

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 8Co/622/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5814202076
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Táňa Rapčanová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2016:5814202076.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Táne Rapčanovej a sudcov JUDr. Františka Potockého a Mgr. Zuzany Hartelovej, v právnej veci navrhovateľa: NEWHOUSING, s.r.o., so sídlom Žipov č. 10, IČO: 46 562 940, zastúpený splnomocneným zástupcom alianciaadvokátov ak, s. r. o., Bratislava, ul. Vlčkova 8/A, IČO: 36 679 771, proti odporcovi: K. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom J., ul. I. č. XXXX/XX, zastúpený splnomocneným zástupcom JUDr. Petrom Vevurkom, advokátom so sídlom J., ul. S. č. XXX/X, o zaplatenie sumy 1.690,20 Eur s príslušenstvom, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č.k. 10C/42/2014-88 zo dňa 28. mája 2015, takto

rozhodol:

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

Navrhovateľ je povinný nahradiť odporcovi trovy odvolacieho konania predstavujúce trovy právneho zastúpenia v sume 107,66 eur na účet JUDr. Petra Vevurku, advokáta so sídlom J., ul. I. č. XXX/XX, a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Námestovo rozsudkom č. k. 10C/42/2014-88 zo dňa 28.05.2015 návrh navrhovateľa zamietol (výrok I). Navrhovateľa zaviazal nahradiť odporcovi trovy konania vo výške 628,41 eur spočívajúce v zaplatenom súdnom poplatku za odpor vo výške 101 Eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 527,41 Eur, v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku (výrok II.).

Konštatoval, že navrhovateľ sa podaným návrhom domáhal, aby súd uložil odporcovi povinnosť zaplatiť mu sumu 1.690,20 Eur s 5,50 % úrokom z omeškania od 05.11.2013 do zaplatenia. V návrhu uviedol, že vykonáva realitnú činnosť a zaoberá sa sprostredkovaním predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti. Na základe obhliadky pozemku a „Potvrdenia o obhliadke a podaní informácií“ (ďalej len „Potvrdenie o obhliadke“) zo dňa 09.12.2012 vznikol medzi ním a odporcom odplatný záväzkový vzťah. Odporca sa v zmysle „Potvrdenia“ zaviazal v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy k pozemku, zaplatiť mu odmenu vo výške 3 až 4 % z kúpnej ceny pozemku. Odporca kúpil pozemok za sumu 46.950 Eur. Z toho dôvodu pristúpil k uplatneniu zmluvnej odmeny prostredníctvom faktúry č. 09/2013 na sumu 1.690,20 Eur zo dňa 21.10.2013 so splatnosťou k 04.11.2013. Svoj nárok uplatňoval s poukazom na ust. § 774 Občianskeho zákonníka ako odmenu 3 % z kúpnej ceny nehnuteľností, t.j. zo 46.950 Eur v súlade s „Potvrdením o obhliadke“. Odporca v konaní popieral, že medzi ním a navrhovateľom vznikol záväzkovo-právny vzťah, resp. uzavretie sprostredkovateľskej zmluvy, a to ani ústne ani písomne. Podľa jeho názoru k uzavretiu sprostredkovateľskej zmluvy došlo medzi navrhovateľom, resp. pánom O. a pôvodným vlastníkom pozemku, ktorí sa museli dohodnúť na podstatných náležitostiach zmluvy, ktorými bolo poskytnutie sprostredkovateľských služieb spočívajúcich v zabezpečení záujemcov o kúpu pozemku, inzerovať predaj pozemku, umožňovať obhliadku pozemku záujemcom a pod. Okrem toho v „Potvrdení o obhliadke“ nie je uvedená cena pozemku, nie je špecifikovaný pozemok, nie je uvedený dátum

