

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 16C/79/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2115203271  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Hanzlíková  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2016:2115203271.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava samosudkyňou JUDr. Janou Hanzlíkovou v právnej veci žalobcu VIVAREALITY, s. r. o., Petra Pázmaňa 18, Trnava, proti žalovanej G. zast. JUDr. Jozef Zámožík, PhD., advokát, Hlavná 31, Trnava, o zaplatenie 500,00 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

1. Súd žalobu **z a m i e t a**.
2. Žalobca je **p o v i n n ý** zaplatiť žalovanej náhradu trov konania v sume **30,00 eur** a trovy právneho zastúpenia v sume 121,55 eur k rukám zástupcu žalovanej, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.
3. Súd ruší Platobný rozkaz tunajšieho súdu zo dňa 02.03.2015 č.k. 16C/79/2015-14

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa podanou žalobou domáhal voči žalovanej zaplatenia žalovanej čiastky titulom neuhradenia provízie za sprostredkovanie predaja bytu. Táto bola dohodnutá sumou 1000 eur, kúpna cena vrátane provízie bola vyplatená kupujúcim na účet žalovanej, ktorá však žalobcovi uhradila iba čiastku 500 eur, zvyšok odmietla uhradiť.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, svedka, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, v súlade s ust. § 101 ods. 2 O.s . p. rozhodol v neprítomnosti žalobcu /ktorý sa ospravedlnil na pojednávanie 3. 3. 2016, dôvody neúčasti nezdokladoval a nežiadal o odročenie pojednávania/ a zistil nasledovný skutkový stav:

Žalobca v konaní uviedol, že žiada, aby súd zaviazal žalovanú na zaplatenie 500 eur s príslušenstvom na tom základe, že s ňou boli v kontakte asi tri roky pred predajom nehnuteľnosti, keď ich oslovila s tým, že chce predáť byt na F.. Ponuku stiahla a opätovne sa spolupráca obnovila v januári 2014, s tým, že chce predáť ten istý byt. Žalovaná sa zaujímala o ich služby. Povedali jej, že budú chodiť na ohliadky a keď nájdu kupujúceho, zoberú zálohu, urobia kúpne zmluvy, úkony pre banku v prípade úveru, až do podania návrhu na vklad do katastra. Byt inzerovali na všetkých portáloch, Trnavsku a podobných médiách. Urobili viac ohliadok so záujemcami a vždy bola prítomná žalovaná. Keď bolo pekne, prišla na bicykli a v prípade nepriaznivého počasia alebo ak jej nešiel autobus, ju vozili autom. V auguste sa našiel kupujúci pán F.. Pôvodne mala byť cena bytu 46.000 eur s tým, že ich provízia bude 2.000 eur, s čím žalovaná súhlasila. Cena bytu ale bola vysoká a pri predaji pánovi F.i na ohliadke bytu sa dohodli na cene 44.000 eur, z čoho provízia bude 1.000 eur. Žalovaná nenamietala a 26.8.2014 za prítomnosti žalovanej prišiel do ich kancelárie pán F. s tým, že záväzne zloží zálohu rezervačný poplatok vo výške 1.000 eur, pretože je obvyklé, že berú zálohu vo výške provízie. Pán F. na chvíľu odišiel, vrátil sa s tým, že nemá k dispozícii 1.000 eur, ale len 870 eur. Žalovaná stále sedela v kancelárii, spýtali

