvy o budúcej zmluve.

Určenie odmeny patrí medzi podstatné náležitosti sprostredkovateľskej zmluvy. Ak sprostredkovateľská zmluva neobsahuje dojednanie o odmene, je absolútne neplatná.

Nárok na odmenu či províziu sprostredkovateľovi spravidla vznikne až dosiahnutím výsledku, teda až vtedy, ak záujemca uzavrie zmluvu s treťou osobou. Nie je však vylúčené, aby si zmluvné strany dojednali, čo do vzniku nároku na odmenu, režim výnimiek, to znamená, že povinnosť záujemcu poskytnúť odmenu vznikne už zabezpečením reálnej a novej príležitosti na uzavretie sprostredkovanej zmluvy bez ohľadu na výsledok.

V tomto prípade žalobca tvrdil, že nárok na odmenu vychádza zo skutočností, že sprostredkoval uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi súrodencami V. a žalovanými v rade 1/ a 2/.

Vykonané dokazovanie však preukázalo, že vôľa žalovaných v rade 1/ a 2/ v súvislosti s uzavretím Rezervačnej zmluvy - predaj, (ktorú súd podľa obsahu posúdil ako zmluvu sprostredkovateľskú podľa vyššie uvádzaných ustanovení Občianskeho zákonníka), smerovala k sprostredkovaniu uzavretia kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam, ktoré boli opísané na líčnej strane zmluvy.

Formulácia o tom, že záujemca má záujem o uzavretie kúpnej zmluvy, zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam,... prípade uzavretie uvedených zmlúv ako budúcich s treťou osobou nepripúšťa jednoznačný výklad, prezentovaný žalobcom, že vôľa žalovaných v rade 1/ a 2/ smerovala k uzavretiu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so súrodencami V.. Navyše z tohto textu a z gramatického výkladu tohto ustanovenia nevyplýva jednoznačne a nepochybne, že by predmetom sprostredkovania pre záujemcov malo byť uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Pojem „uzavretie uvedených zmlúv ako budúcich“ podľa presvedčenia súdu nepripúšťa jednoznačný výklad, že by malo byť ísť o zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej uzavretie resp. sprostredkovanie by bolo obsahom tej zmluvy, ku ktorej smerovala vôľa účastníkov, predovšetkým vôľa žalovaných v rade 1/ a 2/.

V prípade, ak by mal byť odstránený nejednoznačný výklad tohto ustanovenia, mal žalobca formulovať skutočnosť, že jeho sprostredkovanie môže smerovať aj k uzavretiu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve jednoznačne a spôsobom, ktorý nepripúšťa iný výklad, keďže z výpovedí žalovaných vyznelo, a nakoniec aj z ich písomného vyjadrenia k žalobe, že im nebolo zrejmé, k čomu smerovalo sprostredkovanie a či predmetom sprostredkovania bolo len sprostredkovanie uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Potom je nutné, vzhľadom na spotrebiteľský charakter tejto zmluvy použiť výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší a ktorý má aj oporu vo vykonanom dokazovaní, a totiž, že vôľa žalovaných v rade 1/ a 2/ smerovala k uzavretiu kúpnej zmluvy a predmetom sprostredkovania, ktoré očakávali od žalujúcej strany bolo práve sprostredkovanie uzavretia kúpnej zmluvy k predmetným nehnuteľnostiam (§ 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Tieto pochybnosti o tom, či predmetom sprostredkovateľskej činnosti žalobcu, malo byť len sprostredkovanie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo aj iných zmlúv ešte umocňujú ustanovenia vyššie citovaných článkov 2 rezervačnej zmluvy, kde nárok na tzv. províziu alebo odmenu za sprostredkovanie je uvedený v súvislosti už so zaplatením kúpnej ceny za nehnuteľnosť.

Pokiaľ ide o to, či sa účastníci konania dohodli na odplate za sprostredkovanie, čo je ďalší pojmový znak sprostredkovateľskej zmluvy a jej podstatná náležitosť, z výpovede žalovaných vyplynulo, že im bolo zrejmé, že za sprostredkovanie kúpy nehnuteľnosti musia zaplatiť províziu 2 000,- eur.

