

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 3Co/51/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7613208454
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ladislav Duditš
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2016:7613208454.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Duditša a sudkýň JUDr. Evy Feťkovej a Mgr. Angeliky Sopoligovej v právnej veci žalobcu EVEREST real estate, s.r.o., so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Ing. Kožucha 8, IČO: 45 471 380, zastúpeného JUDr. Ivanom Hricom, advokátom, so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Ing. Kožucha 8 proti žalovaným 1/ N. Q., nar. X.X.XXXX, bytom v G. T. D., H. X/X, zastúpenému JUDr. Jánom Burocim, advokátom, so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Chrapčiakova 7 a 2/ Z. Q., nar. X.XX.XXXX, bytom v G. T. D., N.. P. XX, zastúpenej Mgr. Máriou Baranovou, advokátkou, so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Zimná 58, v konaní o zaplatenie 1 500,00 eur s prísl., o odvolaní žalovaných 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves z 3.10.2014 č.k. 1C/193/2013-133 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalovaní sú povinní nahradiť žalobcovi trovy odvolacieho konania pozostávajúce z trov právneho zastúpenia v sume 79,76 eur na účet advokáta JUDr. Ivana Hrica do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Spišská Nová Ves (ďalej iba „súd prvého stupňa“) rozsudkom z 3.10.2014 uložil žalovaným povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 1 500,00 eur spolu s 8,75% ročným úrokom počnúc od 6.12.2012 až do zaplatenia a trovy konania vo výške 962,18 eur na účet právneho zástupcu žalobcu JUDr. Ivana Hrica, ktoré pozostávajú z trov právneho zastúpenia vo výške 872,18 eur a náhrady za zaplatený súdny poplatok z návrhu v sume 90,00 eur, všetko v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. V prevyšujúcej časti návrh zamietol.

Súd prvého stupňa rozsudok odôvodnil tým, že žalobca uzavrel so žalovaným 1/ písomnú zmluvu o sprostredkovaní a provízii, označenú ako nevýhradnú dohodu o sprostredkovaní predaja bytu, ktorá sa vzťahovala na byt č. X na X. poschodí bytového domu súp. č. XXXX, na ul. U. X. I., č. vchodu XX, Spišská Nová Ves, mestskej časti I.. Žalobca vystupoval ako sprostredkovateľ a záujemcami boli obaja žalovaní. Zmluvu podpísal zo záujemcov žalovaný v 1. rade dňa 24.10.2011. Súd prvého stupňa ďalej zistil, že so žalovanou v 2. rade došlo k uzavretiu ústnej zmluvy, pri ktorej sa zmluvné strany dohodli na zmluvných podmienkach vrátane provízie. Žalovaná v 2. rade mala u žalobcu požiadavku na predaj bytu za sumu 45 000,00 eur. Žalovaný v 1. rade sa v písomnej zmluve zaviazal, že až do termínu uzavretia kúpnej zmluvy, okrem iného nebude ponúkať nehnuteľnosť na scudzenie tretím osobám a to ani priamo, ani prostredníctvom tretích osôb. Žalovaný v 1. rade však dňa 7.6.2012 uzatvoril s realitnou kanceláriou VB Reality s.r.o. zmluvu o sprostredkovaní a poskytovaní služieb s kúpou totožnej nehnuteľnosti za dohodnutú kúpnu cenu 43 000,00 eur. Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním zistil, že na základe sprostredkovateľskej zmluvy vykonával žalobca úkony smerujúce k predaju nehnuteľnosti, a to ešte minimálne v mesiaci máj 2012. Svedkovia K. Š. a W. Š., ktorí byt žalovaných kúpili potvrdili, že žalobca im zabezpečil obhliadku bytu a zabezpečil aj uzavretie tzv. rezervačnej zmluvy, ktorú však žalovaná v 2.

