

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 17Co/111/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3515200234
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Zimová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2016:3515200234.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Emílie Zimovej a sudcov JUDr. Gabriely Janákovvej a Mgr. Ivana Kubínyho v právnej veci navrhovateľky L. G., s.r.o., B. XX/X, G., IČO: 46 762 507 proti odporcovi W. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. Turá, M. XXX/XX, o zaplatenie 2.000 eur istiny a prísl., na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom zo dňa 03.11.2015, č. k. 4C/19/2015-31, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e .**

Odporcovi náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh o zaplatenie 2.000 eur a odporcovi náhradu trov konania nepriznal. Svoje rozhodnutie odôvodnil konštatovaním, že odporca zverejnil na internete inzerát na odpredaj nehnuteľnosti v k. ú. M. G. dom súp. č. XXXX na pozemku parc. č. XXXX/XX. Následne ho kontaktovala maklérka spoločnosti navrhovateľa, ktorá spoločne so záujemcom O. M. vykonala ohliadku uvedenej nehnuteľnosti. Účastníci ohliadky podpísali doklad, ktorého obsah zostal sporný. Podľa tvrdenia navrhovateľa išlo o prehlásenie zo dňa 19.07.2013, v ktorom sa mal odporca zaviazat', že v prípade úspešného sprostredkovania predaja uhradí províziu vo výške 2.000 eur s tým, že navrhovaná cena bez provízie realitnej kancelárie činila 62.000 eur. Podľa vyjadrenia odporcu tento podpísal pri ohliadke doklad, ktorý mu predložila maklérka, avšak tento nebol vypísaný, t. j. neobsahoval žiaden údaj o cene nehnuteľnosti, ani o výške provízie. Podľa vyjadrenia svedka O. M., podpisoval tento pri ohliadke len doklad formátu A5, ktorý mal byť len pracovným výkazom maklérky a potvrdením o vykonaní ohliadky. Zo zhodného tvrdenia účastníkov a svedka zistil, že O. M. po ohliadke na ponuku navrhovateľa nereagoval kvôli vysokej cene, ktorú skutočnosť svedok aj navrhovateľovi oznámil. Koncom zimy 2014 sa svedok náhodne pohyboval okolo nehnuteľnosti odporcu a zistil, že dom je ešte stále na predaj. Spoločne s odporcom dospeli ohľadne ceny nehnuteľnosti ku kompromisu, odporca uistil svedka, že nie je viazaný žiadnou realitnou kanceláriou a dohodli sa na odpredaji nehnuteľnosti sami dvaja. Kúpnu zmluvu nechal vyhotoviť odporca a túto na jar v r. 2014 uzatvorili. Vyslovil názor, že podstatnými obsahovými náležitosťami sprostredkovateľskej zmluvy sú jednak záväzok sprostredkovateľa obstarat' záujemcovi príležitosť k uzavretiu zmluvy a tiež 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. Predprávo 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. Súd prvého stupňa však nepovažoval za uzavretú sprostredkovateľskú zmluvu, a to ani ústnou formou, čo vyplynulo zo samotného vyjadrenia štatutárnej zástupkyne navrhovateľa, ktorá uviedla, že sprostredkovateľskú zmluvu uzatvárajú s predávajúcim až vtedy, keď nájdu seriózneho záujemcu o kúpu, čo sa v danom prípade nestalo. Odporca ani svedok neboli v čase odpredaja kúpy nehnuteľnosti v marci 2014 viazaný žiadnou zmluvou o sprostredkovaní, pričom túto nemohlo nahradiť prehlásenie s neurčitým obsahom bez uvedenia doby, od kedy do kedy sú účastníci zmluvy svojimi záväzkami viazaní. Považoval za preukázané, že odporca a svedok M. síce uzavreli kúpnu zmluvu, ale navrhovateľ sa o to v danom prípade svojou aktívnou účasťou nezaslúžil.