sa jej, či súhlasí aj s takouto zálohou, s tým, že zvyšok im vyplatí z kúpnej ceny. Žalovaná súhlasila a pán HG. zložil zálohu 870 eur. Predložil dohodu o zložení blokovacieho depozitu. Pán F. si začal vybavovať úver a jeho finančný sprostredkovateľ zavolať, že úver dostane, ale banka trvá na tom, aby celá kúpna cena bola uhradená na účet odporkyne. Zavolali žalovanú k nim do kancelárie, toto jej oznámili a pánovi F.i vyplatili 870 eur, o čom predložili príjmový doklad. Potom boli podpísané záložné zmluvy s bankou a žalovaná odchádzala na liečenie, preto v nedeľu podpisovali u notárky D. kúpnu zmluvu, kde bolo napísané, že finančné prostriedky všetky obdrží žalovaná, po ich obdržaní do dvoch pracovných dní vyprace byt a potom bude podaný návrh na vklad vlastníckeho práva. Dňa 21. 11. 2014 poslala žalovaná z liečenia SMS: „sú poslané 44 . F.“ - 44 bola kúpna cena. Dňa 27.11. prišla žalovaná k nim do kancelárie, potvrdila výplatu kúpnej ceny. Dohodli sa na odovzdaní bytu v najbližšiu sobotu, kde bol prítomný aj spolupracovník RK TK.k, žalovaná a pán F.. V piatok predtým jej odovzdali návrh na vklad podaný na kataster a povedala, že ide do banky zobrať 1.000 eur. Odvtedy sa neukázala. Potom poslala dňa 8.12.2014 šekom 500 eur. So žalovanou nemali písomnú zmluvu, iba ústnu. Postupujú podľa Občianskeho zákonníka. Žalovaná nikdy nerozporovala výšku provízie. Pokiaľ žalovanú vozili oni, vždy sa nechala vyviezť inde ako pri dome. Keď sa im neozývala, kontaktovali ju. V mieste bydliska si dala dole menovku na zvončeku. Robila to teda s tým zámerom, že províziu nevyplatí. Nestáva sa, aby sa klient dával vykladať z auta vždy inde. Konateľovi telefón nebrala, ale pánovi F.i áno, a keď konateľ použil jeho telefón, povedala že je chorá a potom príde vyplatiť províziu. Žalovaná sa s p.F. stretli prvý krát, keď pán F.a u nich skladal zálohu 870 eur. Pán F.a je kamionista, teda s ním veci riešili po telefóne, potom sa stretli pri podpise kúpnej zmluvy u JI. 23.10. v nedeľu, lebo žalovaná išla do kúpeľov. Potom sa stretli pri odovzdaní bytu po vyplatení kúpnej ceny, bola to sobota alebo nedeľa, bol tam kolega W., odporkyňa a p.F., ktorý ju viezol domov. Nedostali od žalovanej písomné plnomocnenstvo na inzerovanie bytu, boli dohodnutí ústne. Nič písomné nemali, iba ústne. So žalovanou spolupracoval dva alebo tri roky, predávali jej byt, ale bola vysoká cena, spoluprácu prerušili a potom ju obnovili. Dala si inzerát súkromne, oslovili ju a ona súhlasila a pred dátumom 26.8.2014 im dala súhlas na predaj jej bytu. Keď jej potom zavolali, že majú záujemcu, vždy s nimi išla a otvorila. Od začiatku boli dohodnutí na provízii a ona to akceptovala. Vyslovene povedala, že s tým súhlasí. Povedala to pred konateľkou p. T.. Žalovaná chodila do ich kancelárie asi každý druhý deň. Pohľadávku, ktorú vymáhajú, evidujú v účtovníctve od r.2015, kedy bola vystavená faktúra, v spoločnosti Vivareality. V tejto spoločnosti evidujú aj zaplatenie sumy 500 eur, ktorú uhradila žalovaná. Je konateľ a spoločník aj Vivareal s.r.o. Začínali ako Vivareal a na začiatku spolupráce boli iba Vivareal, neskôr si vytvorila Vivareality, Vivareal je platcom DPH, Vivareality nieje platcom DPH. Keď robia so spoločnosťami, robí pod Vivareal ako platcom DPH, a s fyzickou osobou pod hlavičkou Vivareality. Dohodu o zložení zálohy podpísal pán F. s Vivareality, pretože miesto a sídlo podnikania, aj konatelia sú totožní. Nechce zaťažovať fyzickú osobu s DPH. S odporkyňou konala ako T.. Na dverách sú obidve spoločnosti. V liste zo dňa 9.12. 2014 neuviedli výšku provízie, lebo bola od začiatku jasná a nikto to nespochybňoval. Na zaplatenie 500 eur nevystavili faktúru, lebo to poslala šekom, účtovne sa to nedá. Byt inzerovali asi pod Vivareal s.r.o., Reality SK, robí to ale kolega. keď išli navštíviť žalovanú a nemala zvonček, asi jej išli odovzdať poštu. Rozišli sa v dobrom a ona sa prestala ozývať, napísala jej či je zdravotne v poriadku, tak ju išli hľadať. Mala zlé vzťahy s dcérou.

Žalovaná žiadala návrh zamietnuť. Uviedla, že chcela predáť byt na F. a mala so inzerát v Trnavsku. Prihlásilo sa viac realitných kancelárií. Mimo RK sa jej ale byt nepodarilo predáť. Keď sa prihlásil žalobca, súhlasila. Pôvodná cena bytu bola 45.000 eur. O provízii sa nerozprávali. V byte boli viackrát, aj z iných realitných kancelárií, potom bola na ohliadke priateľka pána F.u s ďalšou priateľkou a následne jej zavolali od navrhovateľa, že byt berú za 45.000 eur. 3.9.2014 tam prišiel znalec ohľadom úveru pána F.u. Potom ju zavolali, že je nachystaná kúpna zmluva, ale nefigurovala tam realitná kancelária. S kúpnu cenou 44.000 eur súhlasila, lebo ju znížila o 1.000 eur. Pána F.u videla prvý krát u navrhovateľa, keď mal zložiť zálohu. Nevie, koľko zložil zálohu. Najprv povedal, že nemá peniaze, že musí predáť zlato. W. išiel s ním zlato predáť. Ona zatiaľ bola v kancelárii. Vtedy sa stretla so sprostredkovateľkou pána F.u, ktorá mu vybavovala úver. Žalobca zobral províziu od pána F. Celý proces dlho trval, stále platila nájom, lebo pán F. mal problémy s úverom. Až po návrate z liečenia sa dozvedela, že má na účte 44.000 eur. Sumu 500 eur navrhovateľovi poslala ako odmenu za to, že to vybavili. Predložila návrh na vklad 28.11.2014, rozhodnutie o zriadení záložného práva a povolení vkladu. V realitnej kancelárii do zmluvy píšú /in RK/ aj výšku provízie. Zástupca žalovanej poukázal na podozrenie z porušovania daňových predpisov, pohľadávka má byť evidovaná v roku 2014, nie 2015. V danom prípade nebolo preukázané, že došlo k uzatvoreniu k sprostredkovateľskej alebo inej obdobnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným. Nebolo preukázané, že by spoločnosť Vivareality bola čo i len niekedy poskytovala služby žalovanej. Z výsluchu svedka pána F. vyplýva, že ak existoval zmluvný vzťah, tak tento existoval medzi