Ako bolo vyššie uvádzané, Občiansky zákonník predpokladá, že sprostredkovateľovi vznikne nárok na odmenu až vtedy, ak výsledkom činnosti sprostredkovateľa je uzavretie zmluvy medzi záujemcom o sprostredkovanie a treťou osobou, zákon však nevylučuje, aby si účastníci zmluvy o sprostredkovaní dohodli vznik nároku na províziu aj v prípade, že povinnosť poskytnúť odmenu vznikne už zabezpečením reálnej a možnej príležitosti na uzatvorenie sprostredkovanej zmluvy.

Je nepochybné, že žalobca pre žalovaných v rade 1/ a 2/ zabezpečil reálnu možnosť uzavretia kúpnej zmluvy k predmetným nehnuteľnostiam a to už tým, že bol súčinný pri uzavretí zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Súd upozorňuje na skutočnosti uvádzané vyššie, totiž že dospel k presvedčeniu, že predmetom sprostredkovania, ktoré žalovaní v rade 1/ a 2/ očakávali od žalobcu, nemalo byť uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a sprostredkovanie malo smerovať k uzavretiu kúpnej zmluvy na predmetné nehnuteľnosti. K tomu smerovali aj rokovania účastníkov konania a zmluva o budúcej kúpnej zmluve mala preklenúť len časový odstup od rezervácie nehnuteľnosti do momentu, kým bude ukončené dedičské konanie po nebohom otcovi bratov V.G. a do doby, kým žalovaní v rade 1/ a 2/ získajú hypotekárny úver na kúpu nehnuteľnosti.

To znamená, zmluva o budúcej kúpnej zmluve podľa vôle žalovaných nemala byť cieľom sprostredkovania, ale prostriedkom k dosiahnutiu výsledku, ktoré sprostredkovanie žalobcu malo priniesť.

Uvedenie formulácie, „prípadne uzavretie uvedených zmlúv ako budúcich“, s cieľom neskôr tvrdiť, že sprostredkovanie realitnej kancelárie privodilo želaný výsledok, to znamená uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, súd hodnotil ako nekalú obchodnú praktiku, predpokladanú v zmysle § 8 ods. 1 písm. c/ Zákona o ochrane spotrebiteľa č. 250/2007 Z. z..

Podľa § 8 ods. 1 písm. c/ citovaného zákona, obchodná praktika sa považuje za klamlivú, ak zapríčiňuje alebo môže zapríčiňovať, že spotrebiteľ urobí rozhodnutie o obchodnej transakcii, ktoré by inak neurobil, pretože obsahuje nesprávne informácie a preto nepravdivá, alebo akýmkoľvek spôsobom uvádza do omylu alebo môže viesť do omylu priemerného spotrebiteľa, a to aj, ak je táto informácia vecne správna vo vzťahu k rozsahu záväzkov predávajúceho, motívom pre obchodnú praktiku a k charakteru procesu predaja.

Podľa presvedčenia súdu zakomponovaním nejednoznačného ustanovenia o záujme záujemcu o uzavretie uvedených (zmlúv o prevode vlastníckeho práva, kúpnej zmluvy a pod.) „ako budúcich“, podľa presvedčenia súdu žalobca vo formulárovej zmluve zavádzal priemerného spotrebiteľa, nakoľko záujemcovia, ktorí navštívia realitnú kanceláriu majú záujem vždy najmä o sprostredkovanie zmluvy o prevode vlastníckeho práva, či už ako predávajúci alebo ako kupujúci a zmluvu o budúcej kúpnej zmluve alebo z budúcej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti vnímajú len ako prostriedok k dosiahnutiu cieľa, ku ktorému využívajú činnosť realitnej kancelárie.