a predmetná listina nie je podpísaná. Taktiež nie je špecifikovaná kúpna cena. Listina, „Potvrdenie o ohliadke“ ako právny úkon preto nespĺňa základné podmienky stanovené zákonom podľa ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka v časti určitosti a zrozumiteľnosti a je preto absolútne neplatná. Okrem toho odporca poukazoval na to, že pán O. vystupoval pri ohliadke ako fyzická osoba a nie ako osoba poverená konať v mene navrhovateľa, namietal preto aktívnu legitimáciu navrhovateľa ako aj svoju pasívnu legitimáciu, keďže medzi účastníkmi nevznikol žiadny záväzkovo-právny vzťah. Ďalej navrhovateľ poukazoval na to, že v prípade, ak súd uzná, že nevznikol záväzkový vzťah medzi odporcom a ním, mal za to, že došlo medzi nimi k bezdôvodnému obohateniu na strane odporcu podľa § 457 Občianskeho zákonníka s poukazom na § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom primeranou náhradou za bezdôvodné obohatenie je žalovaná istina.

Pri rozhodnutí súd citoval ust. § 774, § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 647 ods. 1, 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka, § 52 ods. 1, 2, § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Mal zistené z výpisu z obchodného registra, že navrhovateľ je spoločnosťou s ručením obmedzeným s predmetom činnosti okrem iného sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť). Podľa „Potvrdenia o ohliadke“ je v záhlaví tohto papiera uvedené meno Mgr. P. O., L. XX, XXX XX G. a na druhej strane listiny kontaktné údaje odporcu s podpisom. V listine je uvedená provízia 3 až 4 % z kúpnej ceny vždy s pripočítaním 20 % DPH. Navrhovateľom bola predložená listina „Zmluva o sprostredkovaní predaja nehnuteľností“ zo dňa 15.11.2012 uzavretá medzi navrhovateľom ako realitnou kanceláriou a spoločnosťou N2 Energie GmbH, so sídlom Lindengrasse 5, 71221 Weiden am See, IČO: 369207b, Rakúsko (ďalej len „rakúskou spoločnosťou“) ako záujemcom (predávajúcim pozemku, vlastníkom pozemku) na dobu určitú do 29.11.2013. Súd pri hodnotení výsledkov dokazovania skúmal, či medzi účastníkmi došlo k vzniku záväzkovo-právneho vzťahu, konkrétne k uzavretiu sprostredkovateľskej zmluvy. Vychádzal pritom z ust. § 774 Občianskeho zákonníka, ktorej podstatnými obsahovými náležitosťami sú: a/ záväzok sprostredkovateľa obstaráť záujemcovi príležitosť k uzavretiu určitej zmluvy, b/ záväzok záujemcu poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu, ak bude výsledok dosiahnutý zásluhou sprostredkovateľa. Takáto zmluva nemusí byť písomná a stačí v nej vymedziť všeobecný 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. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi účastníkmi nedošlo k uzavretiu sprostredkovateľskej zmluvy. K uzavretiu tejto zmluvy došlo medzi navrhovateľom a pôvodným vlastníkom pozemku, kde sa dohodli na podstatných náležitostiach zmluvy, a to poskytnutie sprostredkovateľských služieb spočívajúcich v zabezpečení záujemcov o kúpu pozemku. Podľa názoru súdu navrhovateľ nemá aktívnu legitimáciu, nakoľko z listinných dôkazov, najmä mailov za rok 2012 a listín ostatných mal jednoznačne preukázané, že odporca nekomunikoval s navrhovateľom. Odporca sa dozvedel o navrhovateľovi, spoločnosti NEWHOUSING, s.r.o., so sídlom Žipov ako právnickej osoby až na základe faktúry, ktorou si navrhovateľ vyúčtoval províziu na sprostredkovanie pozemku. Odporca teda neuzavrel písomne ani ústne žiadnu zmluvu s navrhovateľom. Podľa súdu na základe uzavretej zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností z 15.11.2012 navrhovateľ vyvíjal činnosť pre rakúsku spoločnosť a nie pre odporcu ako možného záujemcu. V danom prípade vystupoval odporca ako tretia osoba. Súd mal v konaní preukázané, že medzi účastníkmi nevznikol žiaden záväzkový vzťah, ktorého podmienky by odporca porušil. Navyiac v „Potvrdení o ohliadke“ nebola presne špecifikovaná nehnuteľnosť údajmi v zápise katastra nehnuteľností, nebola konkretizovaná doba, po ktorú záväzok trvá. V tomto prípade sa jedná o právny úkon, ktorý nespĺňa základné podmienky stanovené zákonom podľa ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka v časti určitosti a zrozumiteľnosti, preto je neplatný. Následkom neplatnosti právneho úkonu je jednak to, že nemá právne účinky a nemožno z jeho porušenia vyvodiť právne účinky zodpovednosti odporcu. Vychádzajúc z konštatovaných skutočností súd podaný návrh v celom rozsahu zamietol.