spoločnosť Vivareal s.r.o. a nie spoločnosťou Vivareality s.r.o. Z predložených inzerátov a oznámenie spoločnosti Reality Sk vyplýva, že inzeráty do tohto portálu zadávala spoločnosť Vivareal, ktorá aj platila tieto inzeráty. Z potvrdenia o zaplatení sumy 500 eur vyplýva, že žalovaná platila túto sumu spoločnosti Vivareal s.r.o. a nie a žalobcovi. Teda právny vzťah medzi žalobcom a žalovanou nevznikol. Nikdy nebolo čo i len dojednané zaplatenie odmeny 1.000 eur, tak ako udáva spoločnosť Vivareality s.r.o. Prípadný vzťah medzi účastníkmi je spotrebiteľskou zmluvou a ak by malo prísť podľa zákona o predaji tovaru a poskytovaní služieb na diaľku alebo mimo prevádzkových priestorov k uzatvoreniu zmluvného vzťahu, je potrebné najskôr, aby prišlo k odovzdaniu informácií zo strany žalobcu odporkyni, podľa § 4 ods.1 zákona. Okrem iného tam musia uvedené informácie obsahujúce obchodné meno, sídlo, IČO, poskytovateľ služieb a tiež informáciu o cene za službu a tieto informácie musia byť odovzdané v listinnej podobe spotrebiteľovi alebo so súhlasom spotrebiteľa na inom trvanlivom nosiči. Dôkazné bremeno v tomto smere zaťažuje dodávateľa a nie spotrebiteľa. Toto dôkazné bremeno unesené nebolo. Bolo tiež porušené ust. § 6 tohto zákona, rovnako konanie žalobcu bolo v rozpore s dobrými mravmi ako ich definuje § 3 zákona č. 250/2007 o ochrane spotrebiteľa. V spotrebiteľských zmluvách uzatváraných v RK je obvyklá písomná forma. Čo sa v danom prípade nestalo. Takýto právny úkon je rozpore s dobrými mravmi, a je teda neplatný. V konaní nebolo preukázané, že dojednaná odmena bola 1.000 eur, ako to tvrdí žalobca. Výsluch svedka, ktorý je v priateľskom vzťahu so žalobcom, nie je relevantný.

Svedok D. uviedol, že v roku 2008 spoznal spoločnosť žalobcu v súvislosti s iným bytom a mal na nich dobré referencie. Na internete našiel v ponuke byt F. teda ich oslovil. Na ohliadku išla jeho priateľka, ktorá mu poslala fotky. Ešte pred ohliadkou bol v kancelárii s TK., pani F. tam vtedy nebola. Po ohliadke tam išiel zložiť kauciu, lebo mal záujem o byt, 800 eur v hotovosti, to mu vrátili. Keď skladal kauciu, bola tam pani T. a jeho finančná poradkyňa. Nemal pri sebe peniaze, ale zlato, išiel ho založiť a asi o polhodinu sa vrátil s peniazmi. Záloha bola na to, aby sa mohlo začať konať. Pani VG.á povedala, že napíše zmluvu o zmluve, kvôli úverom, on podpísal, že má záujem o byt a že ho bude platiť úverom. Vtedy videl pani F. prvý- krát. Hovorilo sa o cene za nehnuteľnosť 44.000, nie o provízií. S W. hovorili všeobecne, že realitka si za náklady niečo účtuje, lebo robí zmluvy atď., a teda preto je cena bytu drahšia. A aby s tým počítal, že to platí, teda že v cene 44.000 eur je aj táto provízia. Pani HI. potom videl u notára na podpísanie zmluvy, Q. A potom pri odovzdávaní bytu. Už pri prvom kontakte sa pýtal reality, či sa nedá hýbať s cenou a povedali, že majiteľka bytu je staršia pani a je mimo Trnavy, kontaktovali ju. Povedala, že cena už bola znížená, lebo ho dlho predávala. Pri odovzdávaní bytu bol W. a pani F. bolo to myslí 30.11.2014 a dohodli sa, že od 1.12. bude platiť všetky platby a to aj robil. odovzdali si kľúče, odpísali stavy energií, podpísali to, a dohodli sa, že sa môže sťahovať s tým, že žalovaná si nechá v pivnici dva alebo tri mesiace vecí a potom mu kľúče odovzdá. To však neurobila a musel pivnicu vypratáť sám. Po odovzdaní pani F. odviezol domov, lebo pršalo. Bolo to cez víkend a W. mal nejaké povinnosti. Hovorila mu aj o susedoch, domovníkovi aj správcovi. Mal podozrenie, že realitka navýšila cenu oproti tomu, čo bolo na internete a mali by mu niečo vrátiť. Bola to suma asi 1.000 eur. V aute to hovoril pani F., lebo si chcel u nej overiť, ako s cenou naozaj je. Ona mu potvrdila cenu 44.000 eur, ktorú jej uhradil. Pani F. povedala, že ona z toho má len 43.000, lebo 1.000 eur si prihodila realitka ako odmenu. Tým si overil, že mu nemá realitka vrátiť nič. Pani F. v aute povedala, že tých 1.000 eur im, teda realitke, musí dať. Nevie o tom, že by mu žalobca predložil plnú moc od žalovanej. Predaj bytu zabezpečovala spoločnosť Vivareal s.r.o.

Z predložených dokladov vyplýva, že žalovaná ako predávajúca uzavrela s D. ako kupujúcim kúpno-predajnú zmluvu, predmetom ktorej bol byt č. XC.X, X. poschodie, vklad bol povolený pod č. V 6900/14. Táto skutočnosť v konaní nebola sporná..

