

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/540/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5113237888
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Amália Paulerová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2016:5113237888.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte v zložení z predsedníčky senátu JUDr. Amálie Paulerovej a členov senátu JUDr. Róberta Urbana a JUDr. Erika Vargu v právnej veci navrhovateľa - HBR Slovakia s.r.o., so sídlom Fatranská 3101/7, Žilina, IČO: 36 430 366, v zastúpení právne - JUDr. Martin Bránik, advokát so sídlom K. X. XX, H., proti odporcovi - W. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom R. XXX, v zastúpení právne - JUDr. Eduard Šoška, advokát so sídlom U. U. XX, C., o zaplatenie 1.734 eur s príslušenstvom, na základe odvolania navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Žilina č.k. 7C/11/2014-157 zo dňa 17.6.2015 takto

r o z h o d o l :

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

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal od odporcu zaplatenie sumy 1.734 eur s úrokom z omeškania vo výške 8,50% ročne od 21.8.2013 do zaplatenia a náhrady trov konania.

Vykonaným dokazovaním mal preukázané, že účastníci dňa 23.6.2012 uzatvorili písomnú zmluvu o sprostredkovaní v znení dodatku č. 1, 2, 3 podľa § 642 a nasl. Obchodného zákonníka, v ktorej si určili vzájomný rozsah práv a povinností. Zmluva bola individuálne dohodnutá na základe predchádzajúcich rokovaní na dobu určitú do 31.3.2013. Predmetom zmluvy bol záväzok navrhovateľa ako sprostredkovateľa vykonávať všetky potrebné úkony a vytvárať vhodné podmienky smerujúce k tomu, aby odporca ako záujemca mal príležitosť uzatvoriť kúpnu zmluvu, alebo inú zmluvu („sprostredkovateľskú zmluvu“), ktorej predmet je vymedzený v bode 2.3. medzi záujemcom ako predávajúcim a treťou osobou ako kupujúcim a záväzok odporcu ako záujemcu zaplatiť sprostredkovateľovi za podmienok uvedených v zmluve províziu. V článku 3.5 sa dohodli účastníci, že odporca ako záujemca nie je oprávnený poveriť sprostredkovaním uzatvorenia sprostredkovanej zmluvy inú osobu ako sprostredkovateľa alebo obstaráť uzatvorenie sprostredkovanej zmluvy sám bez súčinnosti sprostredkovateľa. Za porušenie tejto povinnosti sa zaviazal navrhovateľovi ako sprostredkovateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu až do výšky 10% z minimálnej kúpnej ceny vypočítanej ako súčet ceny uvedenej v bode 2.3.2 zmluvy. Uvedené dojednanie nespochybňoval ani odporca, uviedol v konaní, že sám si bol vedomý tejto povinnosti. Vykonané dokazovanie nepreukázalo, že odporca počas trvania zmluvy od 23.6.2012 do 31.3.2013 poveril sprostredkovaním uzatvorenia sprostredkovanej (kúpnej) zmluvy inú osobu, a ani, že by si uzatvorenie sprostredkovanej zmluvy obstaral sám bez súčinnosti navrhovateľa. Porušenie uvedenej povinnosti nebolo preukázané ani inzerátom vedeným na internetovej stránke realitnej kancelárie ŠK REAL zo dňa 2.11.2012. Z výsluchu svedkyne Z., s ktorou odporca rokoval ohľadom predaja nehnuteľnosti v období máj - júl 2011 bolo preukázané, že inzerciu predmetného pozemku zverejnila na internetovej stránke realitnej kancelárie ŠK REAL (pre ktorú vykonávala činnosť na základe mandátnej zmluvy) cca rok pred uzatvorením sprostredkovateľskej