rade odmietla podpísať. Kúpnu zmluvu k bytu napokon uzavrela iná realitná kancelária, a to VB Reality s.r.o. Zamestnankyňa tejto realitnej kancelárie vo svojej svedeckej výpovedi potvrdila, že ich kancelária nezabezpečovala prehliadku bytu, pretože kupujúci už tento byt poznali, boli v ňom na obhliadku a informoval ich o tom aj žalovaný v 1. rade. Z uzavretej zmluvy bola medzi účastníkmi konania dohodnutá provízia v sume 1 500,00 eur. Súd prvého stupňa posúdil vzťah medzi účastníkmi konania podľa ust. § 775 Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva, že sprostredkovateľská zmluva je odplatná. Sprostredkovateľ má právo na odmenu, ak bol výsledok sprostredkovateľskej zmluvy dosiahnutý jeho pričinením. Aby nevznikli pochybnosti o výške odmeny, podľa § 775 OZ sprostredkovateľovi patrí odmena v dohodnutej výške. To znamená, že zmluvné strany sa na výške musia dohodnúť. Dohoda o určení výšky odmeny je spravidla súčasťou obsahu sprostredkovateľskej zmluvy. Sprostredkovateľská zmluva podľa ust. § 142 a nasl. Obchodného zákonníka nemá povahu tzv. absolútneho obchodu. Zmluva medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade bola uzatvorená medzi podnikateľom a na strane žalobcu a nepodnikateľom na strane žalovaných. Žalovaný v 1. rade uzavrel písomnú zmluvu, v ktorej si zmluvné strany dohodli aplikáciu ust. § 262 a nasl. Obchodného zákonníka a dohodli sa, že ich vzťah sa bude riadiť Obchodným zákonníkom. Súd prvého stupňa ďalej uviedol, že žalobca sa v zmluve zaviazal vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca, teda žalovaný v 1. rade mal príležitosť uzavrieť kúpno-predajnú zmluvu s treťou osobou, pričom záujemca sa zaviazal zaplatiť konkrétnu províziu 1 500,00 eur osobitne dojednanú zmluvnými stranami. Z obsahu zmluvy na č.l. 7 spisu mal súd prvého stupňa preukázané, že boli splnené podstatné znaky zmluvy o sprostredkovaní. Pre prípad, že by výška nebola dohodnutá, obsahuje ust. § 647 Obchodného zákonníka dispozitívnu úpravu. Podľa § 645 Obchodného zákonníka zmluvné strany v zmluvách o sprostredkovaní môžu alternatívne dohodnúť vznik nároku sprostredkovateľa na províziu užšie, ako je uvedený v ust. § 644 alebo § 646. Pre vznik nároku sprostredkovateľa na províziu nie je rozhodujúce, či sprostredkovaná zmluva bola s treťou osobou uzavretá, ani to, či bol splnený záväzok tretej osoby za sprostredkovanej zmluvy. V konečnom dôsledku zmluva uzavretá bola, ale inou realitnou kanceláriou, pričom kroky smerujúce k naplneniu zmluvného vzťahu urobil žalobca. Súd prvého stupňa posúdil odôvodnenosť žalobného návrhu tým, že žalobca uzavrel s oboma žalovanými zmluvu o sprostredkovaní, pričom v oboch prípadoch bolo nesporné, akú činnosť mal žalobca vykonať pre oboch žalovaných a tiež to, že táto činnosť bude vykonaná za dohodnutú odmenu (províziu). Je nespochybniteľné, že žalobca našiel pre žalovaných účastníkov, záujemcov o kúpu bytu a že záujemcom vykonal obhliadku. Samotná skutočnosť, že v konečnom dôsledku bola kúpno-predajná zmluva uzavretá prostredníctvom inej realitnej kancelárie nemá vplyv na nárok žalobcu na zaplatenie provízie. Preto súd prvého stupňa zaviazal oboch účastníkov na zaplatenie dojedanej provízie 1 500,00 eur. Pokiaľ sa týka úroku z omeškania, priznal ho súd prvého stupňa vo výške 8,75% ročne a to odo dňa nasledujúceho po vyhotovení predžalobnej upomienky až do zaplatenia. Výrok o trovách konania odôvodnil súd prvého stupňa podľa § 142 ods. 3 O.s.p. a uviedol, že neúspech žalobcu iba zanedbateľný, pokiaľ išlo o splatnosť úrokov z omeškania. Výška trov pozostáva zo zaplateného súdneho poplatku a trov právneho zastúpenia.

Proti rozsudku podal odvolanie žalovaný v 1. rade v jeho celom rozsahu a navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie rozhodnutie.