O trovách konania rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, ďalej len „O. s. p.“ a odporcovi, ktorý mal vo veci plný úspech priznal právo na náhradu trov konania proti navrhovateľovi, ktorý vo veci úspech nemal. Trovy odporcu pozostávali z iných trov v sume 101 Eur za zaplatený súdny poplatok za podaný odpor a z trov právneho zastúpenia v sume 527,41 Eur.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie navrhovateľ prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu. Vytýkal súdu, že pri posudzovaní jeho aktívnej legitimácie pochybil a preto dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, čo malo za následok, že závery obsiahnuté v odôvodnení rozhodnutia sú zmätočné. Uviedol, že on ako navrhovateľ je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá má jediného spoločníka Mgr. P. O. a jedinú konateľku Evu Dzuričkovú, pričom tieto osoby sú v manželskom zväzku. Navrhovateľ od svojho vzniku vykonáva realitnú činnosť v zmysle

zapísaného predmetu podnikania na území Rakúskej republiky prostredníctvom jediného spoločníka Mgr. P. O., pričom spoločník disponuje ústnym poverením konateľky Evy Dzuričkovéj na vykonávanie akýchkoľvek úkonov spätých s realitnou činnosťou. Uvedené vyplýva aj z tej skutočnosti, že od vzniku navrhovateľa až po súčasnosť, všetky obhliadky nehnuteľnosti v Rakúsku boli vykonané výlučne za prítomnosti jediného spoločníka navrhovateľa, keďže disponuje znalosťami pre realitný trh. Uvedená skutočnosť bola pred súdom preukázaná, nielen samotnou výpoveďou Mgr. P. O., tvrdeniami jeho právneho zástupcu, opisom priebehu obhliadky pozemku, ale aj samotným procesným postupom súdu, kedy bol Mgr. P. O. na pojednávaní dňa 02.04.2015 poučený a vypočutý ako zástupca navrhovateľa, resp. ako účastník konania v zmysle § 131 O. s. p. a nie ako svedok v zmysle ust. § 126 O. s. p. Napriek vyššie uvedenému súd mal za to, že nemá aktívnu legitimáciu s poukazom na to, že odporca nekomunikoval s ním. Táto skutočnosť bola ním vyvrátená a pre odporcu sporná, keďže ten pri výsluchu tvrdil, že bol v domnienke, že komunikoval s predstaviteľom realitnej spoločnosti „Arthur Real Estate Company“ (podľa navrhovateľa odporca mal zrejme na mysli spoločnosť ARTHUR real estate company, s.r.o., IČO: 46 016 511), keďže kontakt na spoločníka navrhovateľa našiel na webovej stránke predmetnej spoločnosti. Vyššie uvedené tvrdenia odporcu boli navrhovateľom vyvrátené s poukazom na to, že aj napriek dočasnému užívaniu e-mailovej adresy spoločnosti „Arthur Real Estate Company“ zo strany navrhovateľa, presnejšie Mgr. P. O., ktorý v tom čase už nespolupracoval so spoločnosťou „Artur Real Estate Company“, resp. iba reagoval na požiadavky klientov, ktoré prichádzali na mailovú adresu: a@b.c <mailto:a@b.c>. Podľa navrhovateľa obdobne postupoval aj samotný odporca pri komunikácii s ním využívajúc firemný mail na súkromné účely. To však nič nemení na skutočnosti, že na obhliadke pozemku vystupoval ako fyzická osoba - nepodnikateľ, aj samotnú nehnuteľnosť nadobudol vo vlastnom mene a nie v mene spoločnosti ALTRAN CEE.

