

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 9Co/187/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8314212410  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Tóth  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2016:8314212410.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Tótha a členov senátu JUDr. Milana Majerníka a JUDr. Mareka Kohúta, v právnej veci žalobcu: Tatranel Real, s.r.o., so sídlom M. Madačova 1943/1, Ružomberok, IČO: 44 068 638, zastúpeného advokátom JUDr. Petrom Jančim, so sídlom Garbiarska 695, Liptovský Mikuláš, proti žalovanému: H. I., U.. X.X.XXXX, bytom D. XXX, zastúpenému advokátom JUDr. Petrom Gdovinom, so sídlom Námestie slobody 12, Humenné, o zaplatenie 2.000,- eur s prísl., o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Humenné zo dňa 18.7.2015 pod č. k. 11C/8/2015-57, jednohlasne takto

### rozhodol:

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

### odôvodnenie:

Okresný súd Humenné rozsudkom č. k. 11C/8/2015-57 rozhodol o povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 2.000,- eur spolu s 5,25 % p.a. úrokom z omeškania zo sumy 2.000,- eur od 17.12.2013 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania, o výške ktorých bude rozhodnuté do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení rozhodnutia súd uviedol, že žalobca podal návrh na zaplatenie sumy 2.000,- eur spolu s 5,25 % úrokom z omeškania ročne titulom uzavretia zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti. Podľa objednávky na sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti neexkluzívnej zo dňa 30.9.2013 sa žalovaný podľa čl. II bod 1 zmluvy zaviazal v prípade uzavretia kúpnej zmluvy žalobcovi vyplatiť províziu 2.000,- eur, ak sprostredkuje žalovanému možnosť uzavretia kúpnej zmluvy s treťou osobou, ktorú mu žalobca označí ako osobu vhodnú na uzavretie kúpnej zmluvy. Žalobca vykonával aktívnu činnosť na sprostredkovanie predaja nehnuteľností vo vlastníctve žalovanej. Dňa 7.11.2013 bola na ohliadku v byte žalovaného M. D.. Neskôr žalovaný informoval žalobcu e-mailom zo dňa 10.12.2013, že predmetná nehnuteľnosť už nie je na predaj. Dodatočne žalobca zistil, že žalovaný uzavrel kúpnu zmluvu na predaj bytu s A. D. a M. D., a to v príčinnej súvislosti so žalobcom poskytnutej služby. Žalovaný uzavrel kúpnu zmluvu s predmetom sprostredkovateľskej činnosti s treťou osobou, ktorú ako záujemcu zabezpečil žalobca. Preto žiada zaplatenie dojednanej provízie 2.000,- eur.

Žalovaný spochybnil platnosť sprostredkovateľskej zmluvy a uplatneného nároku ako takého.

Z vykonaného dokazovania súd mal preukázané, že 30.9.2013 žalobca ako sprostredkovateľ a žalovaný ako objednávateľ uzavreli neexkluzívnu objednávku na sprostredkovanie predaja nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, a to bytu č. XX, s dohodnutou províziou vo výške 2.000,- eur. Zmluva nadobudla účinnosť dňom uzatvorenia sprostredkávanej zmluvy medzi objednávateľom a kupujúcim a splatná je dňom pripísania kúpnej ceny na účet objednávateľa. Podľa výpisu z LV č. XXXX, Kúpnu zmluvou zo dňa 16.12.2013 došlo k prevodu nehnuteľností z bezpodielového spoluvlastníctva na M. D. a A. D..

Žalovaný so žalobou nesúhlasil. Na objednávke nie je podpísaný druhý spoluvlastník bytu, a to p. Y. I.,. Objednávka je absolútne neplatná. Navyiac, objednávka je neexkluzívna, čo možno chápať jedine tak, že nehnuteľnosť môže byť predávaná aj prostredníctvom iných realitných kancelárií či priamo predávajúcim. Navyiac, oznámil sprostredkovateľovi svoju vôľu ukončiť vzájomnú spoluprácu. Preto považuje žalovanú províziu za nenáležitú a nebude mu zaplatená.

Svedkyňa M. D. ako aj A. D. potvrdili, že chceli byť kúpiť, s tým, že v tejto oblasti sa angažovala skôr p. D., pretože A. D. chodil do práce. Svedkyňa sa kontaktovala s realitnou kanceláriou, vykonali ohliadku domu. Svedkyňa potvrdila, že byt si pozrela prostredníctvom realitky a až neskôr našla na internete tento byt a kontaktovala sa priamo so žalovaným.