Odvolateľ namieta, že súd prvého stupňa neprihliadol na jeho vyjadrenia o zlom psychickom rozpoložení v čase uzatvorenia zmluvy o sprostredkovaní predaja bytu, pretože podľa tvrdenia súdu prvého stupňa sa vyskytli až potom, ako došlo k uzatvoreniu zmluvného vzťahu so žalobcom. Odvolateľ namieta, že súd prvého stupňa nemá kvalifikáciu posudzovať, či duševné poruchy pretrvávali alebo nepretrvávali v čase uzatvorenia zmluvného vzťahu. Nesúhlasí tiež s tým, že súd prvého stupňa nepovažoval za preukázanú obranu žalovaného v 1. rade v tom, že podmienkou sprostredkovania predaja 3-izbového bytu bolo sprostredkovanie náhradného bytu. Uvádza, že dojednaná zmluva má znaky formulárovej zmluvy, pričom svedok Z. potvrdil, že náhradný byt mal pre žalovaného v 1. rade hľadať aj žalobca. Pokiaľ sa to nepremietlo do dohody tak len preto, že tieto zmluvy nebolo možné individuálne dojednávať a žalovaný vystupoval v slabšom postavení. Argumentuje tiež, že na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ sa vždy použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Namieta, že súd prvého stupňa neskúmal obsah dohody o výške provízie, pretože túto výšku si žalobca vyplnil sám. Žalobca tak zneužil svoju vyjednávaciu pozíciu a do kolónky vyplnil výšku provízie podľa svojej predstavy. Súd prvého stupňa tiež neodôvodnil pričinenie žalobcu na predaji bytu presvedčivo, keď ignoroval požiadavku žalovaného, že k predaju dôjde pokiaľ bude mať zabezpečené náhradné bývanie. Túto požiadavku splnila až VB Reality s.r.o. a nie žalobca. Z opatrnosti napáda aj výrok o náhrade konania, pretože je v stave v hmotnej núdze.

Proti rozsudku podala včas odvolanie aj žalovaná v 2. rade. Namieta, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolateľka namieta, že navrhla vypočutie majiteľa realitnej kancelárie VB Reality s.r.o. ako svedka, ktorý mohol objasniť postup pri predaji bytu a pri vyplácaní provízie. V prípade, ak klienti realitnej kancelárie majú podpísanú nevýhradnú zmluvu o sprostredkovaní predaja. Tento dôkaz mal objasniť štandardné postupy realitnej kancelárie. Ďalej odvolateľka namieta, že išlo o byt v BSM a ona so žalobcom nepodpísala žiadnu sprostredkovateľskú zmluvu a nebola informovaná o tom, že je povinná platiť províziu. So žalobcom bola v kontakte iba párkrát s tým, že ho oslovila ako svojho známeho, či by sa nepokúsil predáť byt. Žalovaná v 2. rade od apríla 2011 bola klientkou spoločnosti VB Reality s.r.o. Žalobca vedel o tejto skutočnosti a nedal jej podpísať žiadne zmluvy, ani zmluvu o sprostredkovaní. Tú jej vnucoval spolu so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, pričom dátumy na zmluvách boli antidatované. Vo veci riadne konali VB Reality, ktorá zoznámila žalovanú so záujemcami o kúpu bytu a nie žalobca. Bolo povinnosťou žalobcu preukázať, že žalovanú v 2. rade oboznámil s výškou provízie, v tejto časti neunesol dôkazné bremeno. Pokiaľ žalobca tvrdil, že kupujúci boli jeho klientmi, súd prvého stupňa sa v rozhodnutí nevyrovnal s tým, že klient nepatrí žiadnej realitnej kancelárii. Pokiaľ ide o právne posúdenie veci, išlo o vec patriacu do BSM, preto na uzatvorenie sprostredkovateľskej zmluvy mal byť daný súhlas oboch manželov, čo splnené nebolo. Zastáva názor, že žalobca nemá nárok na odmenu, keďže výsledok nebol dosiahnutý jeho pričinením. Navyše ide o spotrebiteľskú zmluvu a preto bolo potrebné použiť ust. § 52 OZ, čo súd prvého stupňa opomenul. Namieta aj výšku priznaných trov konania. Navrhuje, aby odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaných navrhol rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť a uplatnil si náhradu trov odvolacieho konania.