Z Dohody o zložení blokovacieho depozitu, uzavretej medzi D. a navrhovateľom vyplýva, že sprostredkovateľ /žalobca/ na základe dohody o sprostredkovaní realitných služieb medzi ním a vlastníkom nehnuteľnosti - 1-izbového bytu T. /byt pôvodne patriaci žalovanej/ je oprávnený sprostredkovať predaj tohto bytu. Záujemca D. mal záujem o tento byt, kúpna cena bola stanovená predávajúcim na sumu 44.000 eur, ktorú mal záujemca uhradiť tak, že 870 eur zloží do rúk sprostredkovateľa a zvyšok 43.130 eur prostredníctvom hypotekárneho úveru na účet predávajúceho, s tým, že podľa čl. III zmluvy blokovací depozit v prípade uzavretia kúpnej zmluvy bude započítaný do kúpnej ceny nehnuteľnosti. Žalobca predložil doklad o vrátení tohto depozitu vo výške 870 eur D. Len v týchto dokladoch figuruje žalobca /nie spoločnosť VIVAREAL s. r. o./ Vo výpovedi však svedok F.a uviedol, že predaj bytu zabezpečovala spoločnosť Vivareal s. r. o.

Z potvrdenia ST Real /realitnej kancelárie/ vyplýva, že provízia realitnej kancelárie pri kompletnom servise sa pohybuje od 3% do 5% z predajnej ceny nehnuteľnosti. Z potvrdenia realitnej kancelárie Paktiv Trnava vyplýva, že obvyklá výška provízie pri kompletnom servise je od 3 do 6% z predajnej ceny nehnuteľnosti - čím je cena nehnuteľnosti vyššia, percento provízie býva obvykle nižšie.

Z dokladov predložených žalobcom vyplýva, že inzeráty na predaj bytu podávala spoločnosť Vivareal s. r. o. Z vyjadrenia spoločnosti reality.sk vyplýva, že spoločnosť VIVAREL s. r. o. IČO 36273848 má s ich spoločnosťou uzavretú zmluvu od r. 2006 na podávanie inzerátov, ktoré aj platí formou kreditov spoločnosť VIVAREAL s. r. o.

Z výpisov z obchodného registra vyplýva, že spoločnosť VIVAREAL s. r. o. bola zapísaná 20. 7. 1005, spoločnosť VIVAREALITY s. ro. 4. 2. 2009. Spoločníkmi oboch spoločností sú Z. Obe spoločnosti majú sídlo v TN.

Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení platnom v čase uzatvorenia zmluvy, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

V predmetnej veci súd posúdil vec bol nárok uplatnený ako nárok zo sprostredkovateľskej zmluvy.

Sprostredkovateľská zmluva je samostatným typom zmluvy, úprava je všeobecná, keďže zákon ráta s tým, že podrobnosti o obsahu zmluvy si účastníci upravia individuálne. Podrobnejšie je upravená v Obchodnom zákonníku, podľa ktorého sa posudzuje sprostredkovateľská zmluva vtedy, ak ide o zmluvu medzi podnikateľmi a zmluva je zameraná na podnikateľskú činnosť. Tieto podmienky v danej veci nie sú splnené /keďže odporkyňa nie je podnikateľkou a zmluva nebola zameraná na podnikateľskú činnosť oboch účastníkov/, a teda je potrebné aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Podľa § 774 Obč. zák. 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.

Výška odmeny je vecou dohody zmluvných strán, jej výšku v prípade neprimeranosti nemôže upraviť súd. Pokiaľ by výška dojednanej odmeny odporovala všeobecne záväznému právnemu predpisu, išlo by o zmluvu relatívne neplatnú /§40a/. Okrem odmeny má sprostredkovateľ nárok i na náhradu nákladov, a to len vtedy, ak ich náhrada bola dohodnutá, resp. v pochybnostiach o tom, či bola alebo nebola dohodnutá vtedy ak mu vznikol nárok na odmenu /§776/.

Podľa § 775 OZ sprostredkovateľovi patrí odmena v dohodnutej výške, odmenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.

Sprostredkovateľská zmluva je neformálnou zmluvou. Uzatvára sa medzi sprostredkovateľom a záujemcom o sprostredkovanie zmluvy. Predmetom zmluvy je obstaranie uzavretia zmluvy pre záujemcu. Toto obstaranie môže spočívať v tom, že sprostredkovateľ nájde partnera, ktorý chce so záujemcom uzavrieť zmluvu, že zoznámi budúcich zmluvných partnerov, že bude spolupôsobiť pri prerokúvaní veci a pripraví uzavretie zmluvy a tým sa jeho úloha končí. Charakteristickým pojmovým znakom tejto zmluvy je nielen to, že sa sprostredkuje uzavretie zmluvy uvedeným spôsobom, ale že sa dostaví aj výsledok, a to pričinením sprostredkovateľom /tým sa táto zmluva odlišuje od zmluvy príkaznej/.

Podstatnými obsahovými náležitosťami sprostredkovateľskej zmluvy sú a/ záväzok sprostredkovateľa obstaráť záujemcovi príležitosť k uzavretiu zmluvy, b/ záväzok záujemcu poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu, ak bude výsledok dosiahnutý zásluhou sprostredkovateľa. Takáto zmluva nemusí byť písomná a stačí v nej vymedziť všeobecnejšie obsah sprostredkovanej zmluvy, avšak i z tohto vymedzenia musí byť zrejmé, čo má byť sprostredkované.

Záväzok zo sprostredkovateľskej zmluvy nespočíva v uzavretí zmluvy menom záujemcu, ale v obstaraní príležitosti takúto zmluvu uzavrieť. To zahŕňa predovšetkým vyhľadávanie tretích osôb, ktoré budú mať na uzavretí sprostredkovanej zmluvy záujem, a v informovaní záujemcu o týchto osobách ako i o ďalších okolnostiach, ktoré sú pre záujemcu významné pre rozhodovanie, či túto sprostredkovanú zmluvu uzavrie a s kým.

