

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 16Co/125/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1317217622
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 04. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Majerský
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1317217622.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Majerského a sudcov JUDr. Ivany Štíftovej a JUDr. Romana Bolebrucha, v spore žalobkyne: J. Š. - P. T., V. X/A, A., J.: XX XXX XXX, zastúpenej advokátom Mgr. Marekom Hanicom, Majoránová 71, Bratislava, proti žalovanému: M. Ď., N.. X.X.XXXX, W. K. XX, A., zastúpenému advokátom JUDr. Jozefom Boledovičom, Úzka 578/4, Rovinka, o zaplatenie 2.500 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III č. k. 14C/55/2017-82, zo dňa 14.11.2019, takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
- II. Žalovanému priznáva proti žalobkyni plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalovanému priznal proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. V odôvodnení uviedol, že žalobkyňa sa žalobou doručenu súdu 24.10.2017 domáhala voči žalovanému zaplatenia 2.500 eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.500 eur od 24.10.2017 do zaplatenia a náhrady trov konania na tom skutkovom základe, že 17.8.2014 uzatvorila so žalovaným zmluvu o sprostredkovaní, na základe ktorej sa zaviazala vyvíjať činnosť smerujúcu k príležitosti uzatvoriť kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve žalovaného, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva Č.. XXXX, vedeného Okresným Ú. V. pre okres V., obec B., katastrálne územie B. (ďalej len „nehuteľnosť“), pričom zmluva o sprostredkovaní bola uzavretá na dobu neurčitú a doposiaľ nedošlo k jej ukončeniu. Žalobkyňa sprostredkovala žalovanému príležitosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s V. S. a v roku 2017 žalovaný uzatvoril kúpnu zmluvu k nehnuteľnosti s treťou osobou, ktorá je však k osobe V. S. personálne viazaná. S prihliadnutím na uvedené, žalovanému vznikla zo záväzkového vzťahu povinnosť uhradiť žalobkyni odplatu v zmysle zmluvy o sprostredkovaní, ktorú však ani po snahe žalobkyni viackrát sa dohodnúť, neuhradil.

2. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 C. s. p.), súd prvej inštancie považoval medzi stranami za nesporné skutkové tvrdenia týkajúce sa osoby, voči ktorej žalobkyňa vyvíjala sprostredkovateľskú činnosť smerujúcu k príležitosti žalovaného uzatvoriť kúpnu zmluvu k predmetným nehnuteľnostiam, nakoľko samotná žalobkyňa v žalobe uviedla, že v zmysle zmluvy o sprostredkovaní sprostredkovala príležitosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s V. S., a preto mal ustálenú skutočnosť ohľadom osoby, ktorej príležitosť kúpy nehnuteľnosti mala žalobkyňa žalovanému sprostredkovať. V konaní bola preukázaná (podľa výpisov z listu vlastníctva) a zároveň nesporná skutočnosť, že predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným nadobudla do výlučného vlastníctva V.. V. W. - partnerka (priateľka) V. S.. Z uvedeného je nepochybné, že kupujúca

predstavovala osobu personálne viazanú na osobu V. S. a ich blízky partnerský vzťah vyplynul už z e-mailovej komunikácie medzi žalobkyňou a V. S., ako i z výsluchu svedkov.

3. Súd prvej inštancie mal preukázané, že žalobkyňa sprostredkovala žalovanému príležitosť uzatvorenia kúpnej zmluvy s V. S., nakoľko tento oslovil realitnú kanceláriu žalobkyne s tým, že má záujem o kúpu predmetných nehnuteľností a následne odovzdala informáciu o potenciálnom záujemcovi o kúpu žalovanému. Zároveň je však potrebné uviesť, že činnosť žalobkyne v zmysle platne uzatvorenej zmluvy o sprostredkovaní (článok 1.2.) nebola splnená, nakoľko žalovaný kúpnu zmluvu s V. S. neuzatvoril, a preto žalobkyňi nevznikol nárok na odmenu za sprostredkovateľskú činnosť, ktorú vyvinula voči V. S.. Vzhľadom na uvedený záver, s ktorým bola uzročená i žalobkyňa, táto odvodzovala svoj nárok na vyplatenie odmeny od skutočnosti, že sprostredkovala príležitosť uzatvorenia kúpnej zmluvy osobe (V. S.), vo vzťahu ku ktorej je reálny kupujúci - pani V. W. - personálne viazanou osobou.