zmluvy navrhovateľa s odporcom, a to na základe záujmu odporcu o predaj nehnuteľnosti, o ktorom sa dozvedela prostredníctvom svojho otca a po ich vzájomnom rokovaní, že sa bude snažiť niekoho nájsť a že odporca si to môže riešiť aj po svojej línii bez toho, že by uzatvorili nejakú konkrétnu písomnú zmluvu. Zverejnenie inzerátu bol bežný postup, jednoznačne však nepotvrdila, že by odporcu o zverejnení inzerátu informovala a ani to, že by odporca o tom, že vykonáva práce pre ŠK REAL vedel. Vzhľadom na výpoveď tejto svedkyne potom súd vyhodnotil tvrdenie odporcu za hodnoverné o tom, že nevedel, že na internetovej stránke ŠK Real je zverejnený inzerát. Vedenie ponuky na internetovej stránke ŠK Real samo o sebe nepreukazuje, že odporca počas trvania zmluvy poveril sprostredkovaním uzatvorenia kúpnej zmluvy ohľadom jeho nehnuteľnosti túto realitnú kanceláriu, navyše ponuka bola zverejnená cca rok pred uzatvorením zmluvy s navrhovateľom. Navrhovateľ napokon pred uzatvorením zmluvy o sprostredkovaní bol odporcom informovaný o tom, že v predchádzajúcom období sa odporca pokúšal predmetné nehnuteľnosti predáť aj prostredníctvom iných osôb. Navrhovateľ potvrdil sám, že o tom, že odporcovi bol oznámený záujemca o kúpu predmetnej nehnuteľnosti zo strany realitnej kancelárie sa dozvedel od samotného odporcu telefonicky koncom októbra 2012 a potom na osobnom rokovaní začiatkom novembra 2012 a zo strany ŠK REAL bol oslovený ohľadom možnej spolupráce emailom z 9.11.2012, pričom túto neakceptoval. Zároveň potvrdil, že do dvoch týždňov (november 2012) bola ponuka z internetovej stránky ŠK REAL stiahnutá. Navrhovateľ rokovania odporcu s touto realitnou kanceláriou počas trvania zmluvy s odporcom ohľadom uzatvorenia kúpnej zmluvy na predmetnú nehnuteľnosť nepreukázal. Ani z výsluchu svedka p. D. (navrhoval ho vypočuť navrhovateľ) nebolo preukázané, že by realitná kancelária ŠK REAL vykonávala nejaké úkony spojené so sprostredkovaním uzavretia kúpnej zmluvy na predmetnú nehnuteľnosť. Ani svedeckými výpoveďami manželov C. nebolo preukázané tvrdenie navrhovateľa, že títo svedkovia inzerciu ŠK REAL videli a keď videli nižšiu cenu, tak tieto rokovania mu sprostredkovanie uzatvorenia kúpnej zmluvy na dotknutú nehnuteľnosť zmarili. Súd poukázal na tú skutočnosť, že zmluva bola pôvodne uzatvorená do 31.12.2012 a napriek tomu, že navrhovateľ tvrdil porušenie povinnosti odporcu uvedenej v článku 3.5, o ktorej sa dozvedel koncom októbra, začiatkom novembra 2012, zmluva bola predĺžená do 31.3.2013 a navrhovateľ pokračoval vo vyhľadávaní záujemcov o nehnuteľnosť odporcu. Napriek tomu, že navrhovateľ preukazoval, že vykonával činnosť v zmysle zmluvy o sprostredkovaní, vyhľadával pre odporcu záujemcov a vykonával viaceré ohliadky, o ktorých odporcu informoval emailom, k vytvoreniu konkrétnej príležitosti, t.j. k sprostredkovaniu uzatvorenia kúpnopredajnej zmluvy na nehnuteľnosť odporcu (k čomu sa zaviazal) počas trvania zmluvy o sprostredkovaní do 31.3.2013 nedošlo. Vykonávanie ohliadok s viacerými potencionálnymi záujemcami bez toho, že by títo prejavili vôľu uzatvoriť konkrétnu kúpnopredajnú zmluvu podľa podmienok stanovených v zmluve o sprostredkovaní, neznamená vytvorenie konkrétnej príležitosti uzavrieť kúpnopredajnú zmluvu pre odporcu. Navrhovateľ v konaní nepreukázal ani svoje tvrdenia, že počas trvania zmluvy si odporca obstaral uzatvorenie kúpnej zmluvy sám bez jeho súčinnosti. Počas trvania zmluvy odporca neuzatvoril žiadnu kúpnu zmluvu s nejakou treťou osobou, vrátane manželov C.. Výsluch týchto manželov preukázal, že počas trvania zmluvy sa s odporcom nestretli, ani s ním nerokovali a ani nevedeli, kto je vlastníkom nehnuteľností, ohľadom ktorých boli s navrhovateľom na ohliadke. S odporcom sa náhodne stretli až začiatkom leta 2013 (koniec mája - začiatkom júna). Kúpnopredajná zmluva, ktorou odporca previedol predmetnú nehnuteľnosť manželom C. bola uzatvorená dňa 13.6.2013, t.j. 2,5 mesiaca po ukončení účinnosti zmluvy o sprostredkovaní, teda odporcovi nič nebránilo v tom aby si obstaral uzatvorenie kúpnopredajnej zmluvy sám bez súčinnosti navrhovateľa. Pre posúdenie uplatneného nároku navrhovateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty obsah predmetnej kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 13.6.2013 nemá podľa názoru súdu žiadny právny význam, preto súd nepovažoval za potrebné ho skúmať a vyhodnocovať. Okresný súd uzavrel, že nie je daný právny dôvod pre priznanie uplatňovaného peňažného plnenia navrhovateľovi - zmluvnej pokuty na ním tvrdenom skutkovom základe.