Proti rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie navrhovateľ, ktorý navrhol jeho zmenu a vyhovie návrhu. Záver súdu považoval za rozporný s ust. § 774 Občianskeho zákonníka. Zotrvál na stanovisku, že predložili listinu s označením prehlásenie zo dňa 19.07.2013, z ktorého je zrejmé, že medzi účastníkmi došlo k ústnemu jednaniu, ktoré je potvrdené jednostranným právnym aktom - úkonom, t. j. prehlásením, ktoré urobil odporca a v ktorom podporil existenciu sprostredkovateľskej zmluvy, ktorá mala byť uzavretá ústnou formou. Tomu napovedá bod 5. prehlásenia, kde odporca prehlasuje, že sa zaväzuje sprostredkovateľovi ako sprostredkovateľovi v prípade úspešného sprostredkovania predaja uhradiť províziu za sprostredkovateľskú činnosť vo výške 2.000 eur. Považoval za účelové tvrdenia odporcu o tom, že listina sa vypisovala až po jeho podpise. Zotrvál na stanovisku, že odporca ako aj nový nadobúdateľ po tom, ako navrhovateľ uverejňoval a zotrval v právnom vzťahu zámerne obišli navrhovateľa hoci vykonali všetko, čo vyplýva zo sprostredkovateľskej zmluvy a tvrdia, že práve ich pričinením došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorá bola uzavretá v období cca 9 mesiacov. Odporca preto nespĺnil svoj záväzok, pretože záujemcu na kúpu mu navrhovateľ sprostredkoval, avšak odporca odmietol uzavrieť sprostredkovateľskú zmluvu, pričom ide o určité formulačné nepresnosti. Považujú za naplnené ust. § 777 Občianskeho zákonníka, pretože po uskutočnení ohliadky naďalej vykonávali aktívnu činnosť formou inzerátu a taktiež aj s účastníkmi, t. j. budúcimi predávajúcimi, resp. budúcim kupujúcim riadne korešpondovali. Keďže sprostredkovateľská zmluva je zmluvou, v ktorej sa jedna strana zaväzuje vyvíjať činnosť, ktorá vedie k tomu, aby druhá strana, t. j. záujemca mal príležitosť uzavrieť zmluvu s treťou osobou, tak táto skutočnosť v rámci dokazovania bola jednoznačne preukázaná najmä tým, že navrhovateľ príležitosť na uzavretie zmluvy vytvoril a že s odstupom 9 mesiacov zmluva bola uzavretá, a preto mu prináleží provízia. V závere zdôraznili, že záväzok zo sprostredkovateľskej zmluvy nespočíva v uzavretí zmluvy menom záujemcu, ale v obstaraní príležitosti takúto zmluvu uzavrieť. Zahŕňa to predovšetkým vyhľadávanie tretích osôb, ktoré budú mať na uzavretí sprostredkovanej zmluvy záujem, do čoho je možné zaradiť aj samotnú inzerciu, ktorú v prípade, že odvolací súd sa stotožní s jeho právnymi úvahami aj preukázať.

Vyjadrenie k odvolaniu nebolo podané.

Krajský súd preskúmal vec v zmysle ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a zistil, že rozsudok okresného súdu je potrebné potvrdiť podľa § 219 ods. 1 O.s.p., pretože je vo výroku vecne správny. Rozhodol bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 214 ods. 2 O.s.p., podľa ktorého možno o odvolaní rozhodnúť aj bez nariadenia pojednávania odvolacieho súdu.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým sa končí konanie vo veci samej možno v zmysle ust. § 205 ods. 2 O.s.p. odôvodniť len okolnosťami uvedenými pod písm. a/ až f/ citovaného zákonného ustanovenia.

Navrhovateľ vo svojom odvolaní neoznačuje výslovne ani jeden z tam uvedených dôvodov, avšak z obsahu odvolania je zrejmé, že súdu prvého stupňa vyčíta, že dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (dôvod na odvolanie podľa § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p.) a že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (dôvod na odvolanie podľa § 205 ods. 2 písm. f/ O.s.p.).

Dôvod na odvolanie podľa § 205 ods. 2 písm. f/ (rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci) je podľa súdnej praxe daný v prípade mylnej aplikácie a výkladu právnej normy na zistený skutkový stav alebo použitie právnej normy, ktorú na skutkový stav vôbec nemožno použiť.