Sprostredkovateľská zmluva je odplatnou zmluvou. Záujemca má teda povinnosť poskytnúť odmenu sprostredkovateľovi vtedy, keď bol výsledok /t. j. uzavretie sledovanej zmluvy dosiahnutý pričinením

sprostredkovateľa. Ak zmluva neobsahuje konkrétnejšie ustanovenia o tom, v čom spočíva pričinenie sa sprostredkovateľa o uzavretie zmluvy, spravidla bude stačiť aj zistenie, či sprostredkovateľ zoznámil záujemcu s treťou osobou, ktorá chce so záujemcom uzavrieť sprostredkovanú zmluvu, a tým vytvoril podmienky na dojednanie uzavretia tejto zmluva. Výška odmeny /ktorá sa určí dohodou/ spravidla obsahuje aj paušalizovaná náklady, ktoré má sprostredkovateľ so splnením svojej povinnosti sprostredkovať uzavretie zmluvy /náklady spojené s inzerciou v novinách, telefonické rozhovory a podobne/ - podľa § 776 na úhradu nákladov má nárok len vtedy, ak je to výslovne dohodnuté. Odmena sprostredkovateľa závisí od toho, či sa zmluva uzavrie, teda či sa jeho pričinením dostaví sledovaný výsledok.

Sprostredkovanie je pojmovo úplatné, avšak odmena za sprostredkovanie nemusí byť v zmluve určená presnou čiastkou, môže ísť napr. o percentuálne vyjadrenie z hodnoty a pod. V zásade však je nepochybné, že sprostredkovateľ nie je iba pasívnym činiteľom, ale jeho činnosť musí mať aktívnu povahu, pretože ustanovenie § 774 Občianskeho zákonníka viaže nárok na odmenu k skutočnosti, že výsledok (teda uzavretie zmluvy) bol dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa.

Keďže samotná sprostredkovateľská zmluva nie je viazaná na určitú formu, nevyžaduje sa ani určitá forma na dohodu o určení výšky odmeny podľa § 775 OZ. Do určitej miery je výška odmeny obmedzená druhou vetou § 775, keď odmenu treba dohodnúť v súlade so všeobecne záväznými predpismi. Platný cenový predpis, ktorým by bola dohodnutá odmena /zákon o cenách/ neupravuje výšku odmeny za sprostredkovanie uzavretia zmluvy.

Predmetom zmluvy je teda obstaranie uzavretia zmluvy pre záujemcu. Toto obstaranie uzavretia zmluvy môže spočívať v tom, že sprostredkovateľ nájde partnera, ktorý chce so záujemcom uzavrieť zmluvu, že zoznámí budúcich zmluvných partnerov, že bude spolupôsobiť pri prerokúvaní veci a pripraví uzavretie zmluvy. Tým sa jeho úloha skončí. To znamená, že na rozdiel od zmluvy o obstaraní predaja veci (§ 737 a nasl.), zmluvu, uzavretie ktorej sa sprostredkovateľskou zmluvou sleduje, neuzaviera sám, ale len spolupôsobí pri jej uzavieraní. Záujemca teda uzaviera zmluvu sám, aj keď za pomoci sprostredkovateľa, ktorý mu pripraví aj potrebné podklady na uzavretie zmluvy.

Charakteristickým pojmovým znakom tejto zmluvy je nielen to, že sa sprostredkuje uzavretie zmluvy uvedeným spôsobom, ale že sa dostaví aj výsledok, a to pričinením sprostredkovateľa. Týmto pojmovým znakom sa táto zmluva odlišuje od príkaznej zmluvy, kde dosiahnutie výsledku nepatrí k pojmovým znakom zmluvy (pozri § 728 a 729).

Sprostredkovateľská zmluva je odplatnou zmluvou, dojednáva sa teda za odmenu. Pojmovým znakom tejto zmluvy je však skutočnosť, že záujemca má povinnosť poskytnúť odmenu sprostredkovateľovi len vtedy, keď bol výsledok (t.j. uzavretie sledovanej zmluvy) dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. V čom treba vidieť pričinenie sa sprostredkovateľa o dosiahnutie sledovaného výsledku, treba posudzovať podľa obsahu sprostredkovateľskej zmluvy. V prípade pochybností o tom rozhodne súd na návrh niektorého účastníka. Ak zmluva neobsahuje konkrétnejšie ustanovenia o tom, v čom spočíva pričinenie sa sprostredkovateľa o uzavretie zmluvy, spravidla bude stačiť aj zistenie, či sprostredkovateľ zoznámil záujemcu s treťou osobou, ktorá chce so záujemcom uzavrieť sprostredkovanú zmluvu, a tým vytvoril podmienky na dojednanie uzavretia tejto zmluvy.

Sprostredkovateľ má povinnosť obstarat' záujemcovi uzavretie zmluvy s treťou osobou a jeho odmena závisí od toho, či sa zmluva uzavrie, t.j. či sa jeho pričinením dostaví sledovaný výsledok. Ak sa výsledok nedostaví, nemá právo na odmenu, ale ani záujemca nemá proti nemu právo uplatniť si určité nároky len z toho dôvodu, že sa výsledok nedostavil. Dosiahnutie výsledku nie je totiž v moci sprostredkovateľa, pretože vždy závisí aj od toho, či existujú osoby, ktoré majú záujem o uzavretie zmluvy.

Výška odmeny sprostredkovateľa sa určí dohodou podľa zásad ustanovených v § 775. Výška odmeny spravidla obsahuje aj paušalizované náklady, ktoré má sprostredkovateľ so splnením svojej povinnosti sprostredkovať uzavretie sprostredkovanej zmluvy (napr. náklady spojené s inzerciou v novinách, telefonické rozhovory a pod.). Podľa § 776 sprostredkovateľ má právo na náhradu týchto nákladov len vtedy, keď to bolo výslovne dohodnuté.