K námietkam žalovaného v 1. rade uvádza, že nesúhlasí s jeho tvrdením o tom, že mal nepriaznivý duševný stav. Na túto okolnosť žalovaný v 1. rade neuviedol žiadne tvrdenia ani dôkazy. K námietke žalovaného v 1. rade o tom, že uzavretá zmluva o sprostredkovaní má charakter formulárovej zmluvy poukazuje na to, že súd prvého stupňa zmluvu posudzoval z hľadiska formálnej aj obsahovej v odôvodnení rozsudku. Navyše ide o zmluvu uzavretú podľa ustanovení Obchodného zákonníka. K odvolaniu žalovanej v 2. rade poukazuje na to, že v konaní o vyporiadanie BSM žalovaná v 2. rade vyhlásila, že sprostredkovanie predaja nehnuteľností zabezpečuje práve žalobca, čo je v rozpore s tým, čo uvádzala v tomto súdnom konaní. Občiansky zákonník nepredpisuje žiadnu právnu formu na zmluvu o sprostredkovaní. Ide o neformálny typ zmluvy, ktorý si nevyžaduje písomnú formu. V predmetnom záväzku bolo sprostredkovanie predaja bytu BSM za dohodnutú výšku provízie 1 500,00 eur. Žalovaná v 2. rade mala všetky potrebné informácie na prijatie návrhu na uzavretie zmluvy zo strany žalobcu. V rámci sprostredkovateľskej činnosti vykonal žalobca niekoľko ohliadok bytu, posledná z nich bola s manželmi Š., čo títo svedkovia potvrdili. Žalobca sa ohradzuje proti tvrdeniam žalovanej v 2. rade o antidatovaní zmlúv. K dohode o sprostredkovaní došlo dňa 24.10.2011, od 26.10.2011 žalobca začal uverejňovať ponuky na webovom portáli spoločnosti EVEREST a na iných realitných portáloch. Rezervačná zmluva bola uzavretá dňa 2.6.2014 prostredníctvom žalobcu. K právnenému posúdeniu zmluvy uvádza žalobca, že súd prvého stupňa posudzoval vzťah medzi žalobcom a žalovanou v 2. rade podľa Občianskeho zákonníka. Napokon poukazuje na odôvodnenie rozsudku Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo 8/2010.

Krajský súd ako súd odvolací prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.), podľa § 212 ods. 1, 3 O.s.p. preskúmal rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že odvolania žalovaných nie sú dôvodné.

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom žalovaných v 1. a 2. rade zaviazal na zaplatenie sumy 1 500,00 eur, ktorá predstavuje hodnotu sprostredkovateľskej provízie vyplývajúcej z dohody o sprostredkovaní predaja bytu. Súd prvého stupňa dospel vykonaným dokazovaním k záveru, že k predaju bytu, ktorý bol pôvodne v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných v 1. a 2. rade v Spišskej Novej Vsi, na ul. U. X. I. XX došlo pričinením žalobcu.

Odvolací súd konštatuje, že súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním a vyhodnotením dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, tieto skutkové zistenia podradil pod relevantné ustanovenia hmotného práva, ktoré na prejednávanej veci správne aplikoval a interpretoval. Konanie na súde prvého stupňa nie je postihnuté žiadnou z väd uvedených v ust. § 221 ods. 1 O.s.p., ktoré by boli dôvodom pre zrušenie rozsudku.

Odvolací súd sa stotožňuje s dôvodmi rozsudku súdu prvého stupňa a konštatuje ich správnosť (§ 219 ods. 2 O.s.p.). Na doplnenie dôvodov rozsudku súdu prvého stupňa odvolací súd dodáva nasledovné dôvody:

Je nesporné, že žalovaný v 1. rade uzavrel so žalobcom dňa 24.10.2011 nevýhradnú dohodu o sprostredkovaní predaja bytu, ktorá obsahuje práva a povinnosti zmluvných strán. Táto zmluva nebola podpísaná žalovanou v 2. rade. Je nepochybné, že byt bol v bezpodielovom spoluvlastníctve účastníkov konania, ktoré v čase podpísania zmluvy nebolo vysporiadané. Pre nevysporiadané spoluvlastníctve vzťahy platí aj po zániku BSM ust. § 145 ods. 1, podľa ktorého bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov, v ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný. Neplatnosť takéhoto právneho úkonu je relatívna, to znamená, že druhý z bezpodielových spoluvlastníkov sa musí neplatnosti dovoliť voči tomu bezpodielovému spoluvlastníkovi, ktorý právny úkon vykonal a proti tej osobe, s ktorou bol úkon vykonaný. V prejednávanej veci žalovaná v 2. rade túto relatívnu neplatnosť zmluvy netvrdila a z vykonaného dokazovania ani nevplynulo, že by dovolaním sa neplatnosti právneho úkonu nastali následky jeho neplatnosti.