Podľa § 151 ods. 3 O.s.p. okresný súd vyhradil rozhodovanie o trovách konania do 30 dní po právoplatnosti rozsudku.

Proti rozsudku okresného súdu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie navrhovateľ. Poukazuje v odvolaní na podstatu sporu, podľa neho táto spočíva v porušení exkluzívnej sprostredkovateľskej zmluvy s odporcom a to tým, že napriek existencii sprostredkovateľskej zmluvy uzatvorenej s ním, odporca neodvolal svoje predchádzajúce poverenia, resp. ponechal v platnosti svoje ústne poverenia udelené iným realitným kanceláriám týkajúce sa rovnakých nehnuteľností, čím znemožnil naplnenie účelu samotnej sprostredkovateľskej zmluvy (uzatvorenie kúpnej zmluvy a vznik nároku na províziu). V konečnom dôsledku odporca porušil zmluvné dojednanie bodu 3.5 sprostredkovateľskej zmluvy.

Podstata dojednania v bode 3.5. zmluvy spočívala v zákaze udelenia poverenia inej realitnej kancelárii, poverenie nesmelo byť vykonané v akejkolvek podobe (ústnej či písomnej). Skutočnosť, že odporca poveril aj iné realitné kancelárie ešte pred uzatvorením sprostredkovateľskej zmluvy vyplynula aj z jeho výpovede, pričom samotná inzercia je ďalším dôkazom toho, že odporca minimálne konkludentne poveril iné realitné kancelárie a toto poverenie nestiahol ani po uzatvorení sprostredkovateľskej zmluvy s ním (odvolateľom). Odporca sám seba usvedčil, že sprostredkovaním predaja dotknutých pozemkov ústne poveril minimálne dve realitné kancelárie. V neposlednom rade bolo preukázané, že realitná kancelária ŠK Real priamo kontaktovala jeho - odvolateľa (niekoľko krát telefonicky, aj emailom zo dňa 9.11.2012) a navrhovala mu spoluprácu pri predaji dotknutých pozemkov. Podľa odvolateľa je preukázaná vedomosť odporcu o ústnych povereniach daným ním iným realitným kanceláriám pred uzatvorením sprostredkovateľskej zmluvy. Napriek tomu odporca neučinil žiadne kroky, aby realitné kancelárie upustili od inzerovania, resp. od sprostredkovania predaja dotknutých pozemkov. Odporcom iné poverené realitné kancelárie pokračovali v činnosti, čo bolo v rozpore s bodom 3.5 dotknutej zmluvy a aj jej celkovým účelom.