Ďalej navrhovateľ poukázal na to, že súd vôbec nebral do úvahy skutočnosť, že samotný odporca svojou výpoveďou na pojednávaní zo dňa 28.05.2015 potvrdil, že vedel od predajcu pozemku (pána Mag. Guntera Neumanna), že Mgr. P. O., resp. navrhovateľ v zmysle zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností zo dňa 15.11.2012 uzatvorenej na dobu určitú do 29.11.2013 medzi ním a rakúskou spoločnosťou, v mene ktorej koná konateľ Mag. Gunter Neumann, má výlučný mandát na sprostredkovanie predaja pozemku. V tejto súvislosti súdu bola predložená zmluva o sprostredkovaní predaja nehnuteľností, ktorá jednoznačne potvrdila, že jedine on mal mandát na sprostredkovanie nehnuteľností, t.j. jedine on mal mandát od vlastníka na vykonávanie obhliadok pozemkov a predmetná skutočnosť vyvracia akúkoľvek argumentáciu odporcu, že by Mgr. P. O. vystupoval za iný subjekt ako za navrhovateľa. Navrhovateľ mal za to, že predmetnom spore v dostatočnej miere preukázal svoju aktívnu legitimáciu s poukazom na vykonanú obhliadku pozemku a samotnú faktúru, z ktorej on žiada, aby odporca uhradil svoj dlh.

Ďalej vytýkal súdu pochybenie pri právnom posúdení veci, spočívajúcej v nesprávnej aplikácii a výklade ustanovení hmotného práva v kontexte s rozhodovacou praxou Najvyššieho súdu SR. Okresný súd pochybil, keď vec neposúdil podľa relevantnej právnej normy. Ak okresný súd dospel k záveru, že medzi účastníkmi konania nedošlo k uzavretiu zmluvy o sprostredkovaní podľa § 774 až § 777 Občianskeho zákonníka s poukazom na absenciu podstatných náležitostí v spojení s ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka v časti určitosti a zrozumiteľnosti „Potvrdenia o obhliadke“, tak nemohol na predmetný vzťah aplikovať ust. § 647 Obchodného zákonníka. Navrhovateľ mal za to, že aplikácia akéhokoľvek ustanovenia Obchodného zákonníka vzťahujúca sa na zmluvu o sprostredkovaní podľa Občianskeho zákonníka je v danej veci vylúčená v súlade s ust. § 52 ods. 2 tretia veta Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka. Odporca vo svojich vyjadreniach vždy namietal, že vo vzťahu k navrhovateľovi je spotrebiteľom, avšak v rámci svojej obrany poukazoval na ustanovenia Obchodného zákonníka a konajúci súd si túto argumentáciu prisvojil bez akejkolvek logickej úvahy, ktorá by vyvrátila prednostnú aplikáciu ustanovení Občianskeho zákonníka.

Ďalej navrhovateľ vytýkal súdu, že nezobral do úvahy existenciu dvoch záväzkových vzťahov popri sebe, ktoré vznikli nezávisle jeden od druhého a podľa inej hmotnoprávnej úpravy t.j.: - obchodnoprávny záväzkový vzťah medzi ním a predávajúcim pozemku vznikol na základe zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností, resp. jeho povinnosťou bolo vyhľadávať pre predávajúceho prípadných kupujúcich; občianskoprávny záväzkový vzťah medzi ním a odporcom vznikol na základe 1/ dopytu odporcu na neho, 2/ vykonania obhliadky pozemku v prospech odporcu, 3/ „Potvrdenia o obhliadke“ v súlade s hmotnoprávnou úpravou Občianskeho zákonníka, resp. jeho povinnosťou bolo vyhľadať pre odporcu nehnuteľnosť podľa nim stanovených požiadaviek, ktorú by mohol kúpiť. Vyššie uvedenému nasvedčuje aj e-mail odporcu jemu adresovaný zo dňa 13.12.2012, v ktorom odporca špecifikuje kritéria pre predmet kúpy, ktorý by mal on ako sprostredkovateľ zabezpečiť. V závere predmetného emailu sa odporca ho dopytuje k „návrhu možnosti ako financovať a pripraviť celý projekt“.