Žalovaný v 1. rade v odvolacích námietkach poukazoval na svoj duševný stav, ktorý ho podľa jeho názoru urobil nespôsobilým na uzavretie zmluvy. K tejto námietke odvolací súd uvádza, že súd prvého stupňa sa v odôvodnení rozsudku s touto jeho obranou vysporiadal. Ak žalovaný v 1. rade tvrdí v odvolaní, že nebol spôsobilý uzavrieť dohodu o sprostredkovaní predaja bytu, bolo jeho povinnosťou tieto svoje tvrdenia označiť a navrhnúť dôkazy, čo však neurobil.

K námietke, že podpísaná dohoda má povahu spotrebiteľskej zmluvy a že sa na ňu majú aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka odvolací súd uvádza, že podľa § 52 ods. 1 OZ spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

V prejednávanej veci nepochybne žalobca má postavenie dodávateľa a žalovaný v 1. rade, rovnako ako žalovaná v 2. rade majú postavenie spotrebiteľov. Skutočnosť, že ide o spotrebiteľský vzťah znamená to, že je povinnosťou súdu prihliadať na to, či spotrebiteľská zmluva neobsahuje ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (neprijateľná podmienka). Táto povinnosť vyplýva z ust. § 53 ods. 1 OZ.

Z odvolacích námietok žalovaného v 1. rade však nevyplýva, že by odvolateľ tvrdil existenciu niektorej z neprijateľných podmienok, ktoré sú demonštratívne uvedené v ust. § 53 OZ. Súd prvého stupňa v uzavretej zmluve zjavne nenašiel neprijateľné zmluvné podmienky.

K námietke žalovaného v 1. rade, že vzťah z uzavretej dohody sa má spravovať Občianskym zákonníkom, odvolací súd uvádza, že ust. § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, upravujúce spotrebiteľské zmluvy, nevylučuje právo zmluvných strán dohodnúť sa podľa § 262 ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka, že ich záväzkový vzťah sa spravuje Obchodným zákonníkom. To znamená, že ak sa zmluvné strany dohodnúť na uzavretí zmluvného typu podľa Obchodného zákonníka, spravuje sa ich vzťah ustanoveniami, ktoré sa týkajú tohto zmluvného typu. Okrem toho sa však spravuje aj všeobecnými ustanoveniami o spotrebiteľských zmluvách podľa § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Pokiaľ sa týka sprostredkovateľskej zmluvy, táto je upravená ako zmluvný typ jednak v Občianskom zákonníku (§ 774 a nasl. OZ) a tiež v Obchodnom zákonníku (§ 142 a nasl. Obchodného zákonníka).

V prípade oboch zmluvných typov platí, že sprostredkovateľovi patrí odmena v dohodnutej výške (§ 775 OZ a § 642 Obchodného zákonníka).

Z uvedeného vyplýva, že bez ohľadu na to, ktorý predpis sa použije, vznikne žalobcovi právo na vyplatenie provízie, pretože ako správne zistil súd prvého stupňa, k uzavretiu zmluvy o predaji bytu došlo pričinením žalobcu.

Pokiaľ sa týka odvolacích námietok žalovanej v 2. rade, súd prvého stupňa odôvodnil nevykonanie dôkazov výsluchom navrhovaného svedka D. D., odvolací súd sa s odôvodnením rozsudku v tejto časti stotožňuje.

K námietke žalovanej v 2. rade, že nepodpísala sprostredkovateľskú zmluvu a nebola informovaná o povinnosti vyplatiť províziu poukazuje odvolací súd na už vyslovený právny názor o relatívnej neplatnosti uzavretej zmluvy. Navyše z dokazovania vykonaného súdom prvého stupňa vyplynulo, že došlo k uzavretiu zmluvy so žalovanou v 2. rade v ústnej forme. Námietky žalovanej v 2. rade spočívajúce v tom, že žalobca nekonal pri obstarávaní bytu poukazuje odvolací súd na odôvodnenie rozsudku súdu prvého stupňa, ktorý sa s týmito námietkami žalovanej v 2. rade riadne vysporiadal.

Na základe uvedeného odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p.

Vecne správne je rozhodnutie o trovách konania vrátane odôvodnenia ich výšky tak, ako je to uvedené v odôvodnení rozsudku.

O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 142 ods. 1 O.s.p. V odvolacom konaní mal žalobca plný úspech, preto sú obidvaja žalovaní ako odvolatelia povinní nahradiť mu trovy odvolacieho konania pozostávajúce z trov právneho zastúpenia za 1 úkon právnej služby a režijného paušálu v celkovej sume 79,76 eur.

Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.