Súd posúdil nárok žalobcu podľa § 774 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., kde 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. 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. Súd vo veci konštatoval, že sprostredkovateľská zmluva je neformálnou zmluvou, pričom predmetom zmluvy o obstaraní je uzavretie zmluvy so záujemcom. V princípe ide o nájdenie partnera, ktorý chce so záujemcom uzavrieť zmluvu. Záujemca môže uzavrieť zmluvu sám alebo prostredníctvom sprostredkovateľa, ktorý mu pripraví doklady na uzavretie zmluvy. Charakteristickým znakom zmluvy je nielen to, že sa sprostredkuje uzavretie zmluvy uvedeným spôsobom, ale že sa dostaví aj výsledok, a to pričinením sprostredkovateľa. Sprostredkovateľská zmluva je odplatnou zmluvou a vykonáva sa za dohodnutú odplatu. Tá sa určí dohodou podľa zásad ustanovených v § 775 OZ. Keďže odmena je vecou dohody zmluvných strán a v prípade jej neprímeranosti nemôže ju upraviť súd.

Čo sa týka námietok žalovaného, že nedošlo k platnému uzavretiu zmluvy, pretože chýba podpis druhého spoluvlastníka, tak uzavretím zmluvy o sprostredkovaní nedochádza k scudzeniu nehnuteľnosti. Žiaden právny predpis nevyžaduje pri uzavretí zmluvy o sprostredkovaní účasť všetkých podielových spoluvlastníkov. Preto je žalovaný ako spoluvlastník po podpise zmluvy aj pasívne legitimovaný. Ak žalovaný namietal nedostatok pasívne legitimácie, že žaloba by mala smerovať proti M. D., že je tam dojednanie o zmluvnej pokute, tak ani táto námietka neobstoí, pretože takýto nárok môže byť predmetom samostatného konania.

Sprostredkovanie predpokladá, že medzi činnosťou sprostredkovateľa a výsledkom, teda uzavretím konkrétnej zmluvy je príčinná súvislosť. Predpokladom je, že výsledok sa dostaví, t.j. že dôjde k uzavretiu samotnej zmluvy. Nárok na odmenu vznikne dosiahnutím výsledku, v danom prípade, keď záujemca uzavrie zmluvu s treťou osobou. Výsledok zmluvy podľa vykonaného dokazovania bol dohodnutý. Došlo k predaju nehnuteľnosti na základe predchádzajúcej činnosti žalobcu, preto žalobcovi vzniklo právo na vyplatenie dohodnutej provízie v čiastke 2.000,- eur. Preto súd návrhu žalobcu vyhovel.

O platení úrokov z omeškania bolo rozhodnuté s poukazom na § 517 ods. 1, 2 Obč. zákonníka v spojení s Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z..

O trovách konania účastníkov bolo rozhodnuté podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 151 ods. 3 O.s.p..

Proti rozsudku okresného súdu dal odvolanie žalovaný. Objednávku podpísal len jeden zo spolumajiteľov nehnuteľnosti. Keďže ide o hospodárenie, spoločnú dispozíciu a nakladaním s vecou, a objednávka nebola podpísala Y. I. ako druhým spoluvlastníkom, potom je absolútne neplatná. Pokiaľ sa hovorí v objednávke o neexkluzívite, tak objednávateľ môže nehnuteľnosť ponúkať a predávať aj prostredníctvom iných realitných kancelárií alebo sprostredkovateľov. Navyiac, odporca mailom oznámil navrhovateľovi svoj zámer zrušiť túto objednávku a necítil sa ňou viac viazaný. Došlo tak k zrušeniu objednávky a iných dohôd, pričom druhý vlastník Y. I. nesúhlasil s právnymi úkonmi žalovaného, potom by ani žalovaný nemal byť takouto objednávkou viazaný.

Odvolateľ zdôrazňuje, že byt bol predaný za oveľa nižšiu cenu ako bola v objednávke. Dojednaná provízia 2.000,- eur je v rozpore so zákonom o cenách. Odvolateľ takisto odkazuje na to, že žalovaná

má byť p. D., ktorá sa k zaplateniu odmeny za sprostredkovanie žalobcovi zaviazala. Navrhuje rozsudok zrušiť a vec vrátiť okresnému súdu alebo zmeniť a žalobu zamietnuť.

Žalobca k podanému odvolaniu navrhol potvrdiť rozhodnutie súdu prvého stupňa ako vecne správne. Ak sa namieta neplatnosť zmluvy, že nebola podpísaná obidvomi spoluvlastníkmi, tak sa stotožňuje s názorom súdu prvého stupňa, že žiadny právny predpis nevyžaduje pri uzavretí zmluvy o sprostredkovaní účasť všetkých podielových spoluvlastníkov. Žalovaný, aj keď je podielový spoluvlastník, v prípade zmluvy podpísal zmluvu sám a je pasívne legitimovaný. Navrhovateľ aktívne konal pri sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti pre žalovaného, zabezpečil záujemcu o kúpu nehnuteľnosti, s ktorou žalovaný následne uzavrel kúpnu zmluvu. Preto žalobcovi patrí dohodnutá odmena podľa zmluvy. V prípade úspechu uplatňuje si náhradu trov odvolacieho konania 119,62 eur.