Sprostredkovateľská zmluva nemusí byť nutne uzavretá v písomnej forme. A vykonaným dokazovaním bolo nesporne zistené, že vôľa účastníkov smerovala k sprostredkovaniu kúpy nehnuteľnosti uvedených v písomnej rezervačnej zmluve, za ktorú mal sprostredkovateľ dostať províziu vo výške 2 000,- eur. Takáto dohoda ale z textu písomnej zmluvy jednoznačne nevyplýva. Medzi účastníkmi konania preto vznikla ústna sprostredkovateľská zmluva, v ktorej pojmovým znakom bolo sprostredkovanie uzavretia kúpnej zmluvy k vyššie uvádzaným nehnuteľnostiam a stanovenie odmeny za sprostredkovanie vo výške 2 000,- eur.

Pri dôslednom vyhodnotení formulárovej tzv. rezervačnej zmluvy, ktorú účastníci konania uzavreli, súd totiž dospel k presvedčeniu, že táto zmluva v písomnej podobe je neplatná, nakoľko na lícnej časti presne nešpecifikuje k čomu má smerovať sprostredkovanie žalobcu, pretože v predtlačenom texte formulárovej

zmluvy žalobca pri kontraktácii ani len nevyprecizoval presný typ zmluvy, ktorá má byť cieľom jeho sprostredkovania.

Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne inak je neplatný.

Súd vzhľadom na citované ustanovenia a znenie formulárovej rezervačnej zmluvy dospel k presvedčeniu, že v písomnej podobe je táto zmluva neplatná, pretože predmet sprostredkovateľskej činnosti žalobcu, ako sprostredkovateľa nie je vyjadrený dostatočne určite, keďže zo znenia zmluvy vyplýva, že záujemca má záujem o uzatvorenie niekoľkých zmluvných typoch a nie len o uzavretie kúpnej zmluvy k predmetnej nehnuteľnosti.

Podľa presvedčenia súdu aj stanovenie povinnosti záujemcu zaplatiť rezervačný poplatok na nehnuteľnosť, nie je dostatočne určitým a zrozumiteľným vyjadrením nároku sprostredkovateľa na odmenu a to už vzhľadom na použitý pojem „rezervačný poplatok“ a vzhľadom na skutočnosť, že základná časť zmluvy na lícnej strane tejto formulárovej zmluvy, má ustanovenia len o potvrdení prevzatia rezervačného poplatku vo výške 2 000,- eur s tým, že tomu odporujú následne rukou písané ustanovenia o prevzatí len sumy 1 000,- eur dňa 26.4.2013. Z toho vyplýva, že text, ktorým sprostredkovateľ potvrdzuje, že prezal dnešného dňa od záujemcu rezervačný poplatok vo výške 2 000,- eur nie je možné stotožniť s dohodou zmluvných strán o odmene sprostredkovateľa vo výške 2 000,- eur.

Vzhľadom na toto konštatovanie súd dospel k presvedčeniu, že písomná zmluva uzavretá ako zmluva rezervačná medzi účastníkmi konania, ktorá podľa obsahu mohla byť zmluvou sprostredkovateľskou, trpí, pokiaľ ide o predmet sprostredkovania a dohodu o odmene vadou neurčitosti a nezrozumiteľnosti a táto skutočnosť spôsobuje jej absolútnu neplatnosť v písomnej podobe v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a preto žalobca nemôže opierať svoje nároky proti žalovaným o text takto vyplnenej formulárovej zmluvy.

Ako však súd konštatoval vyššie, po vykonanom dokazovaní dospel k presvedčeniu, že medzi účastníkmi pri ich rokovaní vznikla podľa názoru súdu právne perfektným spôsobom ústna zmluva o sprostredkovaní, pretože bolo jednoznačne preukázané, že účastníci sa ústne dohodli a táto skutočnosť bola medzi nimi nesporná, že žalobca pre žalovaných sprostredkuje uzavretie kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam, ktoré boli medzi účastníkmi nesporné a boli uvedené aj v texte neplatnej písomnej rezervačnej zmluvy a že za sprostredkovanie tejto kúpy obdrží sprostredkovateľ odmenu 2 000,- eur. Účastníci sa takto ústne dohodli na oboch podstatných náležitostiach sprostredkovateľskej zmluvy.

