

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/5/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4410205826
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 09. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Radošická Vallová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2016:4410205826.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Radošickej Vallovej a členiek senátu JUDr. Kataríny Marčekovej a Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej, v právnej veci žalobkyne: Mária Mišáková MAREAL, so sídlom Nové Zámky, Orechový sad 14, IČO: 35 207 060, zastúpená Mgr. Elenou Szabóovou, advokátkou, so sídlom Nové Zámky, Hlavné nám. 7, proti žalovaným: 1. S. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom N. D., W. D. XX, 2. K. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom N. D., W. D. XX, obe žalované zastúpené JUDr. Vladimírom Lamačkom ml., advokátom, so sídlom Nové Zámky, Hlavné nám. 7, IČO: 37 961 560, o zaplatenie 8.298,48 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 10. septembra 2015 č. k. 4C/84/2010-432 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .

Žalobkyňa má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zaviazal žalované v 1. a 2. rade zaplatiť žalobkyňi spoločne a nerozdielne 8.298,48 eura so 7,5%-ným úrokom z omeškania ročne od 11. 12. 2007 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozsudku vo veci samej. Po právnej stránke svoje rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil ust. § 642, § 643, § 644, § 645 Obchodného zákonníka, ako aj vykonaným dokazovaním. Mal za to, že žaloba bola podaná dôvodne. Medzi účastníkmi konania došlo k uzatvoreniu platnej sprostredkovateľskej zmluvy, na základe ktorej mala žalobkyňa sprostredkovať uzatvorenie kúpnej zmluvy na odpredaj nehnuteľností zapísaných na LV č. XX pre kat. úz. N. D. a to pozemok parc. č. 6807 o výmere 410 m² spolu so stavbou súp. č. XXXX, ktoré nehnuteľnosti sa nachádzajú v N. D. na ul. C. 8. Predmetná sprostredkovateľská zmluva bola uzatvorená podľa § 642 a nasl. Obchodného zákonníka, a preto súd posúdil vzťah medzi účastníkmi konania v zmysle Obchodného zákonníka v zmysle vysloveného právneho názoru Krajského súdu v Nitre, ktorý vychádzal z toho, že účastníci konania sa dohodli, že ich právne vzťahy sa budú spravovať ustanoveniami tohto právneho predpisu. Po preskúmaní sprostredkovateľskej zmluvy a po vykonaní dôkazov súd zistil, že predmetná zmluva obsahuje všetky podstatné náležitosti sprostredkovateľskej zmluvy v zmysle § 642 a nasl. Obchodného zákonníka, a teda medzi účastníkmi konania bol dohodnutý predmet sprostredkovateľskej zmluvy a bola medzi nimi dojednaná aj odmena pre prípad uzavretia zmluvy medzi záujemcom a treťou osobou. Tak z výpovedí účastníkov konania, ako aj svedkov M. B. a J. W. bolo zistené, že ohliadka nehnuteľností žalovaných sa uskutočnila za prítomnosti zamestnankyne Realitnej kancelárie M. B., žalované podpísali dňa 31. 10. 2007 kúpnu zmluvu, ktorou mali záujem previesť na tretie osoby nehnuteľnosti, teda súd mal za to, že žalobkyňa podľa sprostredkovateľskej zmluvy obstarala pre žalované príležitosť uzavrieť s treťou osobou zmluvu s určitým obsahom. V priebehu konania bolo sporné, či k uzavretiu samotnej kúpnej zmluvy došlo pričinením žalobkyne, alebo žalované samé obstarali záujemcu o kúpu