Krajský súd prejednal vec v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáhal preskúmania napadnutého rozhodnutia a zistil, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je potrebné potvrdiť ako vecne správne. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia (§ 219 ods. 2 O.s.p.) a k tomu dodáva:

Súd nárok žalobcu posudzoval podľa § 774 a násl. Občianskeho zákonníka, že 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. V konaní bolo preukázané, že žalovaný podpísal so žalobcom objednávku na sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti neexkluzívnu dňa 30.9.2013, predmetom ktorej bol predaj bytu č. XX na X. poschodí bytového domu súp. č. XXXX s príslušnými pozemkami, ktorý byt bol zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. T.. Podľa čiastočného výpisu z LV č. XXXX boli pôvodní podieloví spoluvlastníci k tomuto bytu H. I. a Y. I.. K podpisu sprostredkovateľskej zmluvy na predaj nehnuteľnosti nie je potrebný podpis obidvoch podielových spoluvlastníkov k nehnuteľnosti, pretože ako poznamenáva súd prvého stupňa, nejedná sa o predaj nehnuteľnosti, ale o sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti. Na uzavretie kúpnej zmluvy je potrebný spolupodpis obidvoch podielových spoluvlastníkov. Objednávka na sprostredkovanie predaja môže byť uzavretá samostatne. Jedná sa potom o samostatný záväzok H. I. ako objednávateľa zaplatiť sprostredkovateľovi Tatranet Real, s.r.o., a v prípade sprostredkovania predaja nehnuteľnosti zaplatiť dohodnutú províziu 2.000,- eur pri predaji bytu za 45.000,- eur. Provízia bola splatná dňom pripísania kúpnej ceny na účet objednávateľa. Je nesporné aj to, že podľa záznamu o poskytnutí informácie o nehnuteľnosti dňa 7.11.2013 pracovník žalobcu a M. D. vykonali ohliadku sporného bytu. D.Č. mali informáciu o tom, že byt z predmetu sporu je v ponuke na predaj. Keď D. a žalovaný so svojím bratom spoločne uzavreli zmluvu o predaji nehnuteľnosti, tak boli naplnené podmienky na vyplatenie provízie v rozsahu 2.000,- eur podľa uzavretej objednávky na sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti. Podľa čl. I bod 5 sprostredkovateľ sa na základe tejto objednávky zaväzuje, že bude vyvíjať činnosť smerom k tomu, aby objednávateľ mal príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti s treťou osobou, pričom podľa bodu 5 čl. V sprostredkovateľ sa zaväzuje, že vyplatí sprostredkovateľovi províziu v plnej výške, aj v prípade, ak objednávateľ uzavrie bez ďalšej súčinnosti sprostredkovateľa kúpnu zmluvu s treťou osobou, ktorú mu označil sprostredkovateľ ako osobu vhodnú na uzavretie kúpnej zmluvy. Aj keď záverečné ustanovenia bod 3.2 zmluvy uvádzajú, že obe strany sú oprávnené túto objednávku kedykoľvek písomne zrušiť, tak aj prípadným mailovým oznámením k zrušeniu zmluvy o spolupráci nezanikol nárok žalobcovi ako oprávnenému na vyplatenie provízie, ak zabezpečil za trvania zmluvy tretiu osobu, ktorá má záujem na kúpu bytu. Záväzok na vyplatenie provízie by nevznikol v prípade, ak by k ukončeniu zmluvného vzťahu došlo pred zabezpečením záujemcu na kúpu nehnuteľnosti.

Budúci kupujúci D. mali z ohliadky bytu zo dňa 7.11.2013 vedomosť o nehnuteľnosti, ktorá je predmetom predaja. Kúpnu zmluvu uzavreli po tomto dátume, preto rozhodnutie súdu prvého stupňa je správne, pokiaľ súd zaviazal odporcu k zaplateniu dohodnutej odmeny za sprostredkovanie podľa § 775 OZ.

Krajský súd potvrdzuje rozhodnutie súdu prvého stupňa ako vecne správne, pokiaľ je žalovaný zaviazaný k zaplateniu provízie s príslušným úrokom z omeškania. Žalovaný bol v omeškaní s platením svojho peňažného záväzku, preto podľa § 517 ods. 1, 2 OZ je povinný platiť úroky z omeškania, výška ktorých je uvedená vo vykonávacom Nariadení vlády č. 87/1995 Z.z..

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.