Odvolateľ namietal aj právne posúdenie vecí. Pre účely konania podľa neho je kľúčový výklad bodu 3.5 zmluvy, konkrétne, či záväzok odporcu nepoveriť sprostredkovaním predaja tretiu osobu bol porušený alebo nie. Podľa odvolateľa vykonané dokazovanie v konaní preukázalo, že odporca poveril iné realitné kancelárie sprostredkovaním predaja, odporca nepreukázal, že by tieto poverenia po uzatvorení sprostredkovateľskej zmluvy s ním (s odvolateľom) odvolal, minimálne realitná kancelária ŠK Real pokračovala vo svojej činnosti týkajúcej sa dotknutých nehnuteľností a realizovala inzerciu napriek existencii navrhovateľovej exkluzivity. Navyše, odporca nevyvinul ani žiadnu aktivitu na stiahnutie predchádzajúcich poverení udelených iným realitným kanceláriám a tvrdená okolnosť, že na predchádzajúce realitné kancelárie údajne odporca zabudol, nezabavuje ho zodpovednosti, práve naopak, preukazuje jeho nedbanlivosť. Odvolateľ správanie odporcu (udelenie poverenia ním inej osobe pred uzatvorením sprostredkovateľskej zmluvy) považuje za protiprávne, v rozpore so sprostredkovateľskou zmluvou.

V posudzovanej veci presne nastalo to, k čomu smerovala exkluzivita - keďže v realitnej činnosti týkajúcej sa dotknutých pozemkov pokračovali aj iné realitné kancelárie (po uzatvorení sprostredkovateľskej zmluvy) a to za iných podmienok ako mal stanovené on v sprostredkovateľskej zmluve. Záujemcovia o kúpu si logicky vybrali tie obchodné podmienky, ktoré boli pre nich výhodnejšie. Odporca spoločne so zvyšnými dvomi predávajúcimi predali dotknuté pozemky práve manželom C., ktorých ako prvých sprostredkoval on (odvolateľ). Odporcu nijako neoslobodzuje spod zodpovednosti, ak jeho (odvolateľa) informoval o predchádzajúcich realitných kanceláriách pri uzatvorení sprostredkovateľskej zmluvy. On odporcu na bod 3.5 upozornil pri uzatvorení zmluvy, odporca zmluvu vlastnoručne podpísal, mal by si byť vedomý všetkých konsekvencií plynúcich z podpísanej zmluvy. Odporca sa správal minimálne nedbanlivo, keď uzatváral sprostredkovateľskú zmluvu s ním (s odvolateľom), hoc mal vedomosť o predchádzajúcich povereniach iných realitných kancelárií a navyše nevykonal žiadny úkon, ktorým by smeroval k odvolaniu predchádzajúcich poverení. Pristúpil k uplatneniu zmluvnej pokuty až ako krajnému riešeniu, keďže sa postupom a správaním odporcu cíti byť poškodený, zmluvnú pokutu voči odporcovi uplatnil však iba v polovičnej výške.

Súhrnom všetkých horeuvedených argumentácií sa navrhovateľ domáhal zmeny rozsudku, v rámci tejto zmeny žiadal vyhovieť návrhu v celom rozsahu. Uplatnil si aj náhradu trov konania.