V prípade ak by odporca nemal záujem o jeho služby pri sprostredkovaní kúpy pozemku, prečo by inak podrobne opisoval svoju predstavu o predmete kúpy a žiadal o informácie ako financovať kúpu a realizovať celý „projekt“.

Ďalej navrhovateľ mal za to, že okresný súd pochybil, keď nesprávne vyhodnotil vplyv zmluvných strán, resp. nemal aplikovať ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka v rozsahu určitosti a zrozumiteľnosti „Potvrdenia o obhliadke“ bez toho, aby zobral na zreteľ všetky okolnosti, ktoré predchádzali vzniku záväzkového vzťahu medzi ním a odporcom. Občiansky zákonník nepredpisuje pre sprostredkovateľskú zmluvu žiadnu právnu formu, t.j. môže byť uzatvorená ústne alebo písomne. V zmysle rozhodnutia NS ČR sp. zn. 33Odo/391/2006 zo dňa 20.06.2011 je zrejmé, že predmet obstarania je v „Potvrdení o obhliadke“ dostatočne jasne špecifikovaný, a to aj v kontexte s e-mailom odporcu adresovaným jemu 13.12.2012. Ďalej navrhovateľ uviedol, že argumentácia odporcu k výške kúpnej ceny, predmetu kúpy a jeho sprostredkovateľskej odmene, ktorá bola okresným súdom bez riadneho odôvodnenia osvojená, nemá právnu relevanciu a nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu v zmysle ust. § 37 ods. 1 Zákonníka práce. Medzi ním a odporcom bol dojednaný odchylný režim pre vznik nároku na odmenu. Odporca sa v zmysle „Potvrdenia o obhliadke“ zaviazal v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy k pozemku zaplatiť mu odmenu vo výške 3 až 4 % z kúpnej ceny pozemku.

Navrhovateľ navrhol preto rozsudok okresného súdu zrušiť a vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie alebo zmeniť a jeho návrhu vyhovieť a uložiť odporcovi nahradiť aj trovy konania. V prípade, ak odvolací súd potvrdí rozsudok súdu prvého stupňa žiadal, aby odvolací súd vyslovil v súlade s ust. § 238 ods. 3 O. s. p., že dovolanie je prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu.

Odporca v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol rozsudok okresného súdu potvrdiť a zaviazat navrhovateľa nahradiť mu aj trovy odvolacieho konania z titulu právneho zastupovania advokátom vo výške 107,66 Eur.

