

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 10C/553/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7812201647
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marian Tengely
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2016:7812201647.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, samosudca JUDr. Marián Tengely, v právnej veci žalobcu BM Real Estate s.r.o. so sídlom Gallayova 10, 841 02 Bratislava, IČO: 43996248, zastúpenému advokátom JUDr. Dominikom Burdom so sídlom Ferdiša Kostku 1, 841 05 Bratislava, proti žalovanému D. H., F.. XX.XX.XXXX, Q. T. A.Á. XXX, XXX XX H., zastúpenému advokátkou JUDr. Helenou Čerešňovou so sídlom Horné predmestie 216/16, 900 21 Svätý Jur, o zaplatenie 4130,00 € istiny s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Z a v ä z u j e žalovaného uhradiť žalobcovi 130,00 € istiny s ročným úrokom z omeškania vo výške 8,75 % od 22.09.2012 do zaplatenia všetko v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

V prevyšujúcej časti žalobu žalobcu z a m i e t a .

Z a v ä z u j e žalobcu uhradiť žalovanému náhradu trov konania vo výške 480,00 € súdneho poplatku a 1901,42 € trov právneho zastúpenia platbou u právnej zástupkyne žalovaného JUDr. Heleny Čerešňovej, všetko v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa podanou žalobou domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny 4130,00 € istiny a ročný úrok z omeškania vo výške 9,50 % zo sumy 1000,00 € od 10.09.2011 do zaplatenia, 9,50 % zo sumy 1000,00 € od 27.09.2011 do zaplatenia, 9,00 % zo sumy 2000,00 € od 21.01.2012 do zaplatenia, 8,75 % zo sumy 130,00 € od 22.09.2012 do zaplatenia a náhrady trov konania.

Súd rozsudkom 10C/553/2012-171 zo dňa 17.10.2014 vyhovel žalobe žalobcu v celom rozsahu. Voči rozsudku podal odvolanie žalovaný a Krajský súd v Košiciach uznesením 9Co/100/2015-201 zo dňa 29.01.2016 zrušil rozsudok a vec vrátil súdu I. stupňa na ďalšie konanie. Zo zrušujúceho rozhodnutia vyplýva, že súd I. stupňa nemal správny názor, ak považoval činnosti žalobcu po formálnej stránke vykonať všetky právne úkony, na základe ktorých by žalovaný mal možnosť uzavrieť kúpnu zmluvu, za činnosti podľa § 642 a nárok na províziu za činnosti podľa § 645 Obchodného zákonníka. Odvolací súd uviedol, že podľa jeho názoru právne úkony smerujúce k uzavretiu kúpnej zmluvy nemožno považovať za predmet záväzku, ktorým je vyvíjanie činnosti uvedenej v § 642 Obchodného zákonníka, ktorá má viesť k uzavretiu určitej zmluvy medzi záujemcom a tretou osobou. Zabezpečenie príslušných podkladov potrebných pre uzavretie kúpnej zmluvy, ktorými sú list vlastníctva, kópia katastrálnej mapy, znalecký posudok a príprava písomného vyhotovenia zmluvy spadá pod ustanovenie upravujúce príkaznú zmluvu, prípadne zmluvu o obstaraní veci v súlade s § 733 alebo § 774 Občianskeho zákonníka. Súd I. stupňa teda nesprávne právne vyhodnotil, že na základe zmluvy o sprostredkovaní uzavretej medzi účastníkmi konania dňa 06.09.2011 došlo k naplneniu záväzku žalobcu sprostredkovať žalovanému príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu a že žalobcovi vznikol nárok na províziu a zmluvnú pokutu. Z rozsudku

nevyplývalo, na základe akých skutkových zistení dospel súd I. stupňa k záveru, že za vykonanie právnych úkonov smerujúcich k tomu, aby žalovaný mohol kúpnu zmluvu podpísať, bola dojednaná odmena, nakoľko z obsahu písomnej Zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 06.09.2011 takáto dohoda nevyplýva. Uložil súdu I. stupňa opätovne posúdiť uplatnený nárok a pokiaľ žalobca svoj nárok na zaplatenie provízie a zmluvnej pokuty opiera o Zmluvu o sprostredkovaní uzavretú so žalovaným dňa 06.09.2011, bude potrebné tento právny úkon vyhodnotiť aj podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka a zistiť, čo bolo skutočnou vôľou účastníkov konania pri uzavretí predmetnej zmluvy a až následne posúdiť, či žalobcovi vznikol nárok na províziu a zmluvnú pokutu. Až po doplnení dokazovania v naznačenom smere bude možné opätovne vo veci rozhodnúť, pričom súd bude viazaný právnym názorom vysloveným v uznesení odvolacieho súdu. V novom rozhodnutí súd rozhodne aj o trovách celého konania.

Žalobca poukázal na to, že účastníci uzavreli Zmluvu o sprostredkovaní v súlade s ustanovením § 262 ods. 1,2 Obchodného zákonníka a § 642 a nasledujúcich Obchodného zákonníka dňa 06.09.2011. Predmetom zmluvy bol záväzok žalobcu sprostredkovať pre žalovaného príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej mal byť odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným v článku 1 zmluvy o sprostredkovaní na žalovaného ako kupujúceho a záväzok žalovaného zaplatiť žalobcovi za sprostredkovateľské služby odmenu vo výške 2000 €. Podľa článku I bod 3 zmluvy o sprostredkovaní v prípade ak sprostredkovateľ vytvorí pre záujemcu príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť, žalovaný sa zaviazal uzavrieť kúpnu zmluvu bezodkladne po vytvorení príležitosti a po výzve žalobcu na jej uzavretie. Žalobca si splnil príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť dňa 06.09.2011, nakoľko uzavrel zmluvu o sprostredkovaní s vlastníkom nehnuteľnosti, L. U.. Zároveň zaslal žalovanému písomnú výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy spolu s návrhom kúpnej zmluvy dňa 03.10.2011, pričom výzva bola žalovanému doručená 04.10.2011 a bola mu uložená 14-dňová lehota na uzavretie kúpnej zmluvy. Žalovaný v uloženej lehote povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu nesplnil, návrh kúpnej zmluvy nepodpísal a ani nekontaktoval žalovaného. Podľa článku II. bod 1 zmluvy o sprostredkovaní žalobcovi vznikol nárok na províziu v dohodnutej výške 2000 €. Žalovaný sa zaviazal uhradiť províziu vo výške 2000 € a to v splátkach 1000 € do troch dní od podpisu zmluvy v hotovosti a druhá časť provízie vo výške 1000 € bola splatná do 20 dní od podpísania zmluvy o sprostredkovaní. Žalovaný povinnosť zaplatiť žalobcovi dohodnutú províziu nesplnil. Podľa článku II. bod 3 a odsek 3 zmluvy o sprostredkovaní v prípade, že žalobca vytvorí pre žalovaného príležitosť uzavrieť zmluvu a žalovaný zmari jej uzavretie, resp. z akýchkoľvek dôvodov alebo bez uvedenia dôvodu nesplní svoj záväzok v zmysle zmluvy o sprostredkovaní, je povinný zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu vo výške 2000 € a úhradu všetkých účelne vynaložených nákladov na predmet zmluvy. Žalovaný si riadne a včas nesplnil povinnosť zaplatiť žalobcovi províziu za sprostredkovanie príležitosti uzavrieť kúpnu zmluvu a tiež riadne a včas si nesplnil povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu, preto je povinný uhradiť žalobcovi províziu vo výške 2000 € a zmluvnú pokutu vo výške 2000 € za porušenie povinností podľa článku II. ods. 3 zmluvy o sprostredkovaní, nakoľko žalovaný bez udania dôvodu nesplnil riadne a včas povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu. Žalobca si navyše uplatnil úrok z omeškania v súlade s § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka vo výške 9,5 % ročne zo sumy 1000 € od 10.09.2011 do zaplatenia, zo sumy 1000 € od 27.09.2011 do zaplatenia a 9 % ročne zo sumy 1000 € od 21.01.2012 do zaplatenia. Zároveň si uplatnil trovy konania pozostávajúce zo zaplateného súdneho poplatku a z trov právneho zastúpenia.

Žalobca v priebehu konania rozšíril uplatňovaný nárok o sumu 130 € s 8,75 % ročným úrokom z omeškania od 22.09.2012 do zaplatenia z titulu náhrady vynaložených nákladov na vypracovanie znaleckého posudku. Súd uznesením 10C/553/2012-72 zo dňa 26.11.2012 pripustil zmenu žaloby a to jej rozšírenie o 130 € s príslušenstvom.