Z vykonaného dokazovania ale nevyplývalo, aký je nárok sprostredkovateľa voči záujemcovi, teda voči žalovaným v prípade, že k uzavretiu kúpnej zmluvy, napriek snahe sprostredkovateľa nedôjde, pre okolnosti ktoré nastali na strane záujemcov, čo je práve prípad pojednávanej veci.

Vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že by v rámci ústne uzavretej sprostredkovateľskej zmluvy boli účastníci tejto zmluvy, to znamená účastníci konania, dohodli, že sprostredkovateľovi aj v takomto prípade patrí odmena, pretože reálne pre záujemcov obstaral príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu. S takouto situáciou totiž Občiansky zákonník v ustanoveniach § 774 až 777 neráta, pretože v ustanovení § 774 viaže nárok na odmenu na predpoklad, že sa dostaví želaný výsledok, to znamená, že bude uzavretá zmluva, ku ktorej smeruje sprostredkovanie. Takáto zmluva ale uzavretá nebola a keďže účastníci konania platne neriešili nároky žalobcu pre takýto prípad, nárok žalobcu uplatňovaný v žalobe podľa presvedčenia súdu nemá právnu oporu.

Pokiaľ ide o posúdenie nároku žalobcu na zaplatenie sumy 1 000 € ako nároku na náhradu škody, tak takýto nárok by žalobca mohol uplatňovať pri splnení podmienok vyžadovaných ustanoveniami § 420 a nasl. Obč. zák., ktoré upravujú zodpovednosť za škodu.

Podľa § 420 ods. 1 Obč. zák., každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

Podľa § 420 ods. 3 Obč. zák., zodpovednosti sa zbaví ten, kto preukáže, že škodu nezavinil.

Podľa § 442 ods. 1 Obč. zák., uhrádza sa skutočná škoda a to, čo poškodenému ušlo (ušlý zisk).

Podmienkou vzniku nároku na náhradu škody v zmysle ust. § 420 Obč. zák. je zavinené protiprávne konanie škodcu, v príčinnej súvislosti s ktorým vznikne protiprávny následok - škoda na strane poškodeného.

V tomto prípade žalobca odvodzoval svoj nárok na náhradu škody tým, že mu ušiel zisk, ktorý by inak získal, keby žalovaní boli splnili svoju povinnosť podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorú uzavreli s bratmi V.. Poukazoval pritom na znenie článku 3 bod 2 predmetnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (č. I. 17-20 spisu), podľa ktorého budúci kupujúci sa zaviazali uhradiť kúpnu cenu budúcim predávajúcim, teda bratom V. nasledujúcim spôsobom:

- prvá časť kúpnej ceny vo výške 1 000 € bola kupujúcimi uhradená ako prvá časť rezervačného poplatku priamo sprostredkovateľovi, teda žalobcovi, a to v hotovosti pred podpisom zmluvy,
- druhá časť rezervačného poplatku vo výške 1 000 € bude kupujúcimi uhradená priamo sprostredkovateľovi, a to v hotovosti najneskôr do 30. 05. 2013 a
- zvyšná suma vo výške 20 000 € bude uhradená na účet predávajúcich tam uvedený.

Teda od porušenia tejto povinnosti žalovaných v zmluve, ktorej žalobca nebol účastníkom odvodzoval žalobca svoj nárok na náhradu škody vo forme ušlého zisku. Súd však konštatuje, že v uzavretej zmluve o budúcej kúpnej zmluve podľa presvedčenia súdu pre žalobcu nevznikli žiadne oprávnenia, a to vzhľadom na skutočnosť, že nebol účastníkom tejto zmluvy. Oprávnenie na zaplatenie kúpnej ceny by totiž vzniklo predávajúcim a to, že časť tejto kúpnej ceny mala byť zaplatená aj realitnej kancelárii (v zmluve, ktorej účastníkom táto realitná kancelária nebola), znamenalo len určenie platobného miesta a spôsobu zaplatenia kúpnej ceny, na ktorú by v budúcnosti vznikol nárok budúcim predávajúcim.