nehnutelností, ale je neodškriepiteľným faktom, že k ohliadke nehnuteľností budúcich kupujúcich bola prizvaná pracovníčka žalobkyne a je nesporné aj to, že následne žalované podpísali s budúcimi kupujúcimi kúpnu zmluvu. Ani žalované nepopierali skutočnosť, že by budúci kupujúci ich vyhľadali bez zástupcu realitnej kancelárie, tvrdili len, že kúpna zmluva bola uzatvorená až 10. 12. 2007, t. j. po zániku sprostredkovateľskej zmluvy. Súd po vyhodnotení dokazovania dospel k záveru, že žalobe je potrebné vyhovieť a to z dôvodu, že medzi účastníkmi konania bola uzatvorená zmluva o sprostredkovaní v zmysle § 642 a nasl. Obchodného zákonníka, pričom v predmetnej zmluve bol presne stanovený predmet zmluvy, t. j. sprostredkovaná nehnuteľnosť zmluvnej strany bola určená zmluva, ktorá sa má uzavrieť a bola aj dojednaná medzi účastníkmi provízia. V čl. IV.1. bolo medzi zmluvnými stranami dojednané, že v prípade splnenia predmetu zmluvy, t. j. v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy na odpredaj nehnuteľností špecifikovaných v článku II. tejto zmluvy uhradí záujemca sprostredkovateľovi províziu vo výške 250.000 Sk (8.298,48 eura). Ďalej v čl. IV.5. v predmetnej sprostredkovateľskej zmluve bolo dohodnuté, že ak záujemca uzatvorí s osobou, ktorú mu sprostredkovateľ sprostredkoval, kúpnu zmluvu v období do 6 mesiacov odo dňa vypršania platnosti tejto zmluvy (resp. odo dňa jej ukončenia jedného zo zmluvných strán písomnou formou) sprostredkovateľ má nárok na odmenu - províziu dohodnutú v bode IV.1 a), b), c) tejto zmluvy. Vzhľadom na tieto skutočnosti, ako aj vzhľadom na zistený skutkový a právny stav a názor odvolacieho súdu, súd žalobkyni predmetnú províziu priznal z toho dôvodu, že podľa zmluvy o sprostredkovaní bolo medzi účastníkmi dohodnuté, že žalobkyni nárok na províziu vzniká a v prípade obstarania príležitosti uzavrieť s treťou osobou kúpnu zmluvu a to aj v rozsahu 6 mesiacov odo dňa jej ukončenia, resp. vypršania platnosti zmluvy. V konaní bolo ustálené, že k uzavretiu kúpnej zmluvy počas trvania platnosti sprostredkovateľskej zmluvy zo strany žalobkyne nedošlo, žalobkyňa síce pre žalované kúpnu zmluvu neuzavrela, ale žalované uzavreli kúpnu zmluvu s osobou, ktorá dokázateľne pričinením žalobkyne sa o nehnuteľnosť zaujímala a následne predmetnú nehnuteľnosť, aj keď po ukončení zmluvy o sprostredkovaní od žalovaných kúpila. V tomto prípade a za takýchto okolností boli splnené podmienky na priznanie provízie pre žalobkyňu, keď k vzniku nároku na províziu bola potrebná, okrem uzavretia kúpnej zmluvy, aj aktívna účasť žalobkyne ako sprostredkovateľa o uzavretie kúpnej zmluvy, pričom v zmluve o sprostredkovaní bolo dojednané, že provízia prináleží žalobkyni aj v prípade, ak s ňou sprostredkovaný záujemca uzavrie kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť. Súd ďalšie dokazovanie už nevykonával, pretože po stránke skutkovej boli tieto skutočnosti preukázané a súd s poukazom na ust. § 651, ako aj s poukazom na čl. IV.5. sprostredkovateľskej zmluvy priznal žalobkyni odmenu za sprostredkovanie uvedenej zmluvy. O trovách konania súd rozhodol podľa § 151 ods. 3 OSP tak, že o náhrade trov konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti vo veci samej.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie napadli v zákonnej lehote odvolaním žalované, ktoré sa domáhali jeho zmeny a zamietnutia žaloby, alternatívne sa domáhali jeho zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Namietali, že žalobkyňa žiadnym právne relevantným spôsobom nepreukázala, že vykonala iné ohliadky dotknutých nehnuteľností s kupujúcimi z kúpnej zmluvy datovanej dňa 10. 12. 2007. V tomto smere zostalo len pri tvrdení tak zamestnankyne žalobkyne, ako aj jednak na to, že obsah výpovede svedkyne M. B. môže byť ovplyvnená existenciou dlhotrvajúceho a v súčasnej dobe aj pretrvávajúceho pracovno-právneho vzťahu so žalobkyňou, a preto jej výpoveď je možné hodnotiť aj ako účelovú. Už samotný nepomer medzi výškou uplatňovanej odmeny žalobkyne, ako aj súdom priznaných nárokov na jednej strane a reálnym prejavom sprostredkovateľskej činnosti žalobkyne na strane druhej indikuje k tomu, že odmena žalobkyne vo výške 8.298,48 eura za súdom akceptovanú ohliadku prevádzaných nehnuteľností je odmena v rozpore s dobrými mravmi. Účastníkom kúpnej zmluvy zo dňa 10. 12. 2007 boli tri osoby, ktoré prejavovali svoju vážnu vôľu nadobudnúť vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam, avšak na ohliadke, na ktorej sa zúčastnila zamestnankyňa žalobkyne, boli len dvaja z kupujúcich, teda v žiadnom prípade na základe takejto ohliadky nemohlo dôjsť ku kreovaniu rozhodnutia u všetkých troch kupujúcich uzatvoriť so žalovanými kúpnu zmluvu. V tejto súvislosti poukázali na svedeckú výpoveď V. C.. Poukázali na to, že aj prvá ohliadka nehnuteľností sa vykonávala bez účasti žalobkyne, výlučne z iniciatívy svedkyne V. C., ako aj následnej ohliadky, pričom len pri jednej z viacerých ohliadok bola prítomná zamestnankyňa žalobcu. Dokonca žalobkyňa nepredložila v konaní žiaden listinný dôkaz, ktorý by preukazoval jej aktívnu účasť pri tejto ohliadke, rovnako nevyprodukovala žiaden priamy alebo nepriamy dôkaz o relevantnosti jej nároku na províziu. Majú za to, že v tomto smere žalobkyňa absolútne neuniesla dôkazné bremeno, keď nepreukázala svoju aktívnu účasť na vyhľadávaní záujemcu v prospech žalovaných, pretože jej zamestnankyňou uvádzaná P. B. je pre žalované neznáma osoba. Poznámka zamestnankyne žalobkyne na rube sprostredkovateľskej zmluvy o vykonaní ohliadky s menovanou P. B. nie je hodnoverným dôkazom, preto nie je zrejmé, prečo žalobkyňa ako dlhoročná a etablovaná realitná kancelária nevie predložiť