Žalobca k odporu voči platobnému rozkazu ako aj k tvrdeniam žalovaného v rámci súdneho konania uviedol, že žalobcu oslovila v polovici roka 2011 vlastníčka bytu L. U. s požiadavkou, aby jej žalobca zabezpečil sprostredkovateľské a realitné služby, keďže mala v úmysle nehnuteľnosť odpredať. Žalobca zahrnul nehnuteľnosť do svojej ponuky a uskutočňoval ohliadky nehnuteľnosti s potenciálnymi záujemcami o kúpu. Toto preukazoval sprostredkovateľskou zmluvou uzavretou medzi žalobcom a vlastníčkou nehnuteľnosti. Následne žalovaný oslovil žalobcu a prejavil záujem nehnuteľnosť kúpiť a preto bola uzavretá zmluva o sprostredkovaní aj so žalovaným. Žalobca preto zabezpečil štandardné dokumenty potrebné k uskutočneniu prevodu vlastníckeho práva a zabezpečil výpis z listu vlastníctva, kópiu katastrálnej mapy a dal vypracovať znalecký posudok za účelom ohodnotenia nehnuteľnosti. Súčasne vypracoval v zmysle požiadaviek zo strany vlastníčky nehnuteľnosti ako predávajúcej a žalovaného ako kupujúceho návrh kúpnej zmluvy, ktorý následne zaslal žalovanému. Z uvedených

listín vyplýva, že žalobca bol činný ako sprostredkovateľ a zabezpečoval všetky potrebné úkony za účelom úspešného zrealizovania obchodu - prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z predávajúcej na žalovaného. Skutočnosť, že sa žalovaný osobne poznal s pani T., ktorá bola oprávnená z vecného bremena k nehnuteľnosti, nemá vplyv na skutočnosť, že žalobca vo veci aktívne vystupoval ako sprostredkovateľ. Ani samotná skutočnosť, že žalovaný, ktorý sa údajne poznal s pani T., ktorá nebola vlastníčkou nehnuteľností, nijakým spôsobom nepreukazuje, že k dohode o prevode vlastníckeho práva nehnuteľnosti došlo medzi predávajúcou a žalovaným bez súčinnosti žalobcu. Ak by aj došlo k uzavretiu ústnej dohody o budúcom predaji nehnuteľnosti medzi predávajúcou a žalovaným bez súčinnosti žalobcu, bolo by nelogické, aby predávajúca následne oslovila žalobcu za účelom, aby dal nehnuteľnosť do svojej ponuky na predaj a aktívne hľadal záujemcov o kúpu nehnuteľností a bolo by nelogické, aby žalovaný podpísal sprostredkovateľskú zmluvu so žalobcom, v ktorej sa zaviazal zaplatiť províziu za sprostredkovateľskú činnosť, ktorú podľa tvrdenia žalovaného žalobca údajne nevykonával. Nesúhlasil ani s tvrdením žalovaného, že bol uvedený do omylu a sprostredkovateľská zmluva mala údajne slúžiť len na to, aby mu žalobca zabezpečil poskytnutie hypotekárneho úveru. Tieto tvrdenia žalovaného sú účelové s cieľom vyhnúť sa alebo oddialiť zaplatenie uplatnených pohľadávok žalobcu. V sprostredkovateľskej zmluve nie je obsiahnuté akékoľvek ustanovenie upravujúce vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s vybavením hypotekárneho úveru. Išlo len o sprostredkovateľskú zmluvu, v ktorej sa žalobca zaviazal sprostredkovať predaj a kúpu nehnuteľnosti a zabezpečiť všetky potrebné úkony súvisiace s prevodom vlastníckeho práva a žalovaný sa zaviazal zaplatiť za zaobstaranie príležitosti dohodnutú odplatu. Obsah zmluvy je formulovaný jasne, zrozumiteľne a dostatočne určito. Sprostredkovateľskú zmluvu žalovaný podpísal slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a v žiadnom prípade nie pod nátlakom, alebo v omyle. Námietky žalovaného poukazujúce na ustanovenie § 647 ods. 1 Obchodného zákonníka žalobca neuznal z dôvodu, že ich nemožno aplikovať na vzťah medzi účastníkmi, nakoľko zmluva s treťou osobou nebola uzavretá, nakoľko k uzavretiu kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti s predávajúcej na žalovaného nedošlo z dôvodov na strane žalovaného a žalobca ako sprostredkovateľ nebol v rozpore so zmluvou činný pre predávajúcu, nakoľko sprostredkovateľská zmluva neobsahovala ustanovenie, ktoré by žalobcovi zakazovalo byť činný aj pre predávajúcu a zároveň sprostredkovaná zmluva nebola uzavretá. V sprostredkovateľskej zmluve sa účastníci zároveň dohodli na úhrade všetkých účelne vynaložených nákladov žalobcu na predmet zmluvy, pričom žalobca v súvislosti s plnením sprostredkovateľskej zmluvy účelne vynaložil náklady a to zaplatenie odmeny znalcovi za vypracovanie znaleckého posudku vo výške 130 €. Žalobca zdôraznil, že znalecký posudok na nehnuteľnosť bol objednaný dňa 07.09.2011 a bol vypracovaný 08.09.2011. Zároveň bola zrealizovaná aj úhrada za znalecký posudok. Opätovne poukázal na zmluvu o sprostredkovaní, v ktorej nebola žiadna dohoda o sprostredkovaní úveru pre žalovaného, ale len o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti.

Žalobca zdôraznil, že bol kontaktovaný vlastníčkou nehnuteľnosti, ktorá si vymienila, že predaj nehnuteľnosti musí byť realizovaný prostredníctvom žalobcu, ktorý mal byť garantom riadneho a bezproblémového prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na žalovaného. Bez pričinenia žalobcu by k uzavretiu kúpnej zmluvy dôjsť nemohlo, pričom vytvorenie príležitosti v zmysle zmluvného dojednaní je potrebné vnímať v širšom zmysle ako celý raz úkonov smerujúcich k uzavretiu zmluvy ako komunikácia so záujemcom, rokovanie o zmluvných podmienkach, vypracovanie zmluvných podkladov, osobné rokovanie pri uzavretí zmluvy o sprostredkovaní a výzva na uzavretie kúpnej zmluvy. Samotná predávajúca pani U. uviedla, že očakávala, že žalobca jej pomôže byť predat' a následne kúpiť nový byt, pričom žalovaného označovala ako potenciálneho kupca a účasť žalobcu na odbornej pomoci si vymienila predávajúca. Tvrdenia žalovaného, že zmluvu o sprostredkovaní podpísal len z dôvodu, že žaloba mu prisľúbil vybaviť hypotekárny úver a následne pomôcť vypracovať kúpnu zmluvu, je len účelovým tvrdením žalovaného, nakoľko žalobca sa nikdy písomne, ani ústne nezaviazal vybaviť žalovanému hypotekárny úver a z obsahu sprostredkovateľskej zmluvy je zrejmé, čo bolo jej predmetom. Poukázal na ustanovenie § 645 Obchodného zákonníka, z ktorého vyplýva, že pokiaľ má sprostredkovateľ zo zmluvy o sprostredkovaní len povinnosť zaobstarať pre záujemcu príležitosť uzavrieť sprostredkovateľskú zmluvu s treťou osobou, nárok na províziu sprostredkovateľovi vzniká po zaobstaraní tejto príležitosti. Pre vznik nároku na províziu teda nie je rozhodujúce, či sprostredkovaná zmluva bola s treťou osobou uzavretá a ani to, či bol splnený záväzok tretej osoby zo sprostredkovateľskej zmluvy. Riziko z prípadného nesplnenia zámerov sprostredkúvanej zmluvy v tomto prípade znáša záujemca. Žalovaný nesprávne vyhodnotil svoje finančné možnosti, resp. svoje predpoklady na zabezpečenie financovania kúpy nehnuteľnosti prostredníctvom úveru ním zvolenou bankovou inštitúciou po tom, ako bol vyzvaný na uzavretie kúpnej zmluvy, ktorej podmienky boli

dohodnuté počas stretnutia s kupujúcou v realitnej kancelárii žalobcu, sa žalovaný rozhodol uzavretie zmluvy zmarit' a so žalobcom prestal komunikovať. Jediná skutočnosť, ktorá zabránila uzavretiu zmluvy medzi žalovaným a vlastníkom nehnuteľnosti, bolo neposkytnutie súčinnosti zo strany žalovaného. Žalobca ďalej zdôraznil vymedzenie predmetu sprostredkovania v súlade s § 642 Obchodného zákonníka. Žalovaný od zmluvy o sprostredkovaní neodstúpil, resp. ju žiadnym spôsobom neukončil a rozhodol sa ignorovať svoje zmluvné záväzky voči žalobcovi. Preto je povinný uhradiť províziu a zároveň aj zmluvnú pokutu.

Z titulu trov konania si žalobca uplatnil náhradu za zaplatený súdny poplatok vo výške 240 € a náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 1971,31 € za 10 úkonov právnej pomoci a to: prevzatie zastúpenia, návrh na vydanie platobného rozkazu 13.2.2012, písomné vyjadrenie z 20.09.2012, účasť na pojednávaní 11.11.2013, 2 x dve začaté hodiny, účasť na pojednávaní dňa 24.02.2014, 2 x dve začaté hodiny, účasť na pojednávaní dňa 10.03.2014, písomné vyjadrenie zo dňa 30.07.2014, písomné vyjadrenie zo dňa 22.09.2014, hodnota jedného úkonu predstavuje 151,05 € plus režijný paušál: 3 x 7,63 €, 2 x 7,81 €, 5 x 8,04 € a náhrada cestovných výdavkov a náhrada za stratu času vo výške 383 €.

Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedol, že tvrdenie žalovaného o tom, že žalobca mal len vytlačiť zmluvu alebo sprostredkovať právne služby spočívajúce vo vypracovaní zmluvy je nepravdivé. Žalobca a žalovaný uzavreli zmluvu o sprostredkovaní, ktorej predmetom bolo sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti, resp. vytvorenie príležitosti na uzavretie kúpnej zmluvy. Žalobca sa nezaviazal k sprostredkovaniu právnych služieb a jeho činnosť bola podstatne širšia, ako sa to účelovo snažil žalovaný prezentovať. Žalobca vykonal sprostredkovateľskú činnosť, nakoľko bol kontaktovaný vlastníčkou nehnuteľnosti, ktorá si vymienila, že predaj nehnuteľnosti musí byť realizovaný prostredníctvom žalobcu, ktorý mal byť garantom riadneho a bezproblémového prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na žalovaného. Žalobca mal zato, že vytvoril príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu svojou činnosťou pre žalovaného. Žalobca sa nikdy písomne ani ústne nezaviazal, že vybaví žalovanému hypotekárny úver a z obsahu sprostredkovateľskej zmluvy je celkom zrejmé, čo bolo jej predmetom. Žalovaný mal možnosť sa oboznámiť so zmluvou o sprostredkovaní a túto pripomenkovať, pričom predmet zmluvy bol jasne definovaný a to vytvorenie príležitosti uzavrieť určitú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť a predmetom tejto zmluvy nebolo zabezpečenie zmluvy hypotekárnym úverom. Aj znalecký posudok bol vypracovaný na základe žiadosti žalovaného a nepreukazuje záväzok žalobcu sprostredkovať žalovanému hypotekárny úver.