Zotrval na tom, že medzi ním a odporcom nevznikol záväzkovo-právny vzťah resp. uzavretie sprostredkovateľskej zmluvy a to ani ústne a ani písomne. Mal za to, že dňa 15.11.2012 k uzavretiu sprostredkovateľskej zmluvy došlo medzi navrhovateľom ako sprostredkovateľom a rakúskou spoločnosťou ako záujemcom, ktorí sa dohodli na podstatných náležitostiach zmluvy, ktorými bolo poskytnutie sprostredkovateľských služieb spočívajúcich v zabezpečení záujemcov o kúpu pozemku, inzerovať predaj pozemku, umožňovať obhliadku pozemku záujemcom, a to na dobu určitú do 29.11.2013. V rámci zmluvy (čl. 3) bola dojednaná aj provízia, ktorú bola rakúska spoločnosť ako záujemca povinná uhradiť navrhovateľovi ako sprostredkovateľovi. P. O. ako spoločník navrhovateľa nebol oprávnený konať v mene navrhovateľa a konaním spoločníka nevznikajú spoločnosti práva a povinnosti voči tretím osobám. V „Listine Mgr. P. O.“ nie je uvedené obchodné meno navrhovateľa a ani odkaz, že Mgr. P. O. koná alebo vystupuje v mene navrhovateľa. Menovaný v konaní s ním ako spotrebiteľom vystupoval pod svojím menom alebo pod menom spoločnosti Artuhur Real Estate Company. Okrem toho „listina Mgr. P. O.“ nie je zmluva, ktorá by ho zaväzovala uhradiť províziu navrhovateľovi. S poukazom na uvedené namietal v prvostupňovom konaní aktívnu legitímáciu navrhovateľa a z opatrnosti aj pasívnu legitímáciu. Podľa odporcu konanie navrhovateľa sa javí ako špekulatívne a účelové a to aj s ohľadom na skutočnosť, že Mgr. P. O. bol oprávnený vykonávať podnikateľskú činnosť na základe živnostenského oprávnenia len do 31.12.2012. Listina nie je zmluvou, je to len potvrdenie o vykonaní obhliadky, pričom predmetná listina je neurčitá, pretože nešpecifikuje nehnuteľnosti ako ani výšku kúpnej ceny. V prípade, ak by aj bola predmetná listina považovaná súdom za zmluvu, takáto zmluva by bola neplatná z dôvodu jej neurčitosti v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O. s. p.) po zistení, že odvolanie podal včas účastník konania (§ 204 ods. 1, § 201 O. s. p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 201 O. s. p.), pričom podanie opravného prostriedku nie je vylúčené ust. § 202 O. s. p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2, § 156 ods. 3 O. s. p.), preskúmal rozhodnutie v napadnutom rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní (§ 212 ods. 1 O. s. p.) a rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil (§ 219 ods. 1 O. s. p.) z nasledovných dôvodov:

V preskúmvanej veci sa navrhovateľ voči odporcovi domáhal zaplata sumy 1.690,20 Eur, úroku z omeškania vo výške 5,50 % p.a. zo sumy 1.690,20 Eur od 05.11.2013 do zaplata a náhrady nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 106,97 Eur na tom skutkovom základe, že navrhovateľ ako s.r.o. v rámci svojich podnikateľských aktivít poskytuje služby súvisiace so sprostredkovaním predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností, pričom odporca je fyzická osoba, ktorá využila realitnú

činnosť navrhovateľa pri obhliadke nehnuteľností. Navrhovateľ prostredníctvom svojho spoločníka sprostredkoval pre odporcu realitnú činnosť - obhliadku označenej nehnuteľnosti. Tvrdil, že na základe obhliadky pozemku a „Potvrdenia o obhliadke“ vznikol medzi ním a odporcom odplatný záväzkový vzťah. Odporca sa v zmysle „Potvrdenia o obhliadke“ zaviazal v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy k pozemku zaplatiť navrhovateľovi odmenu vo výške 3 až 4 % z kúpnej ceny pozemku. Navrhovateľ v súlade s „Potvrdením o obhliadke“ a informáciou od predajcu pozemku - rakúskej spoločnosti v menej ktorej koná konateľ Mag. Gunter Neuman, podľa ktorej odporca kúpil pozemok za sumu vo výške 46.950 eur, pristúpil k uplatneniu zmluvnej odmeny prostredníctvom faktúry č. 09/2013 na sumu 1.690,20 eur zo dňa 21.10.2013 so splatnosťou k 04.01.2003.

Okresný súd po vykonaní dokazovania (vypočutím Mgr. P. O. ako zástupcu navrhovateľa, výsluchom odporcu, oboznámením sa s listinnými dôkazmi) návrh navrhovateľa zamietol pre nepreukázanie, že medzi účastníkmi konania došlo k uzavretiu sprostredkovateľskej zmluvy. Navrhovateľ vyvíjal činnosť pre rakúsku spoločnosť a nie pre odporcu ako možného záujemcu. Odporca v danom prípade vystupoval ako tretia osoba. Medzi účastníkmi nevznikol žiaden záväzkový vzťah, ktorého podmienky by odporca porušil.