záznamy o ohliadke alebo iné listiny signované fyzickými osobami, s ktorými ohliadky vykonala. Avšak pritom ani samotná ohliadka nehnuteľností nestačí, sprostredkovateľ musí vykonávať aj v zmysle legislatívy aj v zmysle zmluvy a v neposlednom rade v zmysle judikatúry Najvyššieho súdu SR aktívnu činnosť nielen v smere vykonania ohliadky, ale mal by sa podieľať napr. aj na vyjednávaní kúpnej ceny, podmienok prevodu vlastníckeho práva, nuansou samotnej kúpnej zmluvy a iných okolností majúcich za následok ovplyvnenie záujemcu v smere uzatvoriť zmluvu s klientom realitnej kancelárie, t. j. s klientom sprostredkovateľa. Žalobkyňa nevykonala, resp. nevyvinula ako sprostredkovateľ žiadnu činnosť, okrem ňou proklamovanej inzercie smerujúcej k zabezpečeniu, resp. vytvoreniu príležitosti pre žalované uzatvoriť kúpnu zmluvu. Nežadala vypracovanie znaleckého posudku, vypracovanie kúpnej zmluvy, nevykonala ohliadku (až na jednu výnimku), neparticipovala na prevode vlastníckeho práva na žalovaných. Aj v tomto smere z hľadiska dôkazného právne významná svedecká výpoveď svedkyne P. J. zo dňa 15. 08. 2013, ktorá jednoznačne opísala okolnosti, ktoré ju viedli k tomu, že kupujúcej V. C. dala typ na rodinný dom žalovaných. Opätovne zdôraznili, že domovú nehnuteľnosť nadobudli 3 fyzické osoby ako samostatné subjekty práva plne spôsobilého na právne úkony, pričom žalobkyňa nepreukázala, že by svojou aktívnou činnosťou vzbudila záujem a následné aj rozhodnutie aj u J. W., aj u V. C. a súčasne u P. V. W., rod. C. nadobudnúť vlastnícke právo k domovej nehnuteľnosti žalovaných a uzatvoriť so žalovanou v 1. a 2. rade kúpnu zmluvu. Žalobkyňa žiadnym spôsobom nepreukázala v žalobe deklarované tvrdenie, že kupujúci sa dozvedeli o možnosti kúpy dotknutej nehnuteľnosti od žalobcu - takéto skutočnosti nevyplývajú z výpovedi svedkov, ale ani z listinných dôkazov, naopak, viacerí svedkovia prehlásili, že kupujúci sa dozvedeli o prevádzaných nehnuteľnostiach od spoločnej známej žalovanej v 2. rade a kupujúcej V. C.. Na základe týchto skutočností majú za to, že žalobkyňa neuzavrela nárok na províziu v žiadnej výške, teda ani v žalovanej výške, pretože nebola naplnená dikcia ustanovení sprostredkovateľskej zmluvy zo dňa 05. 12. 2006 o vzniku nároku realitnej kancelárie na províziu, pretože žalobkyňa „nevyhľadala“ kupujúcich z kúpnej zmluvy zo dňa 10. 12. 2007 a ani sa aktívne nepodieľala na vzniku rozhodnutia žalovaných uzatvoriť kúpnu zmluvu práve s J. W., V. C. a P. V. W., rod. C., ako sa ani aktívne nepodieľala na kreovaní rozhodnutia všetkých troch kupujúcich uzatvoriť kúpnu zmluvu s obidvomi žalovanými. V tejto súvislosti poukázali na rozhodnutie NS SR 5Cdo 47/2008 zo dňa 27. 11. 2009, ako aj na tú skutočnosť, že nárok na celú nárokovanú odmenu je v rozpore s dobrými mravmi.