Po zrušení veci odvolacím súdom žalobca v konaní zotrval na podanej žalobe a bol ochotný uzavrieť dohodu o vysporiadaní sporu, resp. súdny zmier, ktorým by sa žalovaný zaviazal uhradiť sumu 3000,00 €, pričom mohol jednat' aj o sume 2000,00 € bez úhrady trov konania. Táto možnosť však z dôvodu postoja žalovaného bola zmarená. Žalobca zdôraznil, že skutkový stav právneho úkonu bol jednoduchý, nakoľko žalobca bol zástupcom poskytovateľa realitných služieb vlastníčke nehnuteľností, ktorá mala záujem ich odpredať a predaj podmienila aktívnou účasťou žalobcu v tomto procese. Skutočnosť, že vlastníčka nehnuteľností a budúci kupujúci sa poznali, nie je podstatná, nakoľko bez účasti žalobcu nebolo možné zmluvu uzavrieť. Žalovaný v tej chvíli nemal príležitosť uzavrieť zmluvu a tá sa vytvorila až aktívnym vstupom žalobcu do tohto procesu. Vôľa účastníkov je zrejmá z obsahu zmluvy, pričom žalovaný chcel kúpiť nehnuteľnosť a za týmto účelom akceptoval požiadavku vlastníčky nehnuteľností, aby do tohto procesu vstúpil žalobca ako odborný garant a uzavrel s ním zmluvu, ktorú mal možnosť žalovaný preštudovať a ktorú nijakým spôsobom nepripomenkoval ani ju nenapádal a túto vcelku podpísal. Žalobca následne ako odborný garant vykonal všetky úkony, vypracoval zmluvu, ktorá vyhovovala zmluvným stranám, podklady k podaniu návrhu na vklad do katastra a zabezpečil aj vypracovanie znaleckého posudku pre potreby žalovaného. Keď bol žalovaný vyzvaný na uzavretie kúpnej zmluvy, tento sa odmlčal a žiadnym spôsobom zmluvu neukončil a ignoroval svoje zmluvné povinnosti. Kúpna zmluva mohla byť uzavretá a chýbal už len podpis žalovaného, aby mohla byť kúpna zmluva zavkladovaná do katastra. Dôvodom správania sa žalovaného bola skutočnosť, že si nevedel zabezpečiť financovanie kúpy nehnuteľnosti, čo však je na jeho ľarchu. Tvrdenie žalovaného, že mu bolo prisľúbené vybavenie hypotekárneho úveru, nebolo v konaní preukázané. Žalobca zdôraznil, že či už zmluva sa bude pokladať za sprostredkovateľskú podľa Obchodného zákonníka, alebo za inú zmluvu podľa Občianskeho zákonníka, stále je tu jednoduchý obsah a to, že žalobca ako realitná kancelária poskytne odbornú garanciu, pripraví podklady na prevod nehnuteľnosti a následne žalovaný podpíše zmluvu a nadobudne nehnuteľnosť. Žalovaný podpis na zmluve zmaril. K uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodu, že žalovaný nemal peniaze. Od začiatku si bol vedomý, že keď má podližnosti u

sociálnej poisťovne, môže mať problém s hypotekárnym úverom a napriek tomu sa rozhodol ísť kúpiť nehnuteľnosť. Tvrdenie, že žalobca mu mal zabezpečiť vybavenie hypotekárneho úveru je len účelovým tvrdením, ktorým sa žalovaný snaží vyhnúť zodpovednosti za nevybavenie si hypotekárneho úveru. Žalovaný nebol nútený uzatvárať zmluvu o sprostredkovaní, pričom na zmluve je podpísaný a mal čas oboznámiť sa s obsahom tejto zmluvy. Žalobca požaduje len odmenu za svoju činnosť, ako podnikateľa v odbore poskytovania realitných služieb, pričom za svoju činnosť berie províziu, čo nemôže byť v rozpore so zákonom. Predmetom konania je porušenie povinnosti žalovaného zo zmluvy o sprostredkovaní. Žalobca vykonal všetky zmluvné dojednania a preto má nárok na odmenu, zmluvnú pokutu a náklady spojené s vypracovaním znaleckého posudku.

Na základe návrhu žalobcu súd vo veci vydal platobný rozkaz 21Ro/25/2012-47 zo dňa 18.07.2012, voči ktorému v zákonnej lehote podal žalovaný odpor. Poukázal na ustanovenie § 642 Obchodného zákonníka, z ktorého vyplýva, že sprostredkovateľ sa zaväzuje, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou, za čo záujemca uhradí sprostredkovateľovi odplatu (províziu). Sprostredkovanie teda predstavuje vyhľadanie tretích osôb, ktoré budú mať záujem uzavrieť zmluvu so záujemcom, pričom záujemca by bez pričinenia sprostredkovateľa s takouto treťou osobou zmluvu neuzavrel. Žalovaný zdôraznil, že od 17.12.2010 pôsobil ako finančný agent pre spoločnosť Provident Financial s.r.o. Bratislava a na základe svojej pracovnej činnosti od konca roka 2010 sa poznal s L. T., ktorá je matkou L. U., vlastníčky nehnuteľnosti. V prospech L. T. bolo zriadené k nehnuteľnosti vecné bremeno doživotného užívania. V auguste 2011 ho pani T. informovala, že vlastníčka L. U. hodlá odpredať nehnuteľnosť a keďže žalovaný byt dobre poznal, prejavil záujem o jeho kúpu, avšak informoval predávajúcu, že nemá hotovosť a byt kúpi len v prípade, ak mu banka poskytne hypotekárny úver. Koncom augusta 2011 sa s predávajúcou dohodol na všetkých podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy s tým, že v prípade poskytnutia hypotekárneho úveru bankou je okamžite pripravený nehnuteľnosť kúpiť a spoločne zašli do Tatrabanky požiadať o hypotekárny úver. Začiatkom septembra 2011, keď už všetky okolnosti nasvedčovali uzatvoreniu kúpnej zmluvy, pani T. oznámila žalovanému, že nehnuteľnosť dali do ponuky na predaj aj žalobcovi a preto predávajúca chcela informovať žalobcu o prevode. Preto navštívili dňa 06.09.2011 žalobcu spolu s pani U. a pani T. a oznámili žalobcovi, že žalovaný má vážny záujem o kúpu nehnuteľnosti. Zároveň ho informovali, že jedinou prekážkou uzavretia kúpnej zmluvy je neposkytnutie úveru žalovanému. Žalobca dal podpísať žalovanému zmluvu č. 1 a pani U. s pani T. zmluvu č. 2 dňa 06.09.2011. Žalovaný podpísal zmluvu len z toho dôvodu, že žalobca mu prisľúbil na základe zmluvy vybaviť hypotekárny úver a následne pomôcť vypracovať kúpnu zmluvu. Žalovanému nebol poskytnutý úver na kúpu nehnuteľnosti a preto nehnuteľnosť nekúpil, o čom informoval telefonicky žalobcu, ako aj pani U. a T.. Týmto považoval celú vec za ukončenú. Žalovaný poukázal na ustanovenie § 642 a § 645 Obchodného zákonníka s tým, že príležitosť na uzatvorenie kúpnej zmluvy medzi pani U. a T. na jednej strane a žalovaným na druhej strane nebola zaobstaraná v dôsledku sprostredkovateľskej činnosti žalobcu, nakoľko žalovaný s pani T. sa poznal už od roku 2010 a sama pani T. ho informovala o predaji nehnuteľnosti. Účastníci o obsahu kúpnej zmluvy sa dohodli bez sprostredkovateľskej činnosti žalobcu a bez jeho vedomia. Preto nemohol vzniknúť žalobcovi nárok na províziu s poukazom na § 647 Obchodného zákonníka. Pre konanie žalobcu platia obe alternatívy zákonného ustanovenia, nakoľko žalovaný sa zoznámil s osobou majúcou záujem uzavrieť kúpnu zmluvu na prevod nehnuteľnosti bez sprostredkovateľskej činnosti žalobcu a zároveň žalobca bol činný aj pre osobu, s ktorou sa mala uzavrieť sprostredkovateľská zmluva. Z týchto dôvodov nevznikol žalobcovi nárok na províziu. Žalobca len zneužil prístup pani T. a pani U., ktoré ho informovali, že si našli samy záujemcu o kúpu a rýchlo im dal podpísať sprostredkovateľské zmluvy a žalovaného uviedol do omylu pri podpisovaní zmluvy s tým, že mu pomôže vybaviť úver. Preto nemohol vzniknúť žalobcovi nárok ani na zmluvnú pokutu, nakoľko žalobca ako sprostredkovateľ nevytvoril pre záujemcu príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej uzavretie by žalovaný zmaril. Zároveň konanie žalobcu možno vyhodnotiť ako konanie v hrubom rozpore s dobrými mravmi.