Odporca v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľa žiadal potvrdenie rozsudku okresného súdu pre vecnú správnosť. Podľa neho okresný súd vykonaným dokazovaním zistil úplne skutkový stav veci, vykonal dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a správne právne posúdil vec, keď žalobný návrh navrhovateľa zamietol. On voči navrhovateľovi žiaden dlh nemá, neporušil žiadnym spôsobom povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o sprostredkovaní uzatvorenej medzi ním a navrhovateľom. Potvrdil, že s navrhovateľom dňa 23.6.2012 uzatvoril zmluvu o sprostredkovaní na dobu určitú. Predmetom tejto zmluvy bol záväzok sprostredkovateľa, teda navrhovateľa vykonávať všetky potrebné úkony a vytvárať vhodné podmienky smerujúce k tomu, aby on (odporca) mal príležitosť uzatvoriť kúpnu alebo inú zmluvu, na základe ktorej tretia osoba nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam alebo k ich častiam (ktoré sú v jeho vlastníctve), konkrétne pozemok „E“ s parc. č. 1139/5 o výmere 1195 m² zapísanej na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v k.ú. R.. K zmluve o sprostredkovaní uzavrel s navrhovateľom aj ďalšie dodatky: dodatok č. 1 zo dňa

28.9.2012, dodatok č. 2 zo dňa 1.12.2012, dodatok č. 3 zo dňa 20.12.2012, pritom posledným dodatkom sa predĺžila účinnosť zmluvy o sprostredkovaní medzi ním a navrhovateľom do 31.3.2013. Podľa zmluvy o sprostredkovaní navrhovateľ mal povinnosť sprostredkovať uzavretie kúpnej alebo inej zmluvy s treťou osobou za minimálnu priemernú cenu 45,48 eur/m² v termíne do 31.3.2013. Uvedenú povinnosť v lehote vymedzenej v zmluve o sprostredkovaní navrhovateľ nespĺnil. Navrhovateľ ho neinformoval o žiadnych skutočnostiach významných pre uzavretie sprostredkovanej zmluvy, neinformoval ho o cenových reláciách, o platobných podmienkach a pod., taktiež nepredložil žiadne relevantné doklady, z ktorých by bolo zrejmé, že zaobstaral príležitosť uzavrieť zmluvu o prevode nehnuteľnosti na tretiu osobu. Skutočnosti, ktoré majú význam pre uzavretie kúpnej zmluvy medzi ním a treťou osobou navrhovateľ nepredložil ani v čase do platnosti a účinnosti zmluvy o sprostredkovaní, teda do 31.3.2013. Nepreukázal kvalifikovaným spôsobom, že si povinnosti zo zmluvy o sprostredkovaní spĺňa riadne a včas. V konaní nebolo preukázané, že by on (odporca) v čase platnosti zmluvy o sprostredkovaní, teda v období od 23.6.2012 do 31.3.2013 uzavrel inú zmluvu o sprostredkovaní s inou spoločnosťou alebo inou osobou a že by poveril inú osobu na sprostredkovanie predaja jeho nehnuteľnosti tak, ako to tvrdí navrhovateľ. Taktiež neuzavrel kúpnu zmluvu na časť parcely registra č. 1139/5 orná pôda o výmere 1195 m³ v k.ú. R. v čase platnosti zmluvy o sprostredkovaní, teda v termíne do 31.3.2013 s R. C. a U. C. bez súčinnosti sprostredkovateľa - navrhovateľa. K uzavretiu kúpnej zmluvy medzi ním a kupujúcimi R. C. a jeho manželkou U. C., predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k parcele KN-E č. 1139/5 došlo až viac ako 2 mesiace po skončení platnosti zmluvy o sprostredkovaní, keď previedol vlastnícke právo k parcele KN-E 1139/5 na nich za cenu 32.115,43 eur, čo predstavuje priemernú cenu 26,87 eur/m².

Z týchto dôvodov považuje odporca rozsudok okresného súdu za vecne správny a žiada jeho potvrdenie.