Pokiaľ ide o zmluvu o budúcej zmluve tak túto upravuje ust. § 50a Obč. zák..

Podľa § 50a ods. 1 Obč. zák., účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

Podľa § 50a ods. 2 Obč. zák., ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

Podľa § 50a ods. 3 Obč. zák., tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

Zmluva o budúcej zmluve je platná iba medzi jej účastníkmi, netýka sa práv a povinností tretích osôb, ktorí neboli jej účastníkmi. Na tretie osoby nemôžu byť prevedené ani práva a povinnosti účastníkov tejto zmluvy. Z toho vyplýva, že porušenie ustanovení zmluvy o budúcej zmluve jedným z účastníkom nemôže mať samo o sebe vplyv na právne postavenie tretej osoby. Toto porušenie má právne dôsledky len vo vzťahu medzi účastníkmi zmluvy. Podstatou zmluvy o uzavretí budúcej je to, že jej účastníci sa písomne dohodli, že spolu do dohodnutej doby uzavrujú budúcu zmluvu, na ktorej podstatných náležitostiach sa musia dohodnúť. Povinnému subjektu tým vznikne kontraktčná povinnosť, čo znamená, že je zaviazaný prijať návrh na uzavretie budúcej zmluvy predložený druhou zmluvnou stranou. Ak do dohodnutej doby zamýšľaná zmluva nebude uzavretá, pretože povinný subjekt neprijme návrh na uzavretie budúcej zmluvy obsahujúci dohodnuté podstatné náležitosti môže sa oprávnený subjekt do 1 roka odo dňa, kedy mala byť zmluva uzavretá domáhať žalobou, aby súd svojím rozhodnutím nahradil vyhlásenie vôle povinnej osoby.

Uvedené právne závery platia ale iba v prípade, že práva a povinnosti zo zmluvy o budúcej zmluve nezanikli, pričom judikatúra súdov v tejto súvislosti vyslovila právny záver, že zmluva o budúcej zmluve je účinná iba medzi jej účastníkmi. Ak niektorý účastník poruší povinnosti vyplývajúce z nej, nastupujú miesto povinnosti plniť podľa zmluvy zodpovednostné vzťahy, ale len medzi účastníkmi zmluvy v zmysle ust. § 420 a nasl. Obč. zák.. Zmluva o budúcej zmluve totiž nepôsobí absolútne a jej porušenie jedným z účastníkov nemôže mať samo o sebe vplyv na právne postavenie tretej osoby, v tomto prípade napríklad žalobcu, ktorému by inak ani v zmysle uzavretia budúcej kúpnej zmluvy medzi žalovanými a bratmi

V. nevznikol priamy nárok na zaplatenie kúpnej ceny. Žalovaní by totiž splnili svoje povinnosti voči predávajúcim zaplatením časti kúpnej ceny na účet realitnej kancelárie.

Preto sa súd nestotožňuje s názorom žalujúcej strany, že v dôsledku porušenia povinnosti uzavrieť v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, kúpnu zmluvu s bratmi V., vznikla žalobcovi škoda vo forme ušlého zisku a to s poukazom na vyššie uvedenú argumentáciu. Nárok na náhradu škody, (ak by nejaká škoda vznikla z platne uzavretej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve) by mohli vo vzťahu k žalovaným, podľa názoru súdu, uplatniť jedine bratia V. ako účastníci zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Súd takto dospel k presvedčeniu, že nebol splnený jeden zo základných predpokladov pre úspešné uplatnenie nároku na náhradu škody, a totiž porušenie takej povinnosti žalovanými, s ktorým v príčinnej súvislosti vzniká majetková ujma na strane žalobcu, čiže škoda.