Oboznámiac sa s obsahom spisu z návrhu navrhovateľa vyplýva, že odvodzoval svoj odplatný záväzkový vzťah k odporcovi od obhliadky pozemku a „Potvrdenia o obhliadke“ ako i e-mailu zo dňa 13.12.2012. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi navrhovateľom a rakúskou spoločnosťou došlo k uzavretiu „Zmluvy o sprostredkovaní predajom nehnuteľností“, ktorej predmetom bola sprostredkovateľská činnosť smerujúca k uzavretiu kúpnej zmluvy ceny týkajúcej sa nehnuteľnosti s bližšie neurčenou treťou osobou za dohodnutú predajnú cenu s tým, že v prípade uzavretia kúpnej zmluvy bude navrhovateľovi vyplatená dohodnutá odmena (provízia). Zmluva bola uzavretá na dobu do 29.11.2013. Podľa výsluchu odporcu mal so svojou priateľkou záujem o kúpu nehnuteľnosti a za tým účelom sa obrátil e-mailom na P. O. v domnienke, že komunikoval s predstaviteľom realitnej spoločnosti „Artur Real Estate Company“ na webovej stránke ktorej našiel na menovaného kontakt. Menovaný mu umožnil zúčastniť sa obhliadky nehnuteľností v Rakúsku (Pötzneusiedl, Zurndorf). Až následne bez pričinenia navrhovateľa a to obrátiac sa na Obec Zurndorf, Rakúsko, ktorá ho s kontaktovala s vlastníkom nehnuteľnosti došlo k uzavretiu kúpnopredajnej zmluvy medzi ním ako jedným z kupujúcich a rakúskou spoločnosťou, ktorá ako predávajúci mala s navrhovateľom uzavretú sprostredkovateľskú zmluvu. Odporcovi podľa jeho tvrdenia nebolo známe, že P. O. koná v mene navrhovateľa. Uvedené nevyplýva podľa odvolacieho súdu ani z Potvrdenia o obhliadke“, v ktorom je označený „Mgr. P. O., L. XX, XXX XX G.“ a teda nie obchodné meno navrhovateľa či označenie, že Mgr. P. O. koná za navrhovateľa. Aj keby bol Mgr. P. O. poverený zúčastniť sa obhliadky nehnuteľností v mene navrhovateľa ani ostatné navrhovateľom tvrdené skutočnosti z obsahu spisu nevyplývajú. Podľa odvolacieho súdu zmluvnou stranou sprostredkovateľskej zmluvy je sprostredkovateľ a budúci predávajúci, pričom zmluvnou stranou nie je budúci kupujúci. Preukázaným bolo, že odporca mal záujem len o obhliadku nehnuteľností, ktorá mu bola aj umožnená. Uzavretie sprostredkovateľskej zmluvy nebolo ani výsledkom obhliadky. Uvedené nevyplýva ani z e-mailu zo dňa 13.12.2012, ktorý je len žiadosťou odporcu o poskytnutie informácií v súvislosti s plánovaním „kúpy pozemku, stavby pasívneho domu a financovania hypotékou“. Skutočnosti spočívajúce v zabezpečení len obhliadky nehnuteľností nie sú ani dôkazom o uzavretí prípadne iného záväzku zo zmluvy. Vzhľadom na uvedené v danom prípade ani podľa odvolacieho súdu nebola preukázaná existencia iného záväzkového právneho vzťahu, ktorý by bol zo strany odporcu porušený. Odvolací súd preto konštatuje, že prvostupňový súd vo veci samej v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie vecí, vykonal dokazovanie, ktoré vyhodnotil v súlade s ust. § 132 O. s. p. a dospel k skutkovým a právnym záverom, s ktorými sa v plnom rozsahu stotožnil. Prijaté právne závery súd aj primerane vysvetlil. Rozhodnutie prvostupňového súdu preto zodpovedá zákonným požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia (§ 157 ods. 2 O. s. p.).

Odvolanie navrhovateľa odvolací súd nepovažoval za dôvodné.