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 10 ods.1 O.s.p.), po zistení, že odvolanie podal na to oprávnený účastník (§ 201 prvá veta O.s.p.) v zákonom stanovenej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.), preskúmal vec v rozsahu danom v § 212 ods. 1 O.s.p. a postupom podľa § 156 ods. 3 O.s.p. v spojení s § 211 ods. 2 a § 214 ods. 2 O.s.p. (bez nariadenia odvolacieho pojednávania) rozsudok okresného súdu potvrdil pre vecnú správnosť podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p.

Krajský súd vyhodnotil odvolanie navrhovateľa za nedôvodné.

Odvolacím prieskumom zistil, že okresný súd v posudzovanej veci skutkový stav zistil riadne, vykonal dokazovanie v požadovanom rozsahu, vykonané dôkazy vyhodnotil v súlade s ustanovením § 132 i nasl. O.s.p. a vec správne právne aj uzavrel. Písomné odôvodnenie rozhodnutia súdu prvého stupňa je vyargumentované podrobne, súd sa vyjadruje prečo, z akých dôvodov návrh navrhovateľa zamietol, z akých skutkových zistení vychádzal, ktoré dôkazy ako vyhodnotil (jednotlivo, ako aj v ich vzájomnej súvislosti) a ktoré ustanovenia hmotnoprávneho predpisu na danú vec aplikoval. Rozhodnutie okresného súdu je po obsahovej stránke v súlade s ustanovením § 157 ods. 2 O.s.p. a garantuje účastníkom konania právo na spravodlivý súdny proces.

Krajský súd sa v celom rozsahu stotožnil aj s písomným odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto na podstatné dôvody zamietnutia návrhu poukazuje.

Len na zvýraznenie vecnej správnosti rozhodnutia súdu prvého stupňa odvolací súd považuje za svoju povinnosť vyjadriť sa k zásadným odvolacím argumentáciám navrhovateľa.

V konaní bolo nesporne preukázané, že navrhovateľ ako sprostredkovateľ uzatvoril s odporcom (ako záujemcom) dňa 23.6.2012 zmluvu o sprostredkovaní v zmysle posledného dodatku (dodatok č. 3 zo dňa 20.12.2013) na dobu určitú do 31.3.2013. Podľa označenej zmluvy navrhovateľ sa zaviazal vytvoriť pre odporcu príležitosť uzatvorenia sprostredkovanej zmluvy, v ktorej bude odporca vystupovať ako predávajúci a tretia osoba ako kupujúci, pričom predmetom kúpy bude nehnuteľnosť alebo jej časť - nachádzajúca sa v k.ú. R., LV č. 3419, parcela registra „E“ č. 1139/5 - orná pôda o výmere 1195 m².

Navrhovateľ tvrdil, že odporca porušil svoju zmluvnú povinnosť, ku ktorej sa zaviazal v bode 3.5 zmluvy, keď napriek zmluvnej povinnosti - neobstaral uzatvorenie sprostredkovanej zmluvy bez súčinnosti navrhovateľa, inzeroval nehnuteľnosť prostredníctvom inej osoby ako jeho a bez jeho vedomia, dokonca pristúpil k priamemu predaju nehnuteľnosti na osobu, ktorú on predstavil odporcovi. Porušenie povinnosti podľa bodu 3.5 zmluvy bolo sankcionované dohodnutou zmluvnou pokutou až do výšky 10% z