3. K podanému odvolaniu žalovaných sa písomne vyjadrila žalobkyňa, ktorá navrhla rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a zároveň si uplatnila trovy odvolacieho konania. Námietky žalovaných uvádzané v odvolaní považuje za bezpredmetné, vzhľadom na zistený skutkový a právny stav. Zotrváva na svojom vyjadrení, že v sprostredkovateľskom vzťahu nie je podstatné, koľko ohliadok nehnuteľností sa uskutoční, ale rozhodujúcou je iba a výhradne skutočnosť, či nastane zmluvne dohodnutý následok, cieľ, čo bolo v danom prípade sprostredkovanie uzatvorenia kúpnej zmluvy. Pokiaľ by bolo pravdivé tvrdenie žalovaných v čl. 3 odvolania, nebol by dôvod, aby kupujúci vyhľadali realitnú kanceláriu a nekontaktovali sa priamo s predávajúcimi. Konanie žalovaných považuje za úmyselné, malafidné, motivované snahou vyhnúť sa plneniu zmluvne prevzatých záväzkov. Samotné žalované sa vyjadrili, že pred uzavretím kúpnej zmluvy uzavreli tzv. „predbežnú zmluvu“, ktorú síce predložili odmietli s tým, že ju k dispozícii nemajú, ale jej uzavretie nijako nepopreli. Potvrdili tiež, že sprostredkovateľskú zmluvu vypovedali až vtedy, keď si už boli isté, že kupujúci od nich nehnuteľnosť kúpia a v neposlednom rade v tejto súvislosti dôležité aj to, že ešte pred vypovedaním sprostredkovateľskej zmluvy prijali od kupujúcich preddavok kúpnej zmluvy. Opätovne poukázala na čl. IV.5. sprostredkovateľskej zmluvy, podľa ktorej v súlade s § 646 a súvisiacich Obchodného zákonníka má sprostredkovateľ nárok na províziu aj v prípade, ak záujemca uzavrie kúpnu zmluvu do 6 mesiacov po ukončení zmluvy. Námietky žalovaných v čl. VI odvolania považuje za bezpredmetné, pretože jednak sú popreté výpoveďami kupujúcich (hlavne p. W.) na pojednávaní a jednak splnenie podmienky vzniku nároku na províziu už bol vyhodnotený aj odvolacím súdom. Skutočnosť, že kupujúci J. W. s manželkou P. V. kúpili nehnuteľnosť s finančnou spoluúčasťou tretej osoby, ktorá sa stala spoluvlastníčkou nehnuteľností je ovplyvnená výhradne rozhodnutím manželov W. ako záujemcov a kupujúcich mimo dispozície žalobkyne. Pretože bola svojvoľným, ale slobodným rozhodnutím žalovaných vylúčená z procesu predaja nehnuteľností, nemožno od nej spravodlivo požadovať, aby kreovala rozhodnutia všetkých troch kupujúcich uzatvoriť kúpnu zmluvu so žalovanými. S poukazom na vykonané dokazovanie má za to, že bolo preukázané, že medzi ňou a žalovanými došlo k uzatvoreniu platnej a účinnej zmluvy o sprostredkovaní, splnila svoj záväzok voči žalovaným. Žalované jej oznámili dňa 04. 12. 2007, že nemajú záujem predat' nehnuteľnosť, hoci v tom čase už preukázateľne mali vedomosť o tom, že nehnuteľnosť predávajú kupujúcim, ktorých vyhľadala žalobkyňa a prijali preddavok kúpnej ceny. Žalované uzavreli kúpnu zmluvu o predaji nehnuteľností s vyhľadanými kupujúcimi písomnými prejavmi z 31. 10. 2007, ku ktorým

kupujúci pristúpili 10. 12. 2007, teda s určitosťou pred uplynutím lehoty 6 mesiacov po skončení platnosti sprostredkovateľskej zmluvy, a preto jej vznikol nárok na dohodnutú províziu.

4. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 Civilného sporového poriadku - zákon č. 160/2015 Z. z., ďalej len „CSP“) po preskúmaní napadnutého rozsudku, ako aj konania, ktoré mu predchádzalo, viazaný dôvodmi a rozsahmi odvolania (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP), skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie podľa § 383 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP pri splnení si povinností uvedených v ust. § 219 ods. 3 CSP dospel k záveru, že odvolanie žalovaných nie je dôvodné, a preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

5. V predmetnej veci súd prvej inštancie rozhodol podľa procesných ustanovení zák. č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku, ktorý bol účinný do 30. 06. 2016. Od 01. 07. 2016 nadobudol účinnosť zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, v zmysle ktorého podľa § 470 ods. 1, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konanie začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. V danej veci preto odvolací súd rozhodol o odvolaní žalovaných proti rozsudku súdu prvej inštancie v zmysle ustanovení Civilného sporového poriadku.