Pokiaľ navrhovateľ poukazoval na to, že samotný odporca potvrdil, že od predajcu pozemku vedel, že Mgr. P. O., resp. navrhovateľ má výlučný mandát na sprostredkovanie predaja pozemku, tak podľa odvolacieho súdu z výsluchu odporcu ako účastníka konania uvedené nevyplýva. Nebolo rozhodujúce, že je Mgr. P. O. v „Zmluve o sprostredkovaní predaja nehnuteľností“ uvedený pri označení navrhovateľa ako sprostredkovateľ, konateľ v mene navrhovateľa mohol len na základe poverenia. Pokiaľ ide e-mail odporcu zo dňa 13.12.2012, tento sa Mgr. P. O. po obhliadke nehnuteľností nedopytuje na možnosť

ako financovať a pripraviť celý projekt ale to, či vie návrh projektu v súvislosti s tým, že plánuje „kúpu pozemku, stavbu pasívneho domu a financovanie hypotékou“ pripraviť a v tejto súvislosti i to, či si účtuje nejaký poplatok za uvedené informácie. Obsah e-mailu je preto, ako už odvolací súd uviedol vyššie, len žiadosťou odporcu o poskytnutie informácií. Pokiaľ ide aplikáciu ust. § 647 Obchodného zákonníka, okresný súd ho síce citoval ale z odôvodnenia rozhodnutia je zrejmé, že sa zaoberal tým či sú/nie sú naplnené predpoklady sprostredkovateľskej zmluvy v zmysle ust. § 774 Občianskeho zákonníka, prípadne iného záväzkovo-právneho vzťahu.

Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok okresného súdu vrátane výroku o trovách konania, ktorý nebol osobitne napadnutý odvolaním ako vecne správny potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 224 ods. 1 v spojení s ust. § 142 ods. 1 O. s. p. tak, že odporcovi ako úspešnému účastníkovi právo na ich náhradu bolo priznané. Odporca si uplatňoval trovy konania z titulu právneho zastupovania advokátom za tieto úkony právnej služby: - vyjadrenie k odvolaniu došlé 24.09.2015 - 81,33 eur a režijný paušál 8,39 eur, 20 % DPH. Spolu suma 107,66 eur. Odvolací súd priznal odporcovi ním uplatňovanú sumu ako dôvodne uplatňovanú v súlade s ust. § 1 ods. 1, 3, § 10 ods. 1 písm. a/, § 13a ods. 1 písm. c/, § 15 písm. a/, § 16 ods. 3, § 18 ods. 3 vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb. Navrhovateľa preto zaviazal nahradiť trovy odvolacieho konania odporcovi na účet jeho splnomocneného zástupcu (§ 149 ods. 1 O. s. p.).

Odvolací súd nevidel dôvod pripustiť proti potvrdzujúcemu rozsudku krajského súdu dovolanie. V tejto súvislosti uvádza, že v ust. § 238 ods. 3 O. s. p. zákon upravuje prípustnosť dovolania proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol rozsudok prvostupňového súdu potvrdený a to za stavu, že ide o rozhodnutie, ktoré má po právnej stránke zásadný význam. Za rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu možno považovať také rozhodnutie odvolacieho súdu, ktoré rieši doposiaľ nenastolenú alebo v iných súvislostiach prezentovanú a právne riešenú otázku takým spôsobom, ktorý je významný z hľadiska rozhodovacej činnosti súdov vôbec, t.j. má všeobecný vplyv na prípady podobnej povahy. Z tohto hľadiska má rozhodnutie odvolacieho súdu zásadný význam spravidla vtedy, ak rieši takú právnu otázku, ktorá judikatúrou vyšších súdov nebola riešená alebo ktorej výklad v judikatúre týchto súdov nie je ustálený, alebo ak odvolací súd posúdil určitú právnu otázku inak než je riešená v konštantnej judikatúre vyšších súdov a rozhodnutie odvolacieho súdu predstavuje v tomto smere odlišné riešenie tejto právnej otázky. Odvolací súd mal za to, že v danom konaní navrhovateľ v odvolaní ani konkrétnu dovolaciu otázku nenavrhol.

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

Poučenie:

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