V zásade je právo na odmenu viazané na dosiahnutie výsledku sprostredkovateľskej zmluvy pričinením sprostredkovateľa, teda odmena je splatná dosiahnutím výsledku. Účastníkom zmluvy však nič nebráni

tomu, aby sa dohodli aj na určitom preddavku, ktorý sa má vyplatiť skôr /najmä na úhradu nákladov, ktoré sú zahrnuté do odmeny/.

Pre právo na odmenu sprostredkovateľa v dohodnutej výške musia byť kumulatívne splnené dve podmienky a to, že záujemca uzavrel s treťou osobou sprostredkovanú zmluvu a súčasne, že túto zmluvu uzavreli zmluvné strany pričinením sprostredkovateľa. Z uvedeného je zrejmé, že sprostredkovateľ nemá právo na odmenu vtedy, ak bola síce zmluva uzavretá, ale sprostredkovateľ sa o to svojou aktívnou účasťou nezaslúžil. Medzi činnosťou sprostredkovateľa a uzavretím zmluvy musí existovať príčinná súvislosť.

V danom prípade nebolo sporné, že žalovaná odpredala byt prostredníctvom realitnej kancelárie, toto sama nepopierala. Z predložených dokladov a výpovede svedka však vyplýva, že sprostredkovateľom mala byť spoločnosť VIVAREAL s. r. o., nie spoločnosť žalobcu. Navyiac napriek tomu, že v zmysle citovaných ustanovení zákona sprostredkovateľská zmluva je zmluvou neformálnou, je potrebné aplikovať na prípadnú zmluvu ustanovenia zákona o ochrane spotrebiteľa, nakoľko v prípade vzniku právneho vzťahu medzi účastníkmi konania by sa jednalo o spotrebiteľskú zmluvu.

Podľa zák. č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho - § 2 ods. 2 Zmluvou uzavretou mimo prevádzkových priestorov predávajúceho sa na účely tohto zákona rozumie zmluva medzi predávajúcim a spotrebiteľom

a) uzavretá za súčasnej fyzickej prítomnosti predávajúceho a spotrebiteľ na mieste, ktoré nie je prevádzkovým priestorom predávajúceho

b) na ktorej uzavretie dal návrh predávajúcemu spotrebiteľ na mieste, ktoré nie je prevádzkovým priestorom predávajúceho,

c) uzavretá v prevádzkových priestoroch predávajúceho alebo prostredníctvom prostriedkov diaľkovej komunikácie bezprostredne po individuálnom a osobnom oslovení spotrebiteľa predávajúcim na mieste, ktoré nie je prevádzkovým priestorom predávajúceho.

Podľa ods. 3 Zmluvou, predmetom ktorej je predaj tovaru, sa na účely tohto zákona rozumie akákoľvek zmluva,

a) na základe ktorej spotrebiteľ nadobúda vec za odplatu, najmä kúpna zmluva a zmluva o dielo, alebo

b) ktorej predmetom je predaj tovaru aj poskytnutie služby.

Podľa § 4 ods. 1 Ak sa zmluva uzavretá na diaľku, na základe ktorej je spotrebiteľ zaviazaný k peňažnému plneniu, uzatvára prostredníctvom elektronických prostriedkov, predávajúci je povinný bezprostredne pred odoslaním objednávky spotrebiteľa výslovne, jednoznačne a zrozumiteľne uviesť informácie podľa § 3 ods. 1 písm. a), e), o) a p).

Podľa § 3 ods. 1 Predávajúci je povinný pred uzavretím zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho alebo ak sa zmluva uzatvára na základe objednávky spotrebiteľa, pred tým, ako spotrebiteľ odošle objednávku, jasne a zrozumiteľne oznámiť spotrebiteľovi spôsobom podľa odseku 2 alebo podľa medzinárodnej zmluvy, ktorou je Slovenská republika viazaná,

a) hlavné vlastnosti tovaru alebo charakter služby v rozsahu primeranom použitému prostriedku komunikácie a tovaru alebo službe

e) celkovú cenu tovaru alebo služby vrátane dane z pridanej hodnoty a všetkých ostatných daní alebo ak vzhľadom na povahu tovaru alebo služby nemožno cenu primerane určiť vopred, spôsob, akým sa vypočíta, ako aj náklady na dopravu, dodanie, poštovné a iné náklady a poplatky, alebo, ak tieto náklady a poplatky nemožno určiť vopred, skutočnosť, že do celkovej ceny môžu byť zarátané takéto náklady alebo poplatky; ak ide o zmluvu uzavretú na dobu neurčitú alebo dohodu o predplatnom, predávajúci informuje spotrebiteľa o celkovej cene za zúčtovacie obdobie, a ak túto cenu nemožno určiť vopred, o spôsobe, akým sa vypočíta,

o) informáciu o dĺžke trvania zmluvy, ak ide o zmluvu uzavretú na dobu určitú; ak ide o zmluvu uzavretú na dobu neurčitú alebo ak ide o zmluvu, pri ktorej sa automaticky predlžuje jej platnosť, aj informáciu o podmienkach vypovedania zmluvy,

p) informáciu o minimálnej dĺžke trvania záväzkov spotrebiteľ vyplývajúcich zo zmluvy, ak zo zmluvy vyplýva pre spotrebiteľa taký záväzok.

Podľa ods. 8 Dôkazné bremeno splnenia požiadaviek uvedených v odsekoch 1 a 5 znáša predávajúci.