4. Nárok na stranami dohodnutú odmenu v prípadoch uzatvorenia kúpnej zmluvy s osobou, ktorá je personálne viazaná na osobu, ktorá bola potenciálnym záujemcom o kúpu nehnuteľnosti, upravuje článok 5.2. zmluvy o sprostredkovaní. V tejto súvislosti však súd prvej inštancie považoval za nutné upriamiť pozornosť na to, že zmienený článok upravuje aj konkrétne podmienky, za ktorých žalobkyňi odmena prislúcha, a tie v posudzovanom spore splnené neboli.

5. Výsluchom strán a svedeckými výpoveďami mal súd prvej inštancie preukázané, že žalovaný neodmietol uzatvoriť s V. S. kúpnu zmluvu k predmetným nehnuteľnostiam; práve naopak, žalovaný bol ochotný a pripravený zrealizovať predaj nehnuteľnosti, keď V. S. s priateľkou a so žalovaným obhliadali záhradu. Dôvody finančného charakteru, pre ktoré nedošlo k bezprostrednému predaju nehnuteľnosti, spočívali na strane V. S., ktorému spolu s priateľkou však žalovaný nehnuteľnosť na základe ústnej zmluvy prenajal. Vzhľadom na uvedené nemožno hovoriť o odmietavom postoji žalovaného, ktorý predpokladá zmluvné ustanovenie článku 5.2. voči V. S. ako záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti. Predmetné zmluvné ustanovenie prezumuje situáciu, keď záujemca ako zmluvná strana zmluvy o sprostredkovaní len naoko odmietne možného kupcu sprostredkovaného sprostredkovateľom a vzápätí ukončí zmluvný vzťah so sprostredkovateľom, uzavrie sprostredkovanú zmluvu so zdanlivo odmietnutým kupcom, a to všetko za účelom nevyplatenia odmeny sprostredkovateľovi. Daná situácia však v posudzovanom spore nenastala.

6. Odhliadnuc od nesplnenia vyššie uvedenej podmienky, súd prvej inštancie uviedol, že rovnako nebola splnená ani druhá, zásadná kumulatívna podmienka vyžadovaná ustanovením článku 5.2 zmluvy o sprostredkovaní, a to skončenie platnosti zmluvy o sprostredkovaní. Súd prvej inštancie sa nestotožnil s názorom žalovaného, že strany uzatvorili zmluvu o sprostredkovaní na dobu určitú, ktorá v rozhodnom čase uplynula, a preto záväzkový vzťah medzi stranami neexistoval. Vychádzajúc z tvrdenia žalovaného, ktoré uviedol na pojednávaní dňa 21.11.2018, mal súd prvej inštancie preukázané, že zmluvný vzťah medzi stranami vyplývajúci zo zmluvy o sprostredkovaní bol založený na dobu neurčitú tak, ako je uvedené v ustanovení článku 4.1 zmluvy o sprostredkovaní, ktorú spolu so žalobou predložila žalobkyňa. Žalovaný totiž na pojednávaní na otázku právneho zástupcu žalobkyne deklaroval, že so žalobkyňou podpísal zmluvu, ktorá je súčasťou žaloby. Navyše je potrebné uviesť, že súd prvej inštancie neprihliadol na dodatočne ručne vpísané zmluvné dojednanie („exkluzivita na ponuku na dobu tri mesiace, ktorá môže byť predĺžená ústnou dohodou“) v rámci ustanovenia článku 4.1 zmluvy, nakoľko toto nemožno považovať za zmluvné dojednanie v písomnej forme, ktorá by korešpondovala s písomnou formou zmluvy ako celku. V nadväznosti na záver súdu prvej inštancie o tom, že strany uzatvorili zmluvu o sprostredkovaní na dobu neurčitú uviedol, že žiadna zo strán v konaní neprodukovala dôkaz, ktorý by preukazoval platné skončenie ich zmluvného vzťahu formou výpovede, oznámenia o ukončení zmluvy alebo odstúpenia od zmluvy. S prihliadnutím na skutočnosť, že v čase kúpy nehnuteľnosti pani V. W. zmluvný vzťah medzi stranami na základe zmluvy o sprostredkovaní existoval, je aj z tohto dôvodu vylúčená aplikácia ustanovenia článku 5.2 zmluvy o sprostredkovaní.