6. Predmetom konania bol nárok žalobkyne odvíjajúci sa z uzatvorenej Sprostredkovateľskej zmluvy o sprostredkovaní predaja nehnuteľností zo dňa 05. 12. 1996. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala od žalovaných zaplata sumy 11.617,87 eura so 7,5%-ným úrokom z omeškania zo sumy 8.298,48 eura od 01. 11. 2007 do zaplata, 9%-ného úroku z omeškania zo sumy 3.319,39 eura od 13. 04. 2010 do zaplata. O nároku na zaplata zmluvnej pokuty vo výške 3.319,39 eura bolo rozhodnuté rozsudkom súdu prvej inštancie zo dňa 08. 03. 2012 č. k. 4C/84/2010-274, v ktorej časti súd žalobu zamietol a v tejto časti rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 25. 05. 2012. Predmetom konania tak zostal nárok na províziu dohodnutú v čl. IV.1. písm. b) sprostredkovateľskej zmluvy vo výške 8.298,48 eura s príslušenstvom. Z vykonaného dokazovania bolo nesporne preukázané, že medzi stranami sporu bola uzatvorená dňa 05. 12. 2006 Sprostredkovateľská zmluva podľa § 642 a nasl. Obchodného zákonníka, pričom zmluvné strany sa dohodli podľa § 262 Obchodného zákonníka, že ich záväzkový vzťah sa bude spravovať Obchodným zákonníkom. Predmetom zmluvy bolo sprostredkovanie uzatvorenia kúpy na odpredaj nehnuteľností zapísaných na LV č. XX kat. úz. N. D., parc. č. 6807 o výmere 410 m² so stavbou súp. č. XXXX na parc. č. 6807, ktoré nehnuteľnosti sa nachádzajú v N. D. na ul. C. 8. V bode III. sprostredkovateľskej zmluvy bola dohodnutá cena odpredaných nehnuteľností, ako aj ďalšie náležitosti, v čl. IV.1. bolo dohodnuté, že záujemcovia sa zaväzujú, že v prípade splnenia predmetu zmluvy, t. j. v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy na odpredaj nehnuteľností špecifikovaných v čl. II zmluvy uhradí sprostredkovateľovi províziu, ktorá po vzájomnej dohode bola stanovená fixnou sumou vo výške 250.000 Sk. V čl. IV.5. bolo dohodnuté, že ak záujemca uzatvorí s osobou, ktorú mu sprostredkoval sprostredkovateľ, kúpnu zmluvu v období do 6 mesiacov odo dňa vypršania platnosti tejto zmluvy (resp. odo dňa jej ukončenia jednou zo zmluvných strán písomnou formou), sprostredkovateľ má nárok na odmenu - províziu dohodnutú v bode IV.1. a), b), c) zmluvy. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú 12 mesiacov od jej podpísania s možnosťou automatického predĺženia, ak niektorá zo zmluvných strán požiadala o jej ukončenie. Listom zo dňa 15. 11. 2007, ktorý bol žalobkyni doručený dňa 05. 12. 2007, žalované oznámili žalobkyni, že „nemajú záujem o predaj nehnuteľností, pretože sa nechcú sťahovať a tiež s prihliadnutím na to, že nemajú doriešenú otázku ďalšieho bývania a blíži sa zimné obdobie, kedy z hľadiska zdravotného stavu sa nechcú sťahovať, a preto žiadajú o ukončenie sprostredkovateľskej zmluvy zo dňa 05. 12. 2006“. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalované podpísali dňa 31. 10. 2007 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX pre kat. úz. N. D. ako predávajúce a dňa 10. 12. 2007 predmetnú kúpnu zmluvu podpísali kupujúci V. C., P. V. C. a J. W..

7. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobe vyhovel a žalované zaviazal zaplatiť žalobkyni spoločne a nerozdielne sumu 8.298,48 eura so 7,5% úrokom z omeškania ročne od 11. 12. 2007 do zaplata, keď mal za to, že medzi stranami došlo k platnému uzatvoreniu sprostredkovateľskej zmluvy, ktorá obsahovala všetky náležitosti v zmysle § 642 a nasl. Obchodného zákonníka.