Podľa § 6 ods. 1 Predávajúci je povinný bezodkladne po uzavretí zmluvy uzavretej na diaľku, najneskôr spolu s dodaním tovaru, poskytnúť spotrebiteľovi potvrdenie o uzavretí zmluvy na trvanlivom nosiči.

Spoločnosti VIVAREAL s. r. o. a VIVAREALITY s. r. o. majú zhodných spoločníkov, a to Z.a. Obe spoločnosti majú sídlo v Trnave, Petra Pázmaňa 18. Z toho je možné usudzovať, že pri rokovaní so spotrebiteľom nie je možné s určitosťou zo strany spotrebiteľa určiť, s ktorou spoločnosťou je v právnom vzťahu. Táto skutočnosť však nemôže byť na ťarchu spotrebiteľa. Je potom potrebné konštatovať, že medzi žiadanou z týchto spoločností a žalovanou nevznikol platný právny vzťah, nakoľko nebola uzavretá žiadna zmluva, ktorou by boli účastníci dohodnutí na odmene za poskytnutú službu a neboli splnené žiadne podmienky z vyššie citovaných ustanovení zákona o ochrane spotrebiteľa. Nestalo sa tak vo vzťahu žalovanej ani ku spoločnosti VIVAREAL s. r. o. ani vo vzťahu k spoločnosti VIVAREALITY s. r. o. Žalovanej preukázateľne neboli vopred oznámené predovšetkým ceny služieb. V tomto smere žalobca neunesol dôkazné bremeno. I citované ustanovenia zákona o sprostredkovateľskej zmluve vyžadujú dohodu o odmene za sprostredkovanie a ani táto skutočnosť nebola v konaní preukázaná. Pokiaľ aj svedok F. uviedol, že žalovaná sa vyjadrila o odmene 1.000 eur pre „realitku“, nie je zrejmé, či sa malo jednať o spoločnosť žalobcu alebo Vivareal s. r. o. a už vôbec nie, že táto cena bola nesporne dojednaná v zmysle citovaných ustanovení zákona. Navyše svedok uviedol, že predaj bytu sprostredkovala spoločnosť Vivareal s. r. o. /teda nie žalobca/.

Z vykonaného dokazovania, a to predložených dokladov navrhovateľom, vyjadrenia spoločnosti reality.sk vyplýva, že inzeráty na predaj bytu inzerovala a platila spoločnosť VIVAREAL s. r. o., nie spoločnosť žalobcu. Žalovaná uhradila čiastku 500 eur v prospech spoločnosti VIVAREAL s. r. o. a svedok takisto potvrdil, že predaj bytu zabezpečovala táto spoločnosť. Pokiaľ aj žalovaná časť udávanej provízie uhradila, nemožno konštatovať, že sa tak stalo v dôsledku dohody účastníkov, nakoľko v konaní nebolo preukázané, že by k akémukoľvek uzavretiu zmluvy žalovanej s jednou z uvedených spoločností vôbec došlo a že by boli dohodnuté podstatné náležitosti zmluvy v zmysle § 4 ods. 1, § 6 zákona na ochranu spotrebiteľa.

Žalobca neunesol dôkazné bremeno nielen vo vzťahu k uzavretiu zmluvy ako takej so zákonnými náležitosťami, keď nebola preukázaná dohoda o cene, ale nepreukázal ani skutočnosť, že práve spoločnosť žalobcu bola v nejakom právnom vzťahu so žalovanou. Naopak, uvedené listinné dôkazy a výpoveď svedka preukazujú, že ak nejaký právny vzťah vznikol, tak medzi žalovanou a spoločnosťou VIVAREAL s. r. o. /o platnosti takého úkonu sú s poukazom na vyššie uvedené i tak dané pochybnosti pre nedostatok formy/. Je potom treba konštatovať, že u žalobcu nie je daná aktívna legitímácia. Pokiaľ aj svedok F. uviedol, že žalovaná spomínala sumu 1000 eur ako údajnú odmenu sprostredkovateľovi, vyjadrila sa o „realitke“, nie o žalobcovi a tu je potom rozpor, o akú spoločnosť sa vlastne malo jednať, keď sám svedok uviedol, že predaj bytu zabezpečovala spoločnosť Vivareal, nie Vivareality /žalovaná sumu 500 eur uhradila spoločnosti Vivareal, nie žalobcovi/, a teda nebolo vôbec preukázané jednak to, že došlo skutočne k dohode o cene služby a ak áno, medzi akými účastníkmi zmluvy. Žalobca teda v tomto smere neunesol dôkazné bremeno z hľadiska dohody o podstatnej náležitosti zmluvy, teda ani o cene služby, oboznámení spotrebiteľa v zmysle citovaných ustanovení zákona a navyše nepreukázal svoju aktívnu legitímáciu v spore.

Účastníkom konania môže byť ten, kto je nositeľom práv a povinností a má spôsobilosť byť takým účastníkom. Podľa § 19 O.s. p. spôsobilosť byť účastníkom konania má ten, kto má spôsobilosť mať práva a povinnosti, inak ten, komu ju zákon priznáva.

Podľa § 90 O. s. p. účastníkmi konania sú navrhovateľ /žalobca/ a odporca /žalovaný/ alebo tí, ktorých zákon za účastníkov označuje.