7. Súd prvej inštancie pri právnom posudzovaní vzniku nároku žalobkyne na odmenu sa zaoberal i relevanciou ustanovenia článku 5.4 zmluvy o sprostredkovaní, ktorý viaže vznik nároku na odmenu výlučne na nehnuteľnosť, nezávisle od sprostredkovateľskej činnosti žalobkyne ku konkrétnej tretej osobe (záujemcovi). Použitie dotknutého zmluvného ustanovenia však v danom prípade neprichádza do úvahy opäť z dôvodu trvania záväzkového vzťahu strán zo zmluvy o sprostredkovaní, keďže predmetné

ustanovenie vyžaduje uzavretie sprostredkúvanej zmluvy na prevádzanú nehnuteľnosť do šiestich mesiacov po zániku zmluvy o sprostredkovaní a táto zmluva nezanikla.

8. Z vyššie uvedených dôvodov súd prvej inštancie dospel k záveru, že žiadne ustanovenie zmluvy o sprostredkovaní nezaložilo v posudzovanom prípade nárok žalobkyne na odmenu za jej sprostredkovateľskú činnosť, nakoľko osobe (W.. W.), ktorá so žalovaným uzatvorila kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti a stala sa ich výlučnou vlastníčkou, žalobkyňa príležitosť uzatvorenia zmluvy nesprostredkovala (táto skutočnosť vyplýva už z opisu rozhodujúcich skutočností uvedených v žalobe), a pokiaľ ide o personálne prepojenie pani W. s pánom S., voči ktorému žalobkyňa iniciovala sprostredkovanie príležitosti uzatvoriť kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam, nie je možné konštatovať, že boli splnené zmluvné podmienky v zmysle článku 5.2. zmluvy o sprostredkovaní, za ktorých by žalobkyňa odmena za sprostredkovateľskú činnosť patrila.

9. Na základe zistených skutočností v posudzovanom spore, ktoré súd prvej inštancie podriadil zodpovedajúcemu právnemu stavu (zákonným a zmluvným normám), keď žalobkyňa nepreukázala opodstatnenosť jej uplatneného nároku, súd žalobu ako nedôvodnú v zmysle § 642, § 644, § 650 Obchodného zákonníka zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 C. s. p. na základe princípu pomeru úspechu strán v konaní tak, že procesne úspešnému žalovanému priznal proti neúspešnej žalobkyňi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške priznanej náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa končí konanie, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

10. Proti rozsudku podala odvolanie žalobkyňa z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f), písm. h) C. s. p. a žiadala napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť, žalobe vyhovieť alebo napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jeho odvolania (§ 393 ods. 2 C. s. p.) bola námietka, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedla, že ako vyplynulo z vykonaného dokazovania riadne vykonávala svoju činnosť v zmysle zmluvy o sprostredkovaní a žalovanému sprostredkoval príležitosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s V. S.. Žalovaný následne umožnil V. S. a jeho partnerke (V.. V. W.) užívať nehnuteľnosť, ktorú neskôr V. S.J. spoločne so svojou družkou - V.. V. W. - od žalovaného odkúpili - túto skutočnosť obaja zhodne potvrdili pri svojom výsluchu (vo vyhotovenom zvukovom zázname z pojednávania), počas ktorého uviedli, že nehnuteľnosť bola kúpená do výlučného vlastníctva W.. W. len formálne, avšak túto nehnuteľnosť kupovali spoločne. S ohľadom na vyššie uvedené považovala za zrejmé, že žalobkyňa sprostredkovala uzatvorenie kúpnej zmluvy k nehnuteľnosti, nakoľko kupujúci, ktorý nehnuteľnosť aj nadobudol bol osobou, ktorú žalobca riadne sprostredkoval.