8. Podľa § 387 odsek 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

9. Podľa odseku 2 tohto ustanovenia, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

10. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že súd prvej inštancie vo veci vykonal dostatočné dokazovanie, jednotlivé dôkazy vyhodnotil jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti a vec správne právne posúdil. Následne vo veci rozhodol napadnutým rozsudkom, s ktorým sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožňuje, a preto ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil. Zároveň odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie rozsudok aj v dostatočnej miere a správne tak po právnej, ako aj skutkovej stránke odôvodnil, s ktorým odôvodnením sa v plnom rozsahu odvolací súd stotožnil, a preto na správnosť týchto dôvodov ďalej podľa § 387 ods. 2 CSP poukazuje.

11. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolací súd dodáva, že pokiaľ ide o aplikáciu právneho predpisu - Obchodného zákonníka na danú vec, poukazuje na svoje rozhodnutie zo dňa 21. 02. 2013 č. k. 9Co/168/2012-323, v ktorom zaujal záväzný právny názor, v zmysle ktorého, ak sa účastníci v predmetnej sprostredkovateľskej zmluve dohodli, že sprostredkovateľská zmluva sa bude spravovať ustanoveniami Obchodného zákonníka, i napriek tomu, že medzi nimi nejde o obchodno-právny vzťah, bolo v danom prípade potrebné na danú vec aplikovať ustanovenie Obchodného zákonníka. Súd prvej inštancie preto, viazaný názorom odvolacieho súdu, aplikoval na danú vec ustanovenia Obchodného zákonníka o sprostredkovaní (§ 642 až § 651 Obchodného zákonníka). Vychádzajúc z paragrafového znenia a výkladu ustanovení o sprostredkovateľskej zmluve, je nesporné, že základnými pojmovými znakmi zmluvy o sprostredkovaní je aj jej odplatosť, ktorá však nie je podstatnou náležitosťou zmluvy a zmluvné strany nemajú povinnosť si určiť konkrétnu výšku provízie. Nedostatok takejto dohody je nahradený dispozitívnou úpravou a sprostredkovateľovi vznikne nárok na províziu obvyklú za sprostredkovanie obdobných zmlúv v čase uzatvorenia zmluvy o sprostredkovaní. V danom prípade si však strany sporu dohodli pevnou sumou výšku provízie, ktorá je predmetom tohto konania. Ak si zmluvné strany v zmluve dojednali čas, v ktorom má byť sprostredkovaná zmluva uzatvorená, zmluva sprostredkovateľovi zaniká, ak nie je v tomto čase zmluva medzi záujemcom a treťou osobou uzatvorená. Ak v zmluve nie je dohodnutý tento čas, keďže určenie tohto času nie je podstatnou náležitosťou zmluvy o sprostredkovaní a zmluvné strany nemajú povinnosť si ho dojednať, uplatní sa druhá veta ustanovenia § 650 Obchodného zákonníka. Záväzok je teda dohodnutý na dobu neurčitú a ktorákoľvek zo zmluvných strán môže zmluvu jednoznačne ukončiť oznámením bez udania dôvodu druhej strane. Pôjde v podstate o výpoveď s okamžitou účinnosťou. Z ust. § 651 Obchodného zákonníka úzko súvisí so vznikom práva sprostredkovateľ na províziu (súvisiace s ust. § 647). V praxi sa vyskytujú často situácie, kedy sa výsledok aktivity alebo činnosť sprostredkovateľa objaví až oneskorene, teda po zániku zmluvy o sprostredkovaní. Zákonodarcia preto konštruoval výslovným ustanovením, že sprostredkovateľovi vznikne právo na províziu v tom prípade, ak záujemca uzatvoril zmluvu s treťou osobou alebo si svoj záväzok tretia osoba splnila až po zániku zmluvy o sprostredkovaní v závislosti od toho, či vznik nároku sprostredkovateľa konkrétna zmluva viaže na uzavretie zmluvy alebo na splnenie záväzku tretej osoby.

Záväzok zo sprostredkovateľskej zmluvy nespočíva v uzavretí zmluvy menom záujemcu, ale v obstaraní príležitosti takúto zmluvu uzavrieť. To zahŕňa predovšetkým vyhľadanie tretích osôb, ktoré budú mať na uzavretí sprostredkovanej zmluvy záujem a v informovaní záujemcu o týchto osobách, ako aj ďalších okolnostiach, ktoré sú pre záujemcu významné pre rozhodovanie, či túto sprostredkovateľskú zmluvu uzavrie a s kým. Sprostredkovanie je pojmovo úplatné, avšak odmena za sprostredkovanie nemusí byť v zmluve určená presnou čiastkou, môže ísť o tzv. percentuálne vyjadrenie hodnoty a pod. V zásade je však nepochybné, že sprostredkovateľ nie je iba pasívnym činiteľom, ale jeho činnosť musí mať aktívnu povahu, pretože nárok na odmenu (províziu) sa viaže k skutočnosti, že výsledok je dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. Pre právo na odmenu sprostredkovateľa v dohodnutej výške musia byť splnené dve podmienky a to, že záujemca uzavrel s treťou osobou sprostredkovanú zmluvu a súčasne, že túto zmluvu uzavreli zmluvné strany pričinením sprostredkovateľa. Z uvedeného je zrejmé, že sprostredkovateľ nemá právo na odmenu vtedy, ak bola sice zmluva uzavretá, ale sprostredkovateľ sa o to svojou aktívnou účasťou nezaslúžil. Medzi činnosťou sprostredkovateľa a uzavretím zmluvy musí existovať príčinná súvislosť (rozsudok NS SR zo dňa 27. 11. 2009 č. k. 5Cdo 47/2008).