Pokiaľ však ide o ušlý zisk, čiže protiprávny následok, ktorý údajne mal u žalobcu nastať v súvislosti s údajným protiprávnym konaním žalovaných a totiž neuzavretím budúcej kúpnej zmluvy, tak súd v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že žalobca je právnickou osobou, ktorá sprostredkovanie obchodu s nehnuteľnosťami vykonáva ako svoju podnikateľskú činnosť, je teda podnikateľom. Žalobcovi mal podľa jeho tvrdení ujsť zisk tým, že nedostal na základe platne uzavretej kúpnej zmluvy medzi žalovanými a bratmi V. druhú časť rezervačného poplatku tak, ako to bolo dohodnuté v zmluve o budúcej kúpnej zmluve a to v článku 3 bod 2.

Podľa názoru judikatúry sa za ušlý zisk považuje ujma spočívajúca v tom, že u poškodeného nedôjde v dôsledku škodovej udalosti k rozmnoženiu majetkových hodnôt, hoci sa to dalo s ohľadom, napríklad na povahu prevádzky poškodenej právnickej alebo fyzickej osoby, očakávať. Aj keď zákon neustanovuje kogentné pravidlá, akým spôsobom je súd povinný postupovať pri určovaní výšky ušlého zisku podnikateľa obchodnej spoločnosti, ako je v tomto prípade žalobca, v danom prípade by výšku ušlého zisku bolo možné zisťovať porovnaním nákladov, ktoré musel žalobca vynaložiť na obstaranie obchodného prípadu a príjmu, ktorý by z tohto obchodného prípadu získal s prihliadnutím na ďalšie náklady, ktoré žalobcovi vznikajú v súvislosti s realizáciou jeho podnikateľskej činnosti. V tomto smere však žalobca neprodukoval žiadne dôkazy a preto pre prípad, že by súd zistil, že sú splnené iné predpoklady pre vznik nároku na náhradu škody vo forme ušlého zisku u žalobcu (čo v tomto prípade nebolo, pretože nebolo preukázané také protiprávne konanie, v dôsledku ktorého by žalobcovi mohla vzniknúť škoda vo forme ušlého zisku) súd by nemal dosť dôkazov pre záver, že s prihliadnutím na náklady, ktoré žalobcovi vznikli pri obstarávaní tohto obchodného prípadu, v materiálnej a personálnej sfére a podobne, je ušlý zisk vyšší než to, čo sa už žalobcovi dostalo, a to suma 1 000 €, ktorú žalovaní zaplatili žalobcovi ešte pred vznikom sporu. Za takýchto okolností súd nezistil, že by žalobca mohol nárok na zaplatenie sumy 1 000 € požadovať prípadne titulom náhrady škody vo forme ušlého zisku, teda z iného právneho dôvodu než pôvodne žiadal a preto žalobu v celom rozsahu zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 1 O. s. p.. Žalovaní boli v konaní plne úspešní, avšak v konaní im trovy nevznikli, resp. ich náhradu proti žalobcovi nepožadovali a preto úspešným žalovaným proti neúspešnému žalobcovi náhradu trov konania nepriznal.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní od jeho doručenia na Okresný súd Martin.

V odvolaní sa má uviesť, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované, musí sa v ňom 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/ neboli splnené podmienky konania, rozhodol vecne nepríslušný súd prvého stupňa, rozhodnutie súdu prvého stupňa vyniesol vylúčený sudca alebo súd prvého stupňa bol nesprávne obsadený; to neplatí, ak senát rozhodoval namiesto samosudcu,

b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,

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,

g/ súd prvého stupňa neprihliadol na námietky odvolateľa napriek tomu, že na to neboli splnené podmienky podľa § 175 ods.3, časť prvej vety za bodkočiarkou,

h/ rozsudok je nepreskúmateľný pre nezrozumiteľnosť alebo nedostatok dôvodov. /§ 205 ods.2 O.s.p./.

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

Ak povinnosť uložená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno sa jej splnenia domáhať výkonom rozhodnutia.