11. Žalobkyňa má s ohľadom na uvedené za to, že súd prvej inštancie nezobral do úvahy podstatnú skutočnosť, ktorá vyplynula z vykonaného dokazovania, a síce že V. S. a V.. V. W. kúpili predmetnú nehnuteľnosť spoločne (pričom toto nebolo žiadnou zo strán rozporované), na základe čoho jej vznikol nárok na zaplatenie odmeny podľa čl. III zmluvy o sprostredkovaní, keďže dňom podpísania zmluvy o prevode nehnuteľnosti s W.. W. došlo v súlade s čl. I bodom 1.2 zmluvy o sprostredkovaní k splneniu činnosti žalobkyne a dňom vyplatenia kúpnej ceny tak vznikol žalobkyňi nárok na dohodnutú odmenu za výkon tejto činnosti. Výklad smerujúci k záveru, že nehnuteľnosť kúpila sama V.. V. W., nakoľko tak bola ako kupujúca označená v zmluve, je rýdzo formalistickým výkladom, ktorý nemá oporu v reálnom stave veci, čo potvrdila vo svojej výpovedi aj samotná V.. V. W..

12. Mala tiež za to, že v prejednávanej príhode došlo k naplneniu účelu zmluvy o sprostredkovaní, nakoľko vyvinula činnosť smerujúcu k príležitosti uzatvoriť kúpnu zmluvu medzi žalovaným a treťou osobou, pričom za túto činnosť jej prináleží odmena v zmysle bodu 3.2. čl. III zmluvy o sprostredkovaní. Zároveň bola toho názoru, že nemožno k výkladu predmetného ustanovenia zmluvy pristupovať prílišne formalistickým výkladom, nakoľko z logiky veci (ako aj zo svedeckej výpovede kupujúcej) vyplýva, že došlo k scudzeniu nehnuteľnosti v prospech záujemcu, a to všetko na základe činnosti vyvinutej sprostredkovateľom (žalobcom). Konanie žalovaného považuje za účelové a v rozpore so zmluvou o sprostredkovaní, robené s cieľom ukrať sprostredkovateľa o odmenu, ktorá mu na základe platnej zmluvy o sprostredkovaní prináleží. Takéto konanie považuje v rozpore aj s dobrými mravmi a má za to, že nesmie požívať právnu ochranu. Výsledkom činnosti sprostredkovateľa bol predsa predaj nehnuteľnosti, čo sa aj stalo. Nakoľko došlo k naplneniu účelu zmluvy, sprostredkovateľovi patrí

dohodnutá odmena za túto činnosť, čo však žalovaný neurobil a žalobkyňu špekulatívnym spôsobom obišiel, pričom súd prvej inštancie napriek faktu, že zmluvu považoval za platnú a účinnú na túto skutočnosť absolútne neprihliadal.

13. Poukázala na bod 5.2. článku V zmluvy o sprostredkovaní a § 651 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník platný v čase podpisu zmluvy o sprostredkovaní.

14. Zároveň považovala za podstatné in eventum uviesť, že aj v prípade, ak by k ukončeniu zmluvy o sprostredkovaní došlo ako to v konaní tvrdil žalovaný, by na základe bodu 5.2. článku V zmluvy o sprostredkovaní prináležala sprostredkovateľovi odmena, nakoľko je evidentné, že V. S. je osobou ekonomicky a personálne viazanou s V.. V. W.. V. S. spoločne so svojou družkou V.. V. W. výpoveďou potvrdili, že sú a v čase podpisu kúpnej zmluvy boli druh s družkou, ktorí majú aj spoločné dieťa a je teda zrejmé, že sú osobami vzájomne personálne viazanými. Navyiac vo svojich výpoveďach spoločne potvrdili, že nehnuteľnosť kúpili spoločne a je len formálne v katastri vedená na V.. V. W.. Na základe vyššie uvedeného považovala napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie za arbitrárny, formalistický, v rozpore so zásadou spravodlivosti.

15. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako správny potvrdiť, pričom uviedol, že súd prvej inštancie výslovne odmietol vznik nároku žalobkyne podľa ustanovení článkov 1.2, 5.2 aj 5.4 Zmluvy o sprostredkovaní. Žalobkyňa uvádza, že súd prvej inštancie pochybil, keď nebral do úvahy že záujemca o kúpu sprostredkovaný žalobkyňou, uzavrel kúpnu zmluvu spoločne s V.. V. W., s ktorou je personálne previazanou osobou a účelovo uvádza aj ďalšie dôvody odvolania, resp. pochybenia súdu (formalistický výklad zmluvy súdom, konanie žalovaného v rozpore s dobrými mravmi, arbitrárnosť rozsudku) ktoré však samé osebe ani v spojitosti v dôvodom uvedeným v bode 3. vyjadrenia v ničom vecne ani právne nevyvracajú správnosť napadnutého rozsudku.