V konaní žalovaný tvrdil, že keď sa dostavil do realitnej kancelárie s predávajúcou a s pani T., tam ich presvedčili, že kúpnu zmluvu treba urobiť s realitnou kanceláriou a podstrčili im zmluvy. Žalovaný namietal, že sa má platiť za sprostredkovanie 2000 €, ale v realitnej kancelárii mu povedali, že suma 2000 € bude provízia za to, že mu vybaví úver, nakoľko majú známosti v bankách. Preto zmluvu o sprostredkovaní podpísal. Od podpisu zmluvy ho žalobca nekontaktoval a nikto mu úver nevybavil. Žiadosť o úver si podal sám s tým, že úver mu bol zamietnutý. Žalobca mu nepomohol s vybavením úveru. Urobil chybu v tom, že stále žalobcovi oznamoval len telefonicky, že nemá úver a tak na to dopláca. Preto namietal v realitnej kancelárii, že žalobca mu nemal čo sprostredkovať, nakoľko on sám

sa dohodol s predávajúcou na kúpe nehnuteľnosti a na cene nehnuteľnosti. Preto bola dohodnutá aj platba za sprostredkovanie úveru v dvoch častiach, nakoľko nemal finančné prostriedky a druhá časť odmeny mala byť vyplatená až po vybavení úveru. Následne, keď dostal poštou návrh kúpnej zmluvy, telefonicky oznámil pánovi P., zástupcovi žalobcu, že nemôže podpísať kúpnu zmluvu, nakoľko nemá schválený úver. Pán P.I. mu oznámil, že ak nemá úver, tak je to iné a keď sa domáhal od neho sumy 2000 €, žalovaný mu povedal, aby to dal písomne, aby to vedel posúdiť, nakoľko nič mu nepomohol. Žalobca po neuzavretí zmluvy naďalej ponúkal byt na predaj, a nakoniec byt nepredal. Pani T. odstúpila od zmluvy z dôvodu, že asi trikrát bola pobalená a stále z predaja bytu zišlo. Byt predala cez inú realitnú kanceláriu. Pri vybavovaní úveru bol s pani T. koncom augusta v Tatrabanke, kde sa informoval o možnosti úveru. Podal ústnu žiadosť a takisto ústne dostal odpoveď, že nespĺňa podmienky na priznanie úveru. Toto mu bolo povedané až potom, keď podpísal zmluvu o sprostredkovaní. V deň podpisu sprostredkovateľskej zmluvy ho žalobca usmernil do kancelárie, kde vybavujú úvery, avšak nič mu nebolo vybavené. Keď po doručení návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy oznámil pánovi P., že mu neschválili úver, tento mu povedal, že má znalca, ktorý by vedel urobiť posudok, ktorý posunú do banky a úver sa vybaví. S vypracovaním znaleckého posudku súhlasil, pričom znalecký posudok nedostal do ruky a mal byť posunutý do banky. Znalecký posudok nebol vypracovaný konkrétne pre neho, ale pre nehnuteľnosť, ktorá sa mala predať. V tejto časti však uznal žalovanú sumu a bol ochotný uhradiť náklady na vypracovanie znaleckého posudku. Trval na tom, že žalobca mu nevytvoril príležitosť na uzavretie zmluvy a preto nemôže žiadať ani zaplatenie zmluvnej pokuty.

Žalovaný k výpovediam svedkov v konaní uviedol, že svedkyňa T. jednoznačne uviedla, že žalobca nebol tým subjektom, ktorý by sprostredkoval príležitosť na uzatvorenie kúpnej zmluvy, nakoľko žalovaný a pani T. sa poznali a o predaji bytu komunikovali bez akejkoľvek iniciatívy a činnosti žalobcu. Z výpovede svedkyne U. vyplynulo, že do kancelárie žalobcu prišla so žalovaným ako s potenciálnym kupcom a teda príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu si zabezpečila sama bez akejkoľvek iniciatívy žalobcu. Toto potvrdila aj svedkyňa G., keď potvrdila, že žalovaný sa dozvedel o predaji bytu od pani T. a v predzmluvnom vzťahu sa neangažovala žiadna realitná kancelária. Aj z výpovede svedkyne Dvorskej vyplýva, že pani T. so žalovaným ako záujemcom o byt sa zoznámila bez sprostredkovateľskej činnosti žalobcu a svedkyňa bola kontaktovaná len s tým, že je tu potenciálny kupec a stačí vyhotoviť kúpnu zmluvu. Svedkyňa potvrdila, že žalobca nebol subjektom, ktorý by sprostredkoval pre žalovaného uzavretie kúpnej zmluvy s pani U.. Takisto ani konateľ žalobcu v konaní žiadnym spôsobom nepreukázal, ako vytvoril príležitosť pre žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy - teda ako vyhľadal tretiu osobu na uzatvorenie zmluvy. Žalovaný sa dozvedel o úmysle predať byt od pani T.. Ku žalobcovi prišli ako s hotovým potenciálnym záujemcom o kúpu bytu. Žalobca teda nemal ani tušenie o existencii žalovaného až do doby, kým ho o ňom neinformovala pani T.. Z toho vyplýva, že predávajúca a pani T. spolu so žalovaným bez akéhokoľvek pričinenia žalobcu si sami vytvorili príležitosť na uzatvorenie kúpnej zmluvy a žalobca žiadnym spôsobom neprispel k tomu, aby mal žalovaný príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu v zmysle zmluvy o sprostredkovaní a preto žalobcovi nemohol vzniknúť nárok na províziu. Naviac žalobca v konaní ani neuviedol v čom mala spočívať sprostredkovateľská činnosť, z ktorej by mu patrila provízia. Žalobcu teda zaťažuje dôkazné bremeno v tom, aby preukázal, že bez jeho sprostredkovateľskej činnosti by žalovaný nepoznal pani T. a U. a nemal by príležitosť uzavrieť zmluvu. Žalovaný mal zato, že žalobca neuniesol dôkazné bremeno a nepreukázal, že by vykonal sprostredkovateľskú činnosť, za ktorú by mu patrila provízia. Žalobca v rozpore s dobrými mravmi zneužil príležitosť, ktorá sa mu naskytla, keďže dlhodobo nebol schopný sprostredkovať sám predaj bytu pani U. a narychlo dal podpísať sprostredkovateľskú zmluvu žalovanému s mylným právnym názorom, že len samotné uzatvorenie sprostredkovateľskej zmluvy mu založí nárok na províziu bez akejkoľvek adekvátnej sprostredkovateľskej činnosti. Konateľ žalobcu, pán P., zároveň potvrdil, že v súvislosti s uzatvorením sprostredkovateľskej zmluvy prisľúbil žalovanému súčinnosť pri vybavení úveru a preto žalovaný takúto zmluvu uzavrel, avšak konal v omyle, že odmena patrí žalobcovi za vybavenie úveru, nakoľko inak by žalovaný nemal dôvod zmluvu uzatvárať, pretože nebolo čo sprostredkovať. To, že žalobca zaslal žalovanému výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, nie je sprostredkovateľskou činnosťou v zmysle zmluvy o sprostredkovaní a ani v zmysle zákona nezakladá nárok na sprostredkovateľskú províziu. Žalobca sa zaviazal sprostredkovateľskou zmluvou zaobstarať pre žalovaného príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu na byt, avšak žiadnym spôsobom nepreukázal, že by sa predávajúci a kupujúci zoznámili v dôsledku jeho sprostredkovateľskej činnosti, naopak bolo preukázané, že predávajúca a kupujúci si zabezpečili príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu bez činnosti sprostredkovateľa a preto mu nevznikol nárok na províziu. Keďže žalobca nevytvoril príležitosť uzavrieť sprostredkovateľskú zmluvu, nemohol mu vzniknúť ani nárok na zmluvnú pokutu, nakoľko žalovaný neuzavrel kúpnu zmluvu, ktorá nebola výsledkom činnosti sprostredkovateľa a neuzatvorenie takejto

zmluvy nezakladá nárok na zmluvnú pokutu. Žalobca len využil situáciu a obom zmluvným stranám dal podpísať v jeden deň 06.09.2011 sprostredkovateľskú zmluvu, na základe ktorej sa snaží získať finančný prospech bez toho, aby musel vyvíjať nejakú činnosť, ktorá by bola relevantným titulom na nárokovanie si provízie. Preto navrhol žalobu zamietnuť a uplatnil si náhradu trov konania vo výške 1321,40 € pozostávajúcich z odmeny advokáta, náhrady cestovných výdavkov a náhrady za stratu času.

Žalovaný v odvolaní proti rozsudku 10C/553/2012-171 zo dňa 17.10.2014 namietal tú skutočnosť, že žalobca nebol oprávnený poskytovať právne služby za odplatu a vypracovávať kúpne zmluvy, nakoľko právne služby poskytujú advokáti. V sprostredkovateľskej zmluve bolo jasne uvedené, že predmetom je sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti a nie sprostredkovanie uzavretia zmluvy o poskytovaní právnych služieb. Predmetom sprostredkovateľskej zmluvy bolo sprostredkovanie príležitosti uzavrieť kúpnu zmluvu s treťou osobou, ktorá by bola žalovanému vopred neznáma. Poukázal na ustanovenie § 645 Obchodného zákonníka, pričom sprostredkovateľ si splní svoj záväzok zo sprostredkovateľskej zmluvy v okamihu oznámenia správnych informácií osobe, ktorá je ochotná uzavrieť zmluvu so záujemcom. Keďže žalovaný sa poznal s predávajúcou a dohodol sa s ňou na odkúpení bytu, zo strany žalobcu nemohla byť vyvíjaná aktívna činnosť smerujúca k vyhľadaniu príležitosti pre záujemcu, nakoľko nemusel vyhľadať tretiu osobu, ktorá by zmluvu uzatvorila. Poukázal tiež na ustanovenie § 647 ods. 1 Obchodného zákonníka, kde sprostredkovateľovi nevzniká nárok na províziu, ak zmluva s treťou stranou bola uzavretá bez jeho súčinnosti. Žalobca len využil príležitosť a nechal žalovaného aj predávajúcu uzatvoriť sprostredkovateľské zmluvy bez akejkoľvek sprostredkovateľskej činnosti opierajúc sa len o samotný fakt, že žalovaný sprostredkovateľskú zmluvu podpísal a preto sa domáha zaplata provízie, na ktorú nemá zmluvný zákonný ani morálny nárok. Ďalej zdôraznil, že pre samotné uzavretie kúpnej zmluvy nie je potrebné vypracovať znalecký posudok, ale znalecký posudok bol potrebný z dôvodu vybavenia úveru. To potvrdzuje a tvrdenia žalovaného, že zmluvu podpísal z toho dôvodu, že mu bolo prisľúbené, že sa mu vybaví hypotekárny úver a za túto činnosť mal zaplatiť províziu. Žalovaný mal zato, že žalobca nevykonal žiadnu sprostredkovateľskú činnosť, ku ktorej sa zmluvou zaviazal ani v zmysle ustanovenia § 642 v spojení s § 645 Obchodného zákonníka. Žalobca len využil príležitosť, keď sa žalovaný s predávajúcou dostavili do jeho kancelárie a dal im súčasne podpísať sprostredkovateľské zmluvy. Žalovaného uviedol do omylu v predmete plnenia zo sprostredkovateľskej zmluvy, keď mu sľúbil vlastne vybavenie úveru. Žalobcovi tak nevznikol nárok na zaplata provízie a konanie žalobcu bolo v rozpore s dobrými mravmi a nemalo by požívať ochranu. Žalovaný zdôraznil, že v zmysle článku 1 ods. 2,3 uzavretej zmluvy zo dňa 06.09.2011 žaloba mal vytvoriť pre záujemcu príležitosť, aby uzavrel kúpnu zmluvu. Žalobca však pre záujemcu príležitosť nevytvoril, pretože žalovaný bol už vlastníčkou nehnuteľnosti privedený do realitnej kancelárie ako záujemca o kúpu nehnuteľnosti a preto zmluva o sprostredkovaní sa nenaplnila, nakoľko žalobca mal záväzok vytvoriť príležitosť na uzavretie kúpnej zmluvy, avšak túto príležitosť sám nevytvoril a preto mu nevznikol nárok na províziu. Žalobca len využil vzniknutú situáciu, čo vyplýva aj z uzavretej zmluvy s predávajúcimi, ktorým dovtedy vlastnou činnosťou nezabezpečil kupujúceho.