12. Vykonaným dokazovaním bolo nesporne preukázané, že strany sporu uzavreli dňa 05. 12. 2006 platnú zmluvu o sprostredkovaní v zmysle § 642 a nasl. Obchodného zákonníka na predaj nehnuteľností zapísaných na LV č. XX pre kat. úz. N. D., pričom sa jednalo o pozemok parc. č. 6807 o výmere 410 m² spolu so stavbou súp. č. XXXX, ktoré nehnuteľnosti sa nachádzajú v N. D. na ul. C. 8. Nehnuteľnosti mali byť odpredané za kúpnu cenu 5.250.000 Sk, z ktorej kúpnej ceny provízia pre realitnú kanceláriu (žalobkyňu) činila 5% z kúpnej ceny, t. j. 250.000 Sk - 8.298,48 eura. Sprostredkovateľská zmluva bola uzatvorená na dobu 12 mesiacov, pričom v konaní bolo preukázané, že žalované listom zo dňa 15. 11. 2007 adresovali žalobkyni žiadosť o ukončenie spotrebiteľskej zmluvy, ktorú výpoveď odôvodňovali tým, že už nemajú záujem o odpredaj nehnuteľností, pretože nemajú doriešenú otázku ohľadne ďalšieho bývania a blíži sa zimné obdobie, keď sa aj z hľadiska zdravotného stavu nechcú sťahovať a žiadajú o ukončenie sprostredkovateľskej zmluvy k dátumu 05. 12. 2007, pričom uvedenú výpoveď prevzala žalobkyňa dňa 04. 12. 2007. Rovnako bolo nesporné, že žalované nehnuteľnosť predali kúpnu zmluvou, ktorú ako predávajúce podpísali dňa 31. 10. 2007 a kupujúci V. C., P. V. C. a J. W. dňa 10. 12. 2007, keď v konaní bolo preukázané, že kupujúci J. W. a P. V. C. dňa 10. 12. 2007 podpísali zmluvu o hypotekárnom úvere, na základe ktorej čerpali úver vo výške 3 milióny Sk na nadobudnutie predmetných nehnuteľností. Pred uzavretím riadnej kúpnej zmluvy však bola podpisovaná zo strany žalovaných ako predávajúcich s budúcimi kupujúcimi predbežná dohoda. Žalovaná v 2. rade uviedla, že až po podpise tejto predbežnej zmluvy vypovedali zmluvu so žalobkyňou. Žalobkyňa v konaní tvrdila, že vyvíjala maximálne úsilie na predaj nehnuteľností, tieto realizovala cez všetky inzertné noviny, cez spolupracovníkov, aj na verejnej tabuli. V konaní vypočutý svedok J. W. uviedol, že od známych sa dozvedel, že na predaj je rodinný dom v N. D. na ul. C., pretože v tom čase on s manželkou pracoval v zahraničí, a keď sa vrátil domov spolu s pracovníčkou žalobkyne p. B. sa bol pozrieť na tento dom a neskôr opätovne vykonal ohliadku tohto domu, avšak bez prítomnosti žalobkyne, keď nežiadal jej prítomnosť, pretože dom si ohliadol iba so statikom. Uvedený svedok vyslovene uviedol, že pri kúpe vyhľadali realitnú kanceláriu žalobkyne, ale nakoniec im kúpu nesprostredkovala žalobkyňa cez realitnú kanceláriu, napriek tomu, že vedeli o tom, že žalované majú uzatvorenú zmluvu s realitnou kanceláriou, čo však nebola ich starosť. Rovnako potvrdil, že keď išiel do realitnej kancelárie, videl na informačnej tabuli realitnej kancelárie v ponuke na predaj i dom žalovaných. Kúpnu zmluvu so žalovanými uzatváral až v decembri 2007 z toho dôvodu, že mu bol poskytnutý hypotekárny úver, pričom musel preukazovať v banke, že minimálne 3 mesiace je zamestnaný. Samotná žalovaná v 1. rade uviedla vo svojej výpovedi na pojednávaní dňa 22. 11. 2010, že chodila za žalobkyňou, či má nejakých záujemcov na kúpu domu, nemala, iba raz bol dom pozrieť jeden pán z Dánska. Žalovaná v 2. rade vo svojej výpovedi tiež potvrdila, že po novom roku im mali volať z realitnej kancelárie žalobkyne, že majú záujemcu o dom. Tvrdila, že sprostredkovateľskú zmluvu vypovedala z dôvodu, že dom nikto nekúpi. V tom čase však bolo preukázané, že žalované už majú uzatvorenú predbežnú zmluvu na predaj nehnuteľností s potenciálnymi kupujúcimi, ktorí nakoniec predmetné nehnuteľnosti aj v skutočnosti kúpili. Rovnako bolo preukázané, že zo zahraničia sa žalobkyni ozval p. W., ktorý mal záujem o sprostredkovanú nehnuteľnosť, pýtal sa na ňu a chcel si dohodnúť termín ohliadky. Žalobkyňa prostredníctvom svojej pracovníčky p. B. následne aj dohodla termín ohliadky, ktorá bola vykonaná za prítomnosti p. W., ktorý realizoval aj následnú ohliadku so statikom, pričom výslovne oznámil. p. B., že nie je jej prítomnosť nutná. Kupujúci p. W. spolu s p. C., t. č. W. navštívili kanceláriu žalobkyne s tým, že by sprostredkovanú nehnuteľnosť radi kúpili, ale za cenu 5 miliónov Sk, s ktorou sumou žalované nesúhlasili. Je potrebné súhlasiť so stanoviskom žalobkyne v jej vyjadrení k podanému odvolaniu, že v konaní žalovaných bolo potrebné vidieť úmysel motivovaný snahou vyhnúť sa plneniu zmluvných záväzkov a to v súvislosti s vyplatením provízie žalobkyni, keď napokon nehnuteľnosti boli predané za sumu 5 miliónov Sk, teda za sumu, ktorú boli ochotní kupujúci za prevádzanú nehnuteľnosť zaplatiť s tým, že žalované pristúpili k vypovedaniu sprostredkovateľskej zmluvy, majú za to, že im odpadne povinnosť platiť províziu žalobkyni, a preto napokon aj na zníženú výšku ceny za predávané nehnuteľnosti pristúpili.