16. Žalobkyňa ničím nevyvrátila záver súdu prvej inštancie, že osobou pre ktorú bola možnosť uzavretia zmluvy žalobkyňou sprostredkovaná bol výlučne V. S.. Pre V.. V. W. žalobkyňa uzavretie zmluvy nesprostredkovala. Aplikáciu ustanovenia článku V. bod 5.2. súd prvej inštancie dôvodne odmietol, nakoľko p. V.. V. W. ako jedinú kupujúcu zmluvu o kúpe nehnuteľnosti podpísala v čase platnosti zmluvy o sprostredkovaní, keď predtým uzavretie zmluvy odmietla sprostredkovaná tretia osoba (V. S.), teda uzavretie zmluvy neodmietol žalovaný ako záujemca, V.. V. W. nebola treťou osobou sprostredkovanou žalobkyňou. S ohľadom na uvedené okolnosti (posudzované podľa bodu 5.2 Zmluvy o sprostredkovaní) je vzájomný personálny, majetkový a rodinný vzťah medzi V. S. a V.. V. W. úplne irelevantný.

17. Žalovaný v čase uzatvárania kúpnej zmluvy s V.. V. W. jej vzťah s V. S. nepoznal, nemal dôvod tento bližšie skúmať a aj samotná žalobkyňa vzájomnú personálnu previazanosť menovaných zistila až z ich výpovedí, pred ich vypočutím nepoznala bližšie údaje kupujúcej V.. V. W. ani žiadny kontakt na ňu.

18. Žalobkyňa v odvolacej replike upriamila pozornosť na prepis výpovede svedkov V.. V. W. a P. S. z pojednávania zo dňa 4.2.2019, z ktorého jej vyplynulo, že obaja svedkova potvrdili, že V. S. konal od začiatku v mene V.. V. W., respektíve v ich spoločnom mene; o možnosti kúpy záhrady sa kupujúci dozvedeli vďaka internetovej inzercii žalobkyne; prvé stretnutie V. S. (konajúceho v mene V.. V. W., respektíve v ich spoločnom mene ako sám uviedol) so žalovaným sprostredkovala žalobkyňa. S ohľadom na nájomnú zmluvu a reálne užívanie záhrady V. S. spoločne s V.. V. W. žalovaný musel vedieť o tom, že Mgr. V. W.Č. a V. S. konajú spoločne ako partneri, pričom podpis kúpnej zmluvy a následné nadobudnutie vlastníctva V.. V. W. bolo len formálne; žalovaný si bol vedomý skutočnosti, že to bola žalobkyňa, kto sprostredkoval predaj jeho záhrady, za čo jej prináleží odmena, nakoľko ako uviedla V.. V. W.Y.: „W., K. B. W. K. K. B. B. P. W., Ž. P. B. C. T. P. W. Ď., teda P.Ň. Q. B. C. C. W., Ž. W. Ď. W., Ž. C. Q. B. F.. S ohľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že žalobkyňa sprostredkovala uzatvorenie kúpnej zmluvy k nehnuteľnosti, nakoľko kupujúci, ktorý nehnuteľnosť aj nadobudol bol osobou, ktorú žalobca riadne sprostredkoval.

19. Žalovaný v odvolacej duplike uviedol, že žalobkyňa v odvolacej replike rozporuje záver súdu prvej inštancie, o ktorý oprel zamietnutý rozsudok a to, že nesprostredkovala predaj nehnuteľnosti pre pani V.. V. W.. Súd prvej inštancie mal za ustálený záver, že žalobkyňa sprostredkovala príležitosť na uzavretie kúpnej zmluvy pre V. S.. W. W. nehnuteľnosť kúpila až v čase, keď o kúpu neprejavil záujem W.. S.. W. W. ako záujemkyňu o kúpu žalovanému predstavil W.. S. priamo, bez súčinnosti