Z vykonaného dokazovania ako aj s tvrdení žalobcu a pani C. vyplynulo, že predmetom zmluvy bolo výlučne sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti a o žiadnom sprostredkovaní vybavenia úveru sa nedohodli. Žalobca však nevykonal činnosť, ktorá bola v zmluve uvedená, nakoľko nevytvoril príležitosť pre žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy svojou činnosťou. Vytlačenie návrhu kúpnych zmlúv nie je vykonaním sprostredkovateľskej činnosti a preto žalobcovi nevznikol nárok na províziu. Preto nie je možné priznať ani náhradu na zmluvnú pokutu, nakoľko táto má akcesorický charakter a závisí na hlavnom záväzku, čím je sprostredkovanie predaja nehnuteľností. Nie je možné vykladať dohodu o sprostredkovaní tak, že príležitosť uzavrieť sprostredkovanú zmluvu znamená predloženie vytlačeného návrhu kúpnej zmluvy na podpis. Je to potrebné vykladať v kontexte celej zmluvy s tým, že najprv žalobca má vytvoriť pre žalovaného podmienky na uzavretie kúpnej zmluvy, teda nájsť mu zmluvného partnera, o ktorom predtým žalovaný nevedel a následne by žalovaný zmaril uzavretie kúpnej zmluvy, až vtedy by mohol vzniknúť nárok na zmluvnú pokutu. Účastníci zmluvy mali odlišnú predstavu o predmete zmluvy a nedošlo k súhlasnému prejavu vôle obidvoch účastníkov a preto nie je možné hovoriť o platne uzavretej zmluve. Žalovaný totiž podpísal zmluvu o sprostredkovaní len z toho dôvodu, že sa dohodli na tom, že mu bude vybavený úver. Žalovaný nemal záujem o podpísanie sprostredkovateľskej zmluvy, nakoľko sa poznal s predávajúcou a mal záujem kúpiť jej byt. Žalovaný potreboval spoluprácu so žalobcom len pri vybavení hypotekárneho úveru a nie pri uzavretí samotnej zmluvy. Pri jednaní mu bolo povedané, že ak sa úver nevybaví, zmluva sa zmaže alebo roztrhá. Žalovaný nemal záujem o pripravenie formálnych náležitostí kúpnej zmluvy, ale o pomoc pri sprostredkovaní vybavenia úveru.

Žalovaný zdôraznil, že so žalobcom sa prvýkrát kontaktoval deň pred podpisom sprostredkovateľskej zmluvy a to na návrh pani T., ktorá odpredávala nehnuteľnosť. Žalobca teda pre žalovaného vôbec nebol činný. Dňa 06.09.2011 v kancelárii žalobcu o zabezpečenie právneho servisu žiadali výlučne pani T. s pani U.. Žalovaný žiadal o úver v auguste 2011, ešte predtým, než podpísal sprostredkovateľskú zmluvu a ešte predtým, než bol prvýkrát v kontakte so žalobcom. V deň podpisu sprostredkovateľskej zmluvy informoval prítomných, že nevie, či mu bude schválený úver a z toho jednoznačne vyplýva, že by si nebol objednal vypracovanie kúpnych zmlúv, keď ešte nemal istotu, či bude mať úver. Účelom podpisu sprostredkovateľskej zmluvy bol prísľub žalobcu, že mu poskytne súčinnosť pri vybavovaní úveru, čím bol žalovaný uvedený do omylu, že predmetom dojednania medzi žalobcom a žalovaným za odmenu 2000,00 € je vybavenie úveru. V tom ho podporilo tvrdenie pána P., že ak úver nebude schválený, zmluva sa zmaže alebo roztrhá. Žalobca však pre žalovaného nevykonal žiadnu činnosť, ktorá by smerovala k vybaveniu úveru. Žalovaný navyše zdôraznil, že určite by si neobjednal právne služby v realitnej kancelárii, ktoré ani nemôže poskytovať za odplatu, na rozdiel od advokáta. Tarifná odmena by predstavovala z predmetu kúpy 100.000 € len 625,73 € + náklady na kataster a znalecký posudok, čo by spolu nepredstavovalo ani polovicu žalobcom uplatňovanej sumy. Dohodnutá suma 2000,00 € zodpovedá štandardnej dvojpercentnej odmene za sprostredkovanie predaja nehnuteľností, ktoré si uplatňujú realitné kancelárie a preto v sprostredkovateľskej zmluve nemohlo byť dohodnuté, že predmetom sprostredkovania je len vypracovanie kúpnych zmlúv. Žalobca len využil príležitosť a v omyle nechal žalovaného podpísať sprostredkovateľskú zmluvu s tým, že by mal zabezpečenú províziu za konanie, ktoré nevykoná. Takéto konanie sa prieči dobrým mravom a preto je zmluva neplatná aj v súlade s § 39 Občianskeho zákonníka.

Súd v konaní vykonal dokazovanie vylúčením svedkov a zistil nasledovné:

Svedok T. P. uviedol, že žalovaný bol v realitnej kancelárii a uzavrel zmluvu o sprostredkovaní na kúpu bytu a dohodli sa ďalšie kroky, v akom termíne sa bude uzatvárať kúpna zmluva. Po uzavretí sprostredkovateľskej zmluvy bola žalovanému doručená výzva na uzavretie kúpnej zmluvy, čo mu bolo zasielané 30.09.2011, keď ho kontaktoval žalovaný, že nedostal úver s tým, že bol vyzvaný, aby uhradil náklady spojené s prípravou obchodu, s čím žalovaný nesúhlasil. Keďže nebola možná dohoda so žalovaným, pohľadávka sa začala vymáhať súdnou cestou. Sporná nehnuteľnosť bola inzerovaná už pred uzavretím sprostredkovateľskej zmluvy so žalovaným s tým, že žalovanému sa sľúbila pomoc s vybavením úveru, avšak nie s tým, že úver bude vybavený, nakoľko svedok to nevedel ovplyvniť. Čo sa týka úkonov zo sprostredkovateľskej zmluvy svedok uviedol, že bola pripravená zmluva na podpis, zabezpečený znalecký posudok a priebežne sa informovali v akom štádiu je schválenie úveru. Zo strany žalobcu bolo všetko pripravené na uzavretie zmluvy. Žalovaný zmluvu neuzatvoril a od sprostredkovateľskej zmluvy neodstúpil. Následne žalovaný súhlasil s úhradou nákladov pre žalobcu, avšak neskôr odmietol akúkoľvek komunikáciu a nereagoval ani na telefonáty.

Svedkyňa L. D. T. uviedla, že žalovaného poznala, nakoľko chodil ku nej vyberať pôžičky. Keďže bola vo finančnej tiesni, ponúkla mu, či nechce odkúpiť jej byt. Byt sa mu páčil a preto ho zobrala do realitnej kancelárie, pretože byt už ponúkala prostredníctvom realitnej kancelárie žalobcu a tiež byt ponúkala cez seba a cez svojich známych. So žalovaným sa poznala najmenej rok predtým, ako boli v realitnej kancelárii. Žalobca byt chcel kúpiť, ale uviedol, že si musí vybaviť úver. Nakoniec to dopadlo tak, že pol roka bola pobalená a stále čakala záujemcu na byt, nakoniec byt predala inému a kúpila si menší. Vlastníčkou bytu bola jej dcéra a v čase ponuky pre žalovaného už byt bol daný do realitnej kancelárie. Na byt bolo zriadené právo vecného bremena a preto bez jej súhlasu vlastníčka bytu byt nemohla predať.