minimálnej kúpnej ceny vypočítanej ako súčet ceny uvedenej v bode 2.3.2 zmluvy. Navrhovateľ sa domáha od odporcu zaplata zmluvnej pokuty z dôvodu porušenia zmluvných povinností uvedených v bode 3.5 zmluvy odporcom, tvrdiac, že stratil nárok na dohodnutú províziu. Z týchto dôvodov od odporcu sa domáhal zaplata zmluvnej pokuty vo výške 1.734 eur, tento nárok vyvodil právne z ust. § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Podľa znenia bodu 3.5 zmluvy o sprostredkovaní „záujemca nie je oprávnený poveriť sprostredkovaním uzatvorenia sprostredkovanej zmluvy inú osobu ako sprostredkovateľa, alebo obstaráť uzatvorenie sprostredkovanej zmluvy sám, bez súčinnosti sprostredkovateľa“. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a sprostredkovateľ je oprávnený požadovať od záujemcu uhradenie zmluvnej pokuty až do výšky 10% z minimálnej kúpnej ceny vypočítanej ako súčet ceny v bode 2.3.2 zmluvy a záujemca sa zaväzuje túto zmluvnú pokutu sprostredkovateľovi splniť“.

Krajský súd osobitne zvyrazňuje, že záväznosť označenej zmluvnej podmienky pre odporcu platila v dobe trvania zmluvy o sprostredkovaní, teda od 23.6.2012 do 31.3.2013. Vykonané dokazovanie nepreukázalo, že by počas trvania zmluvy o sprostredkovaní odporca poveril sprostredkovaním uzatvorenia sprostredkovanej zmluvy inú osobu ako sprostredkovateľa, resp. že by obstaral uzatvorenie sprostredkovanej zmluvy sám, bez súčinnosti sprostredkovateľa. Pokiaľ odporca pristúpil k odpredaju nehnuteľnosti, sprostredkovanie predaja ktorej bolo predmetom zmluvy o sprostredkovaní, stalo sa tak preukázateľne po uplynutí viac ako 2 mesiacov po vypršaní zmluvy o sprostredkovaní a nie v priebehu trvania tejto zmluvy.

Skutočnosť, že odporca chcel odpredať svoju nehnuteľnosť prostredníctvom iného subjektu v období pred uzatvorením sprostredkovanej zmluvy oznámil navrhovateľovi, o týchto konkrétnych krokoch odporcu, ktoré pred uzatvorením zmluvy vykonal, navrhovateľ kvalifikovanú vedomosť mal. Znenie bodu 3.5 zmluvy však nezakotvilo povinnosť odporcu odvolať resp. zrušiť akékoľvek svoje príkazy voči tretím osobám, s ktorými rokovoval pred uzatvorením sprostredkovanej zmluvy o sprostredkovaní odpredaja dotknutých nehnuteľností. Ak by označené zmluvné ustanovenie obsahovalo povinnosť odporcu odvolať akékoľvek svoje príkazy, usmernenia voči tretím osobám s ktorými rokovoval o sprostredkovaní predaja nehnuteľností pred uzatvorením zmluvy, by mohol byť naplnený záver o porušení tejto zakontrahovanej povinnosti voči navrhovateľovi. Podľa názoru odvolacieho súdu navrhovateľ nebol obozretný v rámci individuálnych rokovaní s odporcom pri uzatváraní zmluvy. Nedostatočne (neúplne) vymedzil v bode 3.5 rozsah tých povinností za porušenie ktorých odporca zodpovedá, neošetril podmienky exkluzivity v zmluve z individuálnych hľadísk zmluvného vzťahu, nevyjednal s odporcom jeho povinnosť odvolať akékoľvek príkazy, usmernenia voči tretím osobám s ktorými rokovoval o sprostredkovaní predaja nehnuteľností pred uzatvorením zmluvy, navrhovateľ nebol dostatočne bdely pri vymedzení rozsahu exkluzivity v zmluve. Preto aj krajský súd zhodne ako súd prvého stupňa uzavrel, že odporcovi nevznikla povinnosť uhradiť zmluvnú pokutu navrhovateľovi z dôvodu ním tvrdeného porušenia.

Z týchto dôvodov krajský súd odvolaniu navrhovateľa vyhovieť nemohol.

Keďže okresný súd rozhodovanie o trovách konania vyhradil na rozhodnutie do 30 dní po právoplatnosti rozsudku, rozhodne aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 4 O.s.p.).

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie prípustné **n i e j e**