realitnej kancelárie žalobkyne. Zásadne odmieta účelovú argumentáciu žalobkyne, ktorou sa usiluje presvedčiť súd (aj seba samú!), že vo veci uzavretej kúpnej zmluvy W.. V. S. od začiatku konal v mene p. V.. V.. W., resp. v ich spoločnom mene. Vzájomný vzťah pani W. k W. S. je pre meritum veci irelevantný, žalovaný tento vzťah v čase uzavretia kúpnej zmluvy nepoznal a nemal dôvod tento hlbšie skúmať, samotná žalobkyňa existenciu tohto vzťahu zistila až z ich výpovedí ako svedkov pred súdom. Kúpnu zmluvu na kúpu záhrady od žalovaného vo vlastnom mene uzavrela a podpísala sama W.. W.Č.. Realitná kancelária žalobkyne sa vo veci realizácie kúpy neangažovala, odmietla žiadosť žalovaného, aby vybavila právny servis a vklad kúpy zmluvy pre W.. W.. Z výpovedí svedkov, na ktoré sa odvoláva nie je možné vyvodiť záver, ktorý sa usiluje presadiť. Súd výpovede svedkov musí posudzovať v intenciách platných ustanovení Občianskeho zákonníka, príp. aj Katastrálneho zákona. Z obsahu uzavretej kúpnej zmluvy je nepochybné, že kupujúca W.. V.. W. konala vo vlastnom mene, z obsahu kúpnej zmluvy nevyplýva, že by v mene V.. W. (resp. spoločne v mene V.. W. a W.. V.. S.) konal W. S.. Úprava daná § 32 ods. 1 Občianskeho zákonníka je úplne jednoznačná. Žalobkyňa tvrdenie, že W.. S. pri uzavretí kúpnej zmluvy konal v mene W.. W. ničím nedoložila. Oprávnenie W.. S. konať v mene W.. W., teda v jej zastúpení, mohlo vzniknúť iba na základe dohody o plnomocenstve. Pre zmluvy o prevode nehnuteľností zákon predpisuje písomnú formu (§ 46 Občianskeho zákonníka). S poukazom na uvedené musí byť aj plnomocenstvo udelené na uzavretie a podpis kúpnej zmluvy udelené písomne (§ 31 ods. 4 Občianskeho zákonníka). Udelenie plnomocenstva W.. W. v prospech W.. S. ani postavenie W.. S. ako kupujúceho do spoluvlastníctva nebolo v konaní preukázané. Odvolanie žalobkyne ako aj tvrdenia žalobkyne v odvolacej replike sa dovoľávajú tvrdení, ktoré v konaní, v rámci vykonaného dokazovania, neboli v rámci procesného útoku nikdy preukázané.

20. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ďalej len „C. s. p.“), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalobkyne bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 a contrario C. s. p., keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem; dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vo výroku správny, preto ho v súlade s § 387 ods. 1 C. s. p. potvrdil. Rozsudok verejne vyhlásil 26.4.2022 (§ 219 ods. 3 C. s. p.).

21. Pretože odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku, konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 2 C. s. p.) a v podrobnostiach poukazuje na dostatočné skutkové a právne zdôvodnenie rozhodnutia, v ktorom sa súd prvej inštancie vysporiadal so všetkými právne relevantnými aspektmi prejednávaného prípadu; dostatočne rozviedol rozhodujúci skutkový stav, opísal priebeh konania, uviedol stanoviská procesných strán k prejednáwanej veci, ako aj výsledky vykonaného dokazovania s tým, že citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery, ktoré adekvátne vysvetlil.

22. Podľa § 642 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).

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

24. Podľa čl. I bod 1.2. zmluvy o sprostredkovaní uzavretej medzi žalobkyňou a žalovaným, činnosť sprostredkovateľa je podľa tejto zmluvy splnená dňom podpisania Zmluvy so záujemcom o kúpu špecifikovanej nehnuteľnosti.

25. Je zrejmé, že na základe činnosti sprostredkovateľa musí dôjsť k uzavretiu takej zmluvy medzi záujemcom (tu žalovaným) a treťou osobou (tu V. S.), ktorá je predpokladaná zmluvou (t. j. tvorí predmet sprostredkovania). Z predmetného záveru následne vyplýva, že ak k uzavretiu sprostredkúvanej zmluvy nedôjde, sprostredkovateľovi nárok na províziu nevznikne. Je pritom právne bezvýznamné, že sprostredkovateľ uskutočnil činnosť smerujúcu k splneniu záväzku. Rovnako je bez právneho významu, či k uzavretiu sprostredkúvanej zmluvy nedošlo z dôvodov na strane sprostredkovateľa, záujemcu alebo tretej osoby (R 42/2019).