Svedkyňa L. U., vlastníčka sporného bytu uviedla, že so žalovaným sa zoznámila prostredníctvom svojej matky, nakoľko žalovaný chodil k matke každý týždeň. So žalovaným sa poznala skôr, ako sa začal riešiť predaj bytu. Svedkyňa uviedla, že si zoznala potenciálneho kupca bytu a realitná kancelária bola upovedomená o tom, že kupca si musí vybaviť úver a že nemá istotu, či úver dostane. Realitná kancelária jej sprostredkovala iného kupca, ktorého nevidela a komunikovala s ním len prostredníctvom emailov a ktorý ich naťahoval pol roka. Žalovaného priviedla ako potenciálneho kupca do realitnej kancelárie, kde boli upovedomení o potrebe úveru pre žalovaného. V realitnej kancelárii ponúkli spísanie sprostredkovateľskej zmluvy, ktorú aj podpísali. Do realitnej kancelárie prišla so žalovaným ako s potenciálnym kupcom a predpokladala, že pán P. má s predajom bytov viac skúseností s legislatívou časťou, tak očakávala, že im pomôže byt predať a následne kúpiť nový. Keďže kupca si zoznala sama,

prišla ho tam predstaviť ako potenciálneho kupca. Svedkyňa bola informovaná o záujme žalovaného od svojej matky niekoľko dní pred tým, ako išli na stretnutie so žalobcom. Svedkyňa uviedla, že nebola dohodnutá na podmienkach zmluvy so žalovaným, len bol upovedomený, koľko chce za byt, avšak sám nevedel, či dostane úver na byt a preto ho brala ako potenciálneho. V tom čase bol byt v ponuke realitnej kancelárie. Pán P. im povedal po oboznámení s tým, že žalovaný potrebuje úver, že v tom nie je problém, keď úver nebude schválený, zmluva sa zmaže. Mala vedomosť, že žalovaný podal žiadosť o úver s tým, že pri podpise sprostredkovateľskej zmluvy určite mal nejaké otázky, ale nevedela akého charakteru. Nemala vedomosť, ako dopadla žiadosť žalovaného o poskytnutie úveru. Svedkyňa ďalej uviedla, že do celej transakcie išli s vedomím, že je tu riziko, že žalovaný nemusí dostať úver a preto nemohla tvrdiť, že stopercentne na vine je žalovaný, že neuzavrel kúpnu zmluvu. Potvrdila skutočnosť, že pán P. sľúbil žalovanému vybavenie úveru. Svedkyňa zaujímal predaj bytu a preto nevedela potvrdiť, ani vyvrátiť skutočnosť, že by pán P. bol ponúkal aj hypotekárny úver. Potvrdila skutočnosť, že pred uzavretím sprostredkovateľskej zmluvy boli so žalovaným v podstate dohodnutí na podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy a to na kúpnej cene 100 000 €. Žalovaného považovala za seriózneho záujemcu o kúpu bytu.

Svedkyňa R. G., priateľka žalovaného uviedla, že žalovaný sa dozvedel o predaji bytu od pani T., pričom boli aj na ohliadke bytu. Chodili do bytu kvôli vyberaniu splátok. Nevedela o tom, že by žalobca sa angažoval v tejto veci a v kancelárii u žalobcu nebola. Vedela, že predmetom kúpnej zmluvy bolo kúpenie bytu s tým, že sprostredkovanie úveru ani nebolo dohodnuté. Úver vybavovali sami bez realitnej kancelárie. Úver začali vybavovať ešte pred uzavretím sprostredkovateľskej zmluvy. Nepamätala si, kedy bol žalovanému úver zamietnutý.

Svedkyňa W. C. uviedla, že ju oslovila pani T., že žalovaný byt videl a má o neho záujem. Preto chcela, aby žalobca urobil celý servis ohľadom predaja bytu. Dala mu kontakt na žalovaného, s ktorým sa dohodla, že sa stretnú u žalobcu v kancelárii s tým, že na všetkom sa dohodlo, žalovanému sa byt páčil a mal o neho záujem. U žalobcu pracuje ako realitná maklérka. Bola pri podpise sprostredkovateľskej zmluvy, nemala vedomosť, či sa účastníci poznajú. Účastníci mali priestor na preštudovanie sprostredkovateľských zmlúv. Nebol na nich vyvíjaný žiadny nátlak a nemali výhrady k zmluve. Predmetom zmluvy žalobcu a žalovaného bolo zabezpečenie právneho servisu, vypracovanie kúpnej zmluvy, podpisy u notára a na kataster. Predmetom zmluvy nebolo sprostredkovanie hypotekárneho úveru. Žalobca ani neprislúbil vybavenie úveru pre žalovaného. Žalobca po uzatvorení zmluvy zabezpečil list vlastníctva, hľadal náhradný byt pre pani T., pričom žalovaný nezaplatil to, na čom sa dohodli a zatajoval sa. Bolo ťažké skontaktovať sa so žalovaným, pani T. už mala vybrať byt a nakoľko sa zmluva neuzavrela, tak z toho zišlo. Nový byt pre pani T. sa mal financovať z peňazí, ktoré mal zaplatiť žalovaný.

Súd sa v konaní oboznámil aj s listinnými dôkazmi a zistil nasledovné:

Zo Zmluvy o sprostredkovaní uzavretej podľa § 642 Obchodného zákonníka medzi žalobcom a žalovaným vyplýva, že žalobca ako sprostredkovateľ sa zaviazal, že v prospech žalovaného ako záujemcu bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby mal žalovaný príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude odplatný prevod vlastníckych práv k bytu číslo X, v bytovom dome s.č. XXXX na ulici T. v T. spolu s podielom na spoločných častiach a zariadeniach a so spoluvlastníckym podielom na pozemkoch za vopred dohodnutú kúpnu cenu 100.000 €. Účastníci sa dohodli, že po vytvorení príležitosti uzavrieť kúpnu zmluvu sa žalovaný zaviazal uzavrieť kúpnu zmluvu bezodkladne po vytvorení príležitosti a výzve na jej uzavretie. Podľa článku II žalobcovi vzniká nárok na províziu, ak mal žalovaný príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu. Žalovaný sa zaviazal zaplatiť žalobcovi dohodnutú províziu vo výške 2000 € v dvoch splátkach a to 1000 € do troch dní od podpisu zmluvy o sprostredkovaní a 1000 € do 20 dní od podpisu zmluvy o sprostredkovaní. Uhradená provízia po vytvorení príležitosti uzavrieť kúpnu zmluvu ostáva žalobcovi ako dohodnutá provízia. Zároveň sa účastníci dohodli, že ak žalovaný zmarí uzavretie kúpnej zmluvy alebo bez udania dôvodov nesplní svoj záväzok zmluvu uzavrieť, zaplatí žalobcovi zmluvnú pokutu 2000 € a úhradu všetkých účelne vynaložených nákladov žalobcu na predmet zmluvy. Zo zmluvy ďalej vyplýva, že žalovaný sa pred podpisom zmluvy oboznámil so stavom nehnuteľnosti osobnou ohliadkou za účasti žalobcu a vlastníčky nehnuteľnosti, ako aj nadobúdacimi dokladmi a listom vlastníctva. Zároveň sa účastníci dohodli v súlade s § 262 ods. 1,2 Obchodného zákonníka na použitie tohto právneho predpisu.

Zo Zmluvy o sprostredkovaní uzavretej medzi žalobcom ako sprostredkovateľom a L. U. ako záujemcom za účasti vedľajšieho účastníka L. D. T. ako oprávnenej z vecného bremena vyplýva, že účastníci sa dohodli, že žalobca bude vyvíjať po dohodnutú dobu činnosť k tomu, aby mal záujemca príležitosť ako predávajúci uzavrieť s treťou osobou ako kupujúcim zmluvu o prevode vlastníckeho práva na nehnuteľnosť - byt číslo X, v bytovom dome s.č. XXXX na ulici T. v T. spolu s podielom na spoločných častiach a zariadeniach a so spoluvlastníckym podielom na pozemkoch za vopred dohodnutú kúpnu cenu 100.000 €. Žalobca v rámci svojej činnosti bol povinný zabezpečiť príslušný marketing a všetky písomné dokumenty nevyhnutné pre prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti najmä kúpnu zmluvu, návrh na vklad vlastníckeho práva, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a znalecký posudok. Účastníci sa ďalej dohodli na zmluvnej pokute vo výške 2000 € a úhradu všetkých účelne vynaložených nákladov žalobcu v prípade, ak záujemca zmarí možnosť uzavretia kúpnej zmluvy. Podľa článku IV. žalobcovi vzniká nárok na províziu dňom, kedy sprostredkoval príležitosť uzavrieť s kupujúcim zmluvu o prevode vlastníctva. Záujemca berie na vedomie, že tretia osoba ako kupujúci zloží u žalobcu províziu vo výške 2000 € na prejavenie seriózneho záujmu o kúpu nehnuteľnosti. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú a boli dohodnuté spôsoby jej ukončenia a dohodnuté použitie Obchodného zákonníka v súlade s § 262 ods. 1,2 tohto zákona.

Z výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 30.09.2011, ktorej prílohou bol návrh kúpnej zmluvy a zmluvy o zrušení vecného bremena, ktorú adresoval žalobca žalovanému a na poštovú prepravu zaslal 03.10.2011 a žalovaný výzvu prevzal 04.10.2011 vyplýva, že v zmysle článku I bod 3 Sprostredkovateľskej zmluvy zo dňa 06.09.2011 bol žalovaný vyzvaný uzatvoriť kúpnu zmluvu v lehote 14 dní od doručenia výzvy s tým, že má kontaktovať žalobcu na dohodnutie termínu podpisu kúpnej zmluvy.

Z predžalobnej výzvy zo dňa 13.01.2012 vyplýva, že žalobca si uplatnil u žalovaného celkovo 4134,50 € a to 2000 € províziu, 2000 € zmluvnú pokutu a 134,50 € náklady na znalecký posudok a určil lehotu na plnenie najneskôr do 20.01.2012.

Z faktúry vystavenej znalcom Ing. D. W. zo dňa 08.09.2011 vyplýva, že si uplatnil sumu 130 € za vyhotovenie znaleckého posudku. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 08.09.2011 vyplýva, že prijal od žalobcu sumu 130 € za znalecký posudok na ulici T..

Na základe vykonaného dokazovania a v súlade s ustanovením § 226 Občianskeho súdneho poriadku riadiac sa právnym názorom odvolacieho súdu v zrušujúcom uznesení súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná v časti zaplatenia provízie a zmluvnej pokuty a preto ju v tejto časti zamietol. Nárok žalobcu na zaplatenie poplatku za znalecký posudok súd považoval za dôvodný, uznaný žalovaným a preto ho žalobcovi priznal.

Žalobca si uplatnil nárok na zaplatenie sumy 4000,00 € zo Zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 06.09.2011 uzavretej medzi účastníkmi a podľa ustanovenia § 262 ods. 1,2 Obchodného zákonníka o voľbe práva a ustanovenia § 642 a nasledujúcich Obchodného zákonníka.

Podľa § 642 Zákona č. 513/1991 Zb. v platnom znení v čase uzavretia zmluvy o sprostredkovaní, (ďalej Obchodného zákonníka) zmluvou o sprostredkovaní sa sprostredkovateľ zaväzuje, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou, a záujemca sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi odplatu (províziu).

Ustanovenia § 642 až 651 upravujú zmluvu o sprostredkovaní v obchodných vzťahoch. Ustanovenia Obchodného zákonníka majú s výnimkou základného ustanovenia - § 642 dispozitívnu povahu. Je teda vecou zmluvných strán do akej miery využijú zmluvnú voľnosť. Sprostredkovateľ sa zaväzuje vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzavrieť sprostredkovanú zmluvu s treťou osobou a záujemca sa zaväzuje zaplatiť odplatu (províziu). Pri uzavieraní zmluvy je rozhodujúce presné vymedzenie predmetu sprostredkovania. Podstatnými náležitosťami zmluvy je určenie zmluvných strán, určenie zmluvy, ktorá sa má uzavrieť a odplatosť záväzkového vzťahu.

Podľa § 644 Obchodného zákonníka sprostredkovateľovi vzniká nárok na províziu, ak je uzavretá zmluva, ktorá je predmetom sprostredkovania.

Podľa ustanovenia § 645 Obchodného zákonníka ak zo zmluvy vyplýva, že sprostredkovateľ je povinný len zaobstarať pre záujemcu príležitosť uzavrieť s treťou osobou zmluvu s určitým obsahom, vzniká sprostredkovateľovi nárok na províziu už zaobstaraním tejto príležitosti.

Podľa ustanovenia § 646 Obchodného zákonníka ak podľa zmluvy vzniká sprostredkovateľovi nárok na províziu až splnením záväzku tretej osoby zo sprostredkúvanej zmluvy, vzniká sprostredkovateľovi tento nárok takisto v prípade, keď záväzok tretej osoby voči záujemcovi zanikol alebo splnenie záväzku tretej osoby sa oddialilo z dôvodov, za ktoré zodpovedá záujemca. Ak je základom pre určenie výšky provízie rozsah splneného záväzku tretej osoby, započítava sa do tohto základu aj plnenie neuskutočnené z dôvodov, za ktoré zodpovedá záujemca.

Podľa ustanovenia § 650 Obchodného zákonníka zmluva o sprostredkovaní zaniká, ak zmluva, ktorá je predmetom sprostredkovania, nie je uzavretá v čase určenom v zmluve o sprostredkovaní. Ak nie je tento čas takto určený, môže ktorákoľvek strana zmluvu ukončiť tým, že to oznámi druhej strane.

Podľa ustanovenia § 651 Obchodného zákonníka vzniku práva sprostredkovateľa na províziu nebráni skutočnosť, že až po zániku zmluvy o sprostredkovaní je s treťou osobou uzavretá zmluva (§ 644), prípadne splnená zmluva (§ 646), na ktorú sa vzťahovala jeho sprostredkovateľská činnosť.

Podľa ustanovenia § 644 citovaného zákona sa provízia viaže na uzavretie sprostredkúvanej zmluvy s treťou osobou. Toto platí ak sa účastníci nedohodli inak. Podľa § 645 citovaného zákona účastníci zmluvy sa môžu dohodnúť na provízii užšie ako je vymedzená v § 644 alebo v § 646 citovaného zákona. Z tohto ustanovenia totiž vyplýva, že pokiaľ má sprostredkovateľ zo zmluvy o sprostredkovaní len povinnosť zaobstarať pre záujemcu príležitosť uzavrieť sprostredkúvanú zmluvu s treťou osobou, nárok na províziu sprostredkovateľovi vzniká už zaobstaraním tejto príležitosti. Pre vznik nároku na províziu nie je rozhodujúce, či sprostredkúvaná zmluva bola s treťou osobou uzavretá a ani to, či bol splnený záväzok tretej osoby zo zmluvy. Riziko z nesplnenia zámerov sprostredkúvanej zmluvy v tomto prípade znáša záujemca. Pre posúdenie či sprostredkovateľ splnil svoj záväzok a či záujemcovi zaobstaral príležitosť na uzavretie zmluvy s treťou osobou, budú rozhodujúce konkrétne okolnosti záväzkového vzťahu. Dojednanie podľa § 645 Obchodného zákonníka zoslabuje zodpovednosť sprostredkovateľa za uzavretie sprostredkúvanej zmluvy a za splnenie jej záväzkov a preto záujemca by mal dbať na to, aby záväzok sprostredkovateľa spočívajúci v zaobstaraní príležitosti pre záujemcu na uzavretie sprostredkúvanej zmluvy s treťou osobou bol v zmluve o sprostredkovaní dostatočne konkretizovaný.

Účastníci uzavreli zmluvu, ktorú označili Zmluva o sprostredkovaní v súlade s § 642 Obchodného zákonníka a pri dohode v článku I bod 1 a v článku II bod 1 podľa § 645 citovaného zákona, z čoho vyplýva, že žalobca ako sprostredkovateľ bol povinný len zaobstarať príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu na konkrétnu nehnuteľnosť za dohodnutú cenu.

Súd konštatuje, že v zmysle Zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 06.09.2011 uzavretej medzi účastníkmi žalobca mal vyvíjať činnosť, výsledkom ktorej bola príležitosť pre žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu ohľadom bytu č. 2. Svedčí o tom tá skutočnosť, že na základe požiadavky L. U., vlastníčky sporného bytu, do zmluvného vzťahu medzi žalovaným ako záujemcom o kúpu bytu a vlastníčkou ako predávajúcou vstúpil žalobca ako sprostredkovateľ. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalobca nevyhľadal žalovaného ako záujemcu o predávanú nehnuteľnosť, nakoľko sama predávajúca, ktorá predtým oslovila žalobcu, zabezpečila žalovaného ako kupujúceho.

Žalobca uzavrel zmluvu o sprostredkovaní aj s vlastníčkou bytu č. X, avšak v tejto zmluve okrem dohody o vykonávaní činnosti smerujúcej k vytvoreniu príležitosti uzavrieť kúpnu zmluvu ohľadom bytu č. X za 100.000 €, kde mal zabezpečiť marketing a všetky doklady nevyhnutné pre prevod vlastníckeho práva, bola dohoda o provízii v tom zmysle, že žalobcovi vznikne nárok na províziu, keď sprostredkuje príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu so záujemcom - kupujúcim s tým, že kupujúci zloží províziu vo výške 2000 €.

Z vyššie uvedených sprostredkovateľských zmlúv, ktoré boli uzavreté 06.09.2011 jednoznačne vyplýva, že predávajúca vlastníčka bytu č. 2 nemala uhradiť províziu za sprostredkovanie predaja bytu, ale túto mal uhradiť žalovaný a to za vytvorenie príležitosti uzavrieť kúpnu zmluvu.

Žalovanému a predávajúcej nič nebránilo uzavrieť kúpnu zmluvu bez účasti žalobcu ako sprostredkovateľa. Napriek tomu však požiadali o jeho služby, výsledkom čoho boli uzavreté zmluvy o sprostredkovaní. Žalobca teda od počiatku nemohol hľadať kupujúceho pre predávajúcu, nakoľko predávajúca sama doviedla žalovaného a so žalovaným chcela uzavrieť kúpnu zmluvu.

Tvrdenie žalovaného, že žalobca mu mal zabezpečiť úver, nebolo preukázané a nebolo zmluvne dohodnuté. Jednoznačne možno vylúčiť, že by žalobcovi mal vzniknúť nárok na províziu len za zabezpečenie úveru za účelom kúpy bytu č. X. Písomne sa na tom účastníci nedohodli a z ústnych vyjadrení nebola preukázaná takáto dohoda, nakoľko žalobca mal len pomôcť žalovanému pri vybavovaní úveru, ale nezaviazal sa mu úver sprostredkovať za dohodnutú províziu.

Žalobcovi teda nevznikol nárok na dohodnutú províziu vo výške 2000 € a navyiac mu nevznikol nárok na dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 2000 €, nakoľko žalovanému nevytvoril príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu. Žalovaný mohol uzavrieť zmluvu aj bez akejkoľvek činnosti žalobcu, nakoľko sám prišiel s predávajúcou k žalobcovi. V súlade s právnym názorom odvolacieho súdu vykonanie právnych úkonov smerujúcich k uzavretiu kúpnej zmluvy nemožno považovať za predmet záväzku, ktorým je vyvíjanie činnosti uvedené v ustanovení § 642 Obchodného zákonníka a teda vyvíjanie činnosti, ktorá má viesť k uzavretiu určitej zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou. Žalobca nespĺnil písomne dohodnuté podmienky v zmluve, že províziu získa za sprostredkovanie - teda za vyhľadanie záujemcu o kúpu bytu predávajúcej, čo je aj podstata sprostredkovateľskej zmluvy pri nehnuteľnostiach. Žalobca ako sprostredkovateľ nebol činný, nakoľko sami účastníci zamýšľaného právneho úkonu ho oslovili a predávajúca mala záujem uzavrieť zmluvu prostredníctvom realitnej kancelárie. Žalobca teda nemusel pre predávajúcu vyhľadať tretiu neznámu osobu, ktorá by s ňou uzavrela zmluvu alebo nemusel pre žalovaného ako záujemcu o kúpu vyhľadať nehnuteľnosť, ktorá je na predaj. Ak žalobca uzavrel zmluvu s predávajúcou o sprostredkovaní, že jej sprostredkuje predaj bytu, bolo by to v poriadku, ale ak takú istú zmluvu uzavrel so žalovaným, že mu sprostredkuje kúpu bytu s konkrétnou predávajúcou a s konkrétnym bytom, ktorý chcel pred uzavretím sprostredkovateľskej zmluvy kúpiť žalovaný, nie je možné hovoriť o tom, že by žalobca ako sprostredkovateľ naplnil zmluvné dojednania medzi žalobcom a žalovaným v zmluve zo dňa 06.09.2011.

Podľa § 34 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nie len podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

Právne úkony, ktoré sa uskutočňujú konaním sú výslovné právne úkony a konkludentné právne úkony. Výslovné právne úkony ako vyjadrovací prostriedok vôle sa môžu urobiť ústne alebo písomne. Sporný obsah výslovného právneho úkonu možno interpretovať podľa zmyslu použitých slov a prihliada sa predovšetkým na to, čo konajúci chcel použitými slovami vyjadriť.

V prejednávanej veci žalobca požadoval plnenie na základe vyššie oboznamovanej zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 06.09.2011, ktorej obsahom malo byť vytvorenie príležitosti na uzavretie kúpnej zmluvy za dohodnutú odmenu. Žalovaný v konaní tvrdil, že zmluvu o sprostredkovaní nechcel podpísať s takým obsahom, ako bola nakoniec uzavretá, ale na ubezpečenie žalobcu, že mu pomôže sprostredkovať alebo vybaviť úver na kúpu nehnuteľnosti, zmluvu podpísal. Žalovaný tvrdil, že prejav jeho vôle bol taký, že chcel sprostredkovať možnosť uzavretia úverovej zmluvy, aby mal z čoho vyplatiť kúpnu cenu. Ďalej tvrdil, že konateľ žalobcu ho ubezpečil, že ak sa úver nevybaví, tak sa zmluva roztrhá. V konaní žalovaný nepreukázal, že by bola uzavretá písomná zmluva o sprostredkovaní úveru, ale samotné konanie účastníkov nasvedčuje tomu, že museli sa dohodnúť, že sa úver bude vybavovať, nakoľko to vyplýva aj z výpovede svedkov: pani U., že žalovaný potrebuje úver a potvrdenie skutočnosti pani U.Z., že ak úver nebude schválený, zmluva sa zmaže alebo roztrhá. Žalobca na sprostredkovanie predaja nehnuteľností nepotreboval znalecký posudok, nakoľko žalovaný a predávajúca už boli dohodnutí na kúpnej cene a preto ak objednal vypracovanie znaleckého posudku, mohlo to byť len v súvislosti s vybavovaním úveru. Na základe týchto okolností je najviac pravdepodobné, že dohoda medzi žalobcom a žalovaným bola taká, že žalobca pomôže žalovanému vybaviť úver a následne

pripraví všetky podklady na uzavretie kúpnej zmluvy. Takéto dojednanie však nebolo uvedené v zmluve o sprostredkovaní, ktorú účastníci podpísali, ale bolo tam uvedené, že žalobca pripraví príležitosť pre žalovaného na uzavretie zmluvy, čo sa v konkrétnom prípade nestalo, lebo žalobca pre žalovaného nemusel vyhľadať predávajúceho. Preto žalobcovi nevznikol nárok na odmenu dohodnutú v Zmluve o sprostredkovaní zo dňa 06.09.2011.

Podľa ustanovenia § 300 Obchodného zákonníka okolnosti vylučujúce zodpovednosť (§ 374) nemajú vplyv na povinnosť platiť zmluvnú pokutu.

Podľa ustanovenia § 301 Obchodného zákonníka neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti, a to až do výšky škody, ktorá vznikla do doby súdneho rozhodnutia porušením zmluvnej povinnosti, na ktorú s vzťahuje zmluvná pokuta. Na náhradu škody, ktorá vznikla neskôr, je poškodený oprávnený do výšky zmluvnej pokuty podľa § 373 a nasl.

Zmluvná pokuta je zabezpečovací inštitút záväzkového práva. Upravená je v § 540 až 545a Občianskeho zákonníka a v § 300 až 302 Obchodného zákonníka. Obchodný zákonník má zmluvnú pokutu založenú na objektívnej zodpovednosti bez ohľadu na zavinenie.

Žalobca tým, že si nesplnil svoju povinnosť zo zmluvy o sprostredkovaní a nevytvoril príležitosť pre žalovaného na uzavretie zmluvy, nemohol si uplatňovať ani nárok na zmluvnú pokutu, keď mu nevznikol nárok na províziu. Preto aj v tejto časti bolo potrebné žalobu zamietnuť.

Žalobcovi vznikol nárok na úhradu nákladov spojených so sprostredkovaním v súlade s § 647 ods. 2 Obchodného zákonníka, nakoľko náhrada týchto nákladov bola dojednaná v článku II bod 3 pre prípad neuzavretia kúpnej zmluvy. Žalobca na základe objednávky žalovaného dal vyhotoviť znalecký posudok a za tento dva dni po podpísaní zmluvy aj uhradil sumu 130 €. Žalovaný v konaní uznal, že uhradí žalobcovi tieto náklady, ktoré vznikli s vypracovaním znaleckého posudku.

Výrok o úrokoch z omeškania sa opiera o ustanovenie § 365 až § 369 Obchodného zákonníka. Účastníci v zmluve o sprostredkovaní nemali dohodnuté úroky z omeškania a preto súd priznal úroky z omeškania v súlade s § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v platnom znení ku dňu vzniku omeškania. Žalovaný sa dostal do omeškania so zaplatením nákladov na znalecký posudok od 21.01.2012 (po uplynutí lehoty na plnenie vo výzve zo dňa 13.01.2012), pričom žalobca si úroky uplatnil až od 22.09.2012 a preto od tohto dňa boli priznané.

Výrok o trovách konania sa opiera o ustanovenie § 142 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku podľa ktorého aj keď mal účastník vo veci úspech len čiastočný, môže mu súd priznať plnú náhradu trov konania, ak mal neúspech v pomerne nepatrnej časti alebo ak rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku alebo od úvahy súdu; v takom prípade sa základná sadzba tarifnej odmeny advokáta vypočíta z výšky súdom priznaného plnenia.

Žalovaný bol v konaní úspešný na 97 % a žalobca bol úspešný na 3 %. Preto je možné konštatovať, že neúspech žalovaného bol v úplne nepatrnej časti a preto mu súd priznal celú náhradu trov konania.

Súd preskúmal vyúčtovanie trov žalovaného v súlade s vyhláškou 655/2004 Z.z. a priznal náhradu trov pozostávajúcich zo zaplateného súdneho poplatku za odpor, odvolanie a z trov právneho zastúpenia nasledovne:

Hodnota konania 4000 € od 16.2.2012 do 5.12.2012 a od 5.12.2012 hodnota konania je 4130 €. Hodnota jedného úkonu zo sumy 4000 € predstavuje 151,05 €. Hodnota jedného úkonu zo sumy 4130 € predstavuje 151,05 €.

Dátum	Úkon	Odmena v €	Režijný paušál v €
15.08.2012	prevzatie zastúpenia	151,05	7,63
16.08.2012	podanie odporu	151,05	7,63
11.11.2013	účasť na pojednávaní	151,05	7,81

24.03.2014 písomné vyjadrenie vo veci 151,05 8,04
11.09.2014 písomné vyjadrenie vo veci 151,05 8,04
05.12.2014 podanie odvolania 151,05 8,04
03.06.2016 účasť na pojednávaní 151,05 8,58
súčet: 1057,35 55,77
SPOLU: 1113,12 €

Náhrada za stratu času cestou na pojednávanie dňa 11.11.2013 Svätý Jur - Rožňava a späť za 14 polhodín x 13,01 € = 182,14 €.

Náhrada za stratu času cestou na pojednávanie dňa 03.06.2016 Svätý Jur - Rožňava a späť za 14 polhodín x 14,30 € = 200,20 €.

Náhrada cestovných výdavkov dňa 11.11.2013 za cestu Svätý Jur - Rožňava a späť, 648 km x náhrada za amortizáciu vozidla vo výške 0,183 € = 118,58 €.

Náhrada za pohonné hmoty dňa 11.11.2013: priemerná spotreba 7,2 litra na 100 km. Náhrada za 1 km vo výške 0,103 € (cena paliva - benzín - za 1 liter je 1,44 €) spolu 66,74 €.

Náhrada cestovných výdavkov dňa 03.06.2016 za cestu Svätý Jur - Rožňava a späť, 648 km x náhrada za amortizáciu vozidla vo výške 0,183 € = 118,58 €.

Náhrada za pohonné hmoty dňa 03.06.2016: priemerná spotreba 12,50 litra na 100 km. Náhrada za 1 km vo výške 0,157 € (cena paliva - benzín - za 1 liter je 1,26 €) spolu 102,06 €.

Hotové výdavky a strata času spolu: 788,30 €.

Súdny poplatok za odpor 240,00 € a súdny poplatok za odvolanie je 240,00 €, spolu 480,00 €.

Celkové trovy konania patriace žalovanému predstavujú sumu 2381,42 € (trovy právneho zastúpenia 1113,12 €, hotové výdavky a strata času 788,30 € a súdne poplatky 480,00 €).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa ust. § 205 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku) 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.

Podľa § 205 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, možno odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, odôvodniť len tým, že: a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a Občianskeho súdneho poriadku), f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ust. § 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku, pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden

rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci.