

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 11Co/35/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5318200228
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 03. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Malíková
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2020:5318200228.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Malíkovej a členov senátu JUDr. Romana Tichého a Mgr. Miroslava Šeptáka, v spore žalobcu: FIDUCIA reality, spol. s r. o., so sídlom Kutlíkova 17, Bratislava, IČO: 47 864 338, právne zastúpeného spoločnosťou C&T Advokáti s. r. o., so sídlom Fedinova 3b, Bratislava - mestská časť Petržalka, IČO: 51 284 961, proti žalovanému: E. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXXX/X, O., právne zastúpenému JUDr. Ivou Pavlíkovou, advokátkou, s miestom výkonu činnosti J. H. XX, B., o zaplatenie sumy 