26. Žalobkyňa podanú žalobu založila na tom skutkovom základe, že v roku 2017 sprostredkovala pre žalovaného príležitosť uzatvoriť kúpnu zmluvu s V. S., preto mal súd prvej inštancie správne za ustálenú skutočnosť ohľadom osoby, ktorej príležitosť kúpy nehnuteľnosti mala žalobkyňa žalovanému sprostredkovať. Vzhľadom na uvedené, súd prvej inštancie správne uzavrel, že činnosť žalobkyne v zmysle platne uzatvorenej zmluvy o sprostredkovaní (článok 1.2.) nebola splnená, nakoľko žalovaný kúpnu zmluvu s V. S. neuzatvoril; žalobkyni preto nevznikol nárok na odmenu za sprostredkovateľskú činnosť, ktorú vyvinula voči V. S..

27. V konaní bola zároveň preukázaná (podľa výpisov z listu vlastníctva) a nesporná tá skutočnosť, že predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným nadobudla do výlučného vlastníctva V. V. W. - partnerka (priateľka) V. S.; kupujúca teda predstavovala osobu personálne viazanú na osobu V. S..

28. Súd prvej inštancie potom celkom správne, zameral svoju pozornosť na zistenie, či nárok na stranami dohodnutú odmenu v prípadoch uzatvorenia kúpnej zmluvy s osobou, ktorá je personálne viazaná na osobu, ktorá bola potenciálnym záujemcom o kúpu nehnuteľnosti, bol predmetom zmluvných dojednaní a či žalobkyni takýto nárok vznikol. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobkyni nevznikol nárok na odmenu ani podľa článku 5.2 zmluvy o sprostredkovaní, pretože žalovaný neodmietol uzatvoriť s V. S. kúpnu zmluvu; práve naopak, bol ochotný a pripravený zrealizovať predaj nehnuteľnosti, avšak k predaju nehnuteľnosti nedošlo z dôvodov finančného charakteru na strane V. S.; zároveň nebola splnená ani druhá, zásadná kumulatívna podmienka vyžadovaná ustanovením článku 5.2 zmluvy o sprostredkovaní, a to skončenie platnosti zmluvy o sprostredkovaní, ktorá bola uzatvorená na dobu neurčitú, pričom žiadna zo strán v konaní neprodukovala dôkaz, ktorý by preukazoval platné skončenie ich zmluvného vzťahu.

29. Súd prvej inštancie sa zaoberal i relevanciou ustanovenia článku 5.4 zmluvy o sprostredkovaní, ktorý viaže vznik nároku na odmenu výlučne na nehnuteľnosť, nezávisle od sprostredkovateľskej činnosti žalobkyne ku konkrétnej tretej osobe (záujemcovi), pričom použitie dotknutého zmluvného ustanovenia v danom prípade vylúčil, opäť z dôvodu trvania záväzkového vzťahu strán zo zmluvy o sprostredkovaní, keďže predmetné ustanovenie vyžaduje uzavretie sprostredkúvanej zmluvy na prevádzanú nehnuteľnosť do šiestich mesiacov po zániku zmluvy o sprostredkovaní a táto zmluva nezanikla.

30. Žalobkyňa v podanom odvolaní žiadnym spôsobom neargumentovala proti týmto záverom súdu prvej inštancie, tieto nespochybnila a ani netvrdila, že došlo k zániku zmluvy (§ 650 Obchodného zákonníka), čo je - ako zdôraznil súd prvej inštancie - jeden z predpokladov pre vznik nároku na províziu podľa bodu 5.2, resp. bodu 5.4 uzavretej zmluvy. Z uvedeného dôvodu je preto bez významu aj poukaz žalobkyne na § 651 Obchodného zákonníka, ktorý upravuje vznik práva sprostredkovateľa na províziu po zániku zmluvy.