13. Odvolací súd, vychádzajúc z vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie dospel k záveru, že v konaní bolo preukázané, že žalobkyni vzniklo právo na odmenu, i keď kúpna zmluva bola uzatvorená po tom, čo bola vypovedaná zmluva o sprostredkovaní, ale v konaní bolo preukázané, že žalobkyňa ako sprostredkovateľka svojou aktívnou účasťou sa zaslúžila o uzavretie kúpnej zmluvy medzi žalovanými a kupujúcimi a medzi touto činnosťou a uzavretím zmluvy existovala príčinná súvislosť. Odvolací súd je toho názoru, že k vypovedaniu sprostredkovateľskej zmluvy zo strany žalovaných došlo len z toho dôvodu, že mali za to, že sa zbavia povinnosti zaplatiť províziu za sprostredkovanie, keď v skutočnosti nebol preukázaný ani dôvod vypovedania zmluvy o sprostredkovaní, keďže tento v skutočnosti ani neexistoval a žalované sporné nehnuteľnosti už v tom čase prevádzali na kupujúcich.

Žalobkyni tak vznikol nárok na odmenu - províziu, ktorá bola dohodnutá v bode V. ods. 1 a), b), c) zmluvy v súlade s ust. § 651 Obchodného zákonníka. Pokiaľ žalované v podanom odvolaní namietali, že súdom priznaná výška odmeny - provízia je v rozpore s dobrými mravmi, aj túto námietku považuje odvolací súd za nedôvodnú. Takýto prostriedok procesnej obrany nebol uplatnený pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP), ako i s poukazom na skutočnosť, že v konaní pred súdom prvej inštancie nenastala žiadna vada konania predpokladaná ust. § 366 CSP (predtým § 205a ods. 1 OSP), ktorá by pripúšťala možnosť jeho použitia, odvolací súd na takúto obranu žalovaných v podanom odvolaní neprihliadol.

14. Odvolací súd preto z vyššie uvedených dôvodov, ale i z dôvodov, ktoré podrobne uviedol súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí, rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

15. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP a žalobkyni ako úspešnej strane v spore priznal náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Podľa § 262 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodoval len o nároku na náhradu trov odvolacieho konania, pričom o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia (§ 262 ods. 2 CSP).

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

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).