V danom prípade nebolo preukázané, že by medzi označenými účastníkmi vznikol akýkoľvek právny vzťah a táto okolnosť sama osebe je tiež dôvodom na zamietnutie žaloby. Pokiaľ aj z Dohody o zložení blokovacieho depozitu a dokladu o jeho vrátení vyplýva, že v tejto časti vystupovala spoločnosť žalobcu, žalobca nepreukázal žiadny právny vzťah so žalovanou. Tento nevystupuje ani ako účastník kúpnej zmluvy ohľadne bytu. Žalovaná uhradila sumu 500 eur v prospech spoločnosti VIVAREAL s. r. o. - prevádzka Radlinského 6, Trnava. Celý postup žalobcu /resp. jeho spoločnosti Vivareal s. r. o./ je zmätočný a zavádzajúci /vznik druhej spoločnosti odôvodnil platením DPH, čo však nemôže byť na ťarchu účastníka a spotrebiteľa/.

Sporové konanie je ovládané prejednávacou zásadou, ktorá je tradične historicky chápaná tak, že tvrdiť skutočnosti a navrhovať na ich preukázanie dôkazy je vecou účastníkov konania. To znamená,

že iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov zaťažuje zásadne účastníkov a ukladá im povinnosť označiť dôkazy k preukázaniu ich tvrdení. Účastník má preto povinnosť tvrdenia (§ 79 ods. 1 O.s.p.) a povinnosť dôkaznú. Táto skutočnosť ale neznamená, že zákonná úprava sa zrieka zásady materiálnej pravdy. Táto zásada, ako protipól zásady formálnej pravdy, je vyjadrená v ustanovení § 153 ods. 1 O.s.p.

Zákon v ust. § 120 ods. 1, veta tretia, O.s.p. vychádza z toho, že súd nie je pri vykonávaní dôkazov odkázaný len na formálny návrh účastníka na vykonanie dôkazu, ale pripúšťa možnosť vykonať aj iné, účastníkmi konania nenavrhované dôkazy. Ich vykonanie však podmieňuje ich výnimočnosťou, ako aj ich nevyhnutnosťou pre rozhodnutie vo veci. Ide teda o také dôkazy, ktoré vyplynú z doterajšieho priebehu konania bez toho, aby zákon ukladal súdu povinnosť takéto dôkazy vyhľadávať. Pritom právo súdu vykonať aj účastníkmi konania neoznačené a nenavrhnuté dôkazy zostáva len v polohe možnosti a nie povinnosti. Je preto na súde, aby v každom konkrétnom prípade posúdil, či výnimočne vykoná aj iné dôkazy, ako navrhujú účastníci, ak je ich vykonanie nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Z uvedeného teda vyplýva, že ak dôkaz potrebný a nevyhnutný pre rozhodnutie vo veci vyjde v priebehu konania najavo (súd má o ňom vedomosť), bez ohľadu na návrhy účastníkov konania môže a zároveň aj musí súd výnimočne takýto dôkaz vykonať. Súd po takýchto dôkazoch nepátra, pretože je vecou účastníkov konania, aby ich vykonanie navrhli a aby sa starali o svoje práva.

S poukazom na uvedené je potrebné konštatovať, že žaloba je zmätočná, nebola preukázaná aktívna legitímácia žalobcu. Ako bolo uvedené, vzhľadom na zhodné osoby spoločníkov oboch spoločností, zhodného sídla a prevádzky pre spotrebiteľa /prípadne záujemcu o byt, predávajúceho/ tieto údaje môžu byť zmätočné a vyvolávať omyl v konajúcej spoločnosti. Tieto skutočnosti však nemôžu byť na ťarchu tretích osôb a je na žalobcovi, aby preukázal aktívnu legitímáciu v konaní. Žalobca nepreukázal, že by práve a výlučne jeho spoločnosť VIVAREALITY s. r. o. bola v právnom vzťahu so žalovanou. Nebolo preukázané, že by práve spoločnosť žalobcu sprostredkovala uzavretie kúpnej zmluvy. Navyiac ako bolo uvedené, žalobca i v prípade vzniku právneho vzťahu so žalovanou neunesol dôkazné bremeno na preukázanie nielen aktívnej legitímácie, ale ani splnenia požiadaviek na platnosť zmluvy /ktorá nebola ani písomná/ v zmysle zák. č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa /ktorý okrem iného negatívnym spôsobom určuje, ktoré zmluvy nie sú spotrebiteľskými a o taký prípad v danej veci sa nejedná/. Za daných okolností je potom prvoradá ochrana spotrebiteľa. Skutočnosť, že zmluva nebola uzavretá vopred a písomnou formou, je na ťarchu žalobcu a narúša právnu istotu i samotného žalobcu.

Z uvedených dôvodov bolo potrebné žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

Podľa § 142 ods. 1 O. s. p. úspešnej žalovanej priznal súd náhradu trov konania za súdny poplatok za odpor a trovy právneho zastúpenia za prevzatie a prípravu zastúpenia, pojednávanie 8. 12:2015, 3. 3. 2016 á 34,86 eur, paušál á 8,39 eur, v zmysle § 11 vyhl. č. 655/2004 Z. z.

S poukazom na ust. § 173 ods. 2 O. s. p. súd rozhodol o zrušení platobného rozkazu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podľa § 42 ods. 3 O. s. p. 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 treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Podľa § 209 O. s. p. súd prvého stupňa vyzve toho, kto podal odvolanie neobsahujúce náležitosti podľa § 205, aby chýbajúce náležitosti doplnil podľa § 218 ods. 1 písm. d/ O. s. p. (odmietnutie odvolania). Ak aj napriek výzve súdu odvolanie nedoplní alebo ide o oneskorené odvolanie alebo podané tým, kto naň nie je oprávnený, predloží súd prvého stupňa odvolaciemu súdu. V takom prípade bude rovnako odvolanie odmietnuté.