V prejednávanej veci navrhovateľ uplatňuje svoj nárok voči odporcovi s poukazom na sprostredkovateľskú zmluvu podľa § 774 Občianskeho zákonníka. Aj keď je právne posúdenie uplatňovaného nároku vždy vecou súdu, ktorý má posúdiť, či na základe skutkových tvrdení navrhovateľa má nárok obstať a podľa akého zákonného ustanovenia, v prejednávanej veci navrhovateľ aj v odvolaní zotrváva na stanovisku, že v danom prípade bola riadne uzavretá sprostredkovateľská zmluva tak, ako to predpokladá ust. § 774 Občianskeho zákonníka. Sám uvádza v odvolaní, že listina zo dňa 19.07.2013 s označením prehlásenie má nasvedčovať tomu, že medzi účastníkmi došlo k ústnemu jednaniu, ktoré je potvrdené jednostranným právnym úkonom, t. j. prehlásením. Z jeho obsahu však nie je možné vyvodiť náležitosti, ktoré predpokladá ust. § 774 pre sprostredkovateľskú zmluvu, keďže v bode 4. sa uvádza, že odporca sa zaväzuje uzatvoriť sprostredkovateľskú zmluvu, v dôsledku čoho výklad takéhoto znenia môže nasvedčovať len tomu, že sprostredkovateľskú zmluvu hodlali účastníci uzatvoriť v budúcnosti a teda prehlásenie v tomto znení nemôže byť dôkazom toho, že sprostredkovateľská zmluva uzavretá bola. Vyplývalo aj z výsluchu štatutárnej zástupkyne navrhovateľa, že prehlásenie je vlastne dokladom k povoleniu vykonávať ohľadku nehnuteľnosti. V prejednávanej veci sa záujemcovi nehnuteľnosť síce páčila, ale cena sa mu javila privysoká a z toho dôvodu už sprostredkovateľskú zmluvu neuzavreli. Tvrdenia uvádzané v odvolaní o tom, že v danom prípade bola riadne uzavretá sprostredkovateľská zmluva v zmysle ust. § 774 Občianskeho zákonníka, a preto navrhovateľ dôvodne uplatňuje nárok z nej vyplývajúci, sú v rozpore s výpoveďou štatutárnej zástupkyne navrhovateľa na pojednávaní súdu prvého stupňa.

Záver o tom, že bola medzi účastníkmi uzavretá sprostredkovateľská zmluva nevyplýva zo žiadnych iných dôkazov, najmä nie z výsluchu odporcu ani vypočutého svedka Štefana M..

Pokiaľ ide o dôvod na odvolanie podľa § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p. tak (súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) tak jeho podstata spočíva predovšetkým v nesprávnom postupe súdu prvého stupňa pri hodnotení výsledkov dokazovania dôsledkom čoho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývali alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, či vyplývali z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

V prejednávanej veci navrhovateľ robí z vykonaného dokazovania vlastné závery o tom, že medzi účastníkmi konania bola uzavretá sprostredkovateľská zmluva.

Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia je zrejmé, že súd prvého stupňa hodnotil dôkazy v súlade s ust. § 132 O.s.p., podľa ktorého súd hodnotí dôkazy jednotlivito a vo vzájomnej súvislosti, pričom prihliada na všetko, čo vyšlo v konaní najavo. V závere odôvodnenia napadnutého rozsudku totiž súd prvého stupňa poukazuje na výpoveď štatutárnej zástupkyne navrhovateľa ako aj na tú skutočnosť, že navrhovateľovi sa nepodarilo preukázať uzavretie sprostredkovateľskej zmluvy v zmysle ust. § 774 v dôsledku čoho nemôže úspešne uplatňovať nároky z nej vyplývajúce.

Rozsudok okresného súdu bol preto odvolacím súdom potvrdený.

V odvolacom konaní mal tak úspech odporca, ktorý by mal v zmysle ust. § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. právo na náhradu trov odvolacieho konania, avšak v súvislosti s odvolacím konaním mu trovy nevznikli, a preto mu neboli priznané.

Rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.