31. Bez právnej relevancie je tvrdenie žalobkyne, že V. S. a V. V. W. kúpili predmetnú nehnuteľnosť spoločne a že výklad súdu prvej inštancie smerujúci k záveru, že nehnuteľnosť kúpila sama V. V. W., nakoľko bola ako kupujúca označená v zmluve, je rýdzo formalistickým, keďže všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam majú kogentnú povahu; vlastníctvo vecí možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom a ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak (§ 132 ods. 1, § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Pokiaľ bolo preto preukázané, že kúpnopredajná zmluva, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, bola uzatvorená iba medzi V. V. W. a žalovaným, potom skutočnosť, že V. V. W. a V. S. kupovali nehnuteľnosť „spoločne“ neobstojí, nakoľko je zřejmé, že vôľu nadobudnúť nehnuteľnosť do podielového spoluvlastníctva právne relevantným spôsobom neprejavili.

32. Opätovne však hodno zdôrazniť, že na tom skutkovom základe, že žalobkyňa sprostredkovala pre žalovaného príležitosť uzatvoriť kúpnu zmluvu (aj) s V. V. W. žalobu nezaložila; okolnosť od ktorej žalobkyňa odvodzuje svoj nárok na zaplatenie odmeny (uzatvorenie zmluvy žalovaným s osobou, ktorá je personálne viazaná na osobu V. S.) je podstatným skutkovým tvrdením. Žalobca môže počas konania so súhlasom súdu meniť žalobu. Zmena žaloby je návrh, ktorým sa rozširuje uplatnené právo alebo sa

uplatňuje iné právo. Zmenou žaloby je i podstatná zmena alebo doplnenie rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe (§ 139, § 140 C. s. p.). Žalobkyňa zmenu žaloby ohľadom rozhodujúcich skutkových tvrdení v priebehu konania nenavrhol.

33. Na margo námietky žalobkyne, že konanie žalovaného považuje za rozporné s dobrými mravmi a má za to, že nesmie požívať právnu ochranu, odvolací súd uvádza, že žalobkyňa tento argument na súde prvej inštancie nepoužila, logicky potom tvrdenia, ktoré neboli predmetom konania, nemohli byť ani predmetom posúdenia súdom prvej inštancie. Právo na uvedenie prípadných novôt v odvolacom konaní je podmienené tým, že odvolateľ prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené na súde prvej inštancie, nemohol uplatniť na súde prvej inštancie bez svojej viny. Ak tento predpoklad úspešne nesplní, na novoty odvolací súd nemôže prihliadnuť; na diskvalifikáciu novoty postačí opomenutie jej neskoršieho uvedenia a zavinenie z nedbanlivosti. Žalobkyňa v podanom odvolaní nekonkretizovala dôvod uplatnenia novoty v odvolacom konaní podľa § 366 C. s. p. a tiež neuviedla žiadne skutočnosti, pre ktoré tieto prostriedky procesného útoku nemohla použiť v doterajšom priebehu konania bez svojej viny. Odvolací súd tak na uvádzanie týchto nových skutočností, ktoré preto neboli ani súčasťou dôvodov napadnutého rozsudku, neprihliadol.

34. Na doplnenie však odvolací súd uvádza, že v prípade, ak nedošlo ku vzniku nároku sprostredkovateľa na províziu podľa § 644 Obchodného zákonníka v dôsledku neuzavretia sprostredkúvanej zmluvy s treťou osobou - čo znamená, že tento nárok sprostredkovateľa z právneho hľadiska neexistuje - a nedošlo ku vzniku nároku na províziu ani podľa dohodnutých zmluvných podmienok, tento nedostatok nemožno nahraďiť iba odkazom na dobré mravy, najmä ak žalobkyňa podniká v realitnej oblasti a uzatvorenú zmluvu o sprostredkovaní sama pripravovala.

35. A keďže žalobkyňa v podanom odvolaní neuviedla žiadne ďalšie relevantné skutočnosti, ktorými by preukázala nesprávnosť napadnutého rozhodnutia, odvolací súd ostatné tvrdenia uvádzané v odvolaní nepovažoval za podstatné, t. j. také, ktoré by svojou relevanciou aj v prípade preukázania boli spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie; ďalšie odvolacie námietky žalobkyne preto odvolací súd vyhodnotil v ich súhrne ako právne irelevantné a také, ktoré z povahy vecí nie sú spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie.

36. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. a § 262 ods. 1 C. s. p. tak, že žalovanému priznal proti žalobkyni plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania, nakoľko mal vo veci plný úspech.

37. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s. p.) 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 C. s. p.).

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

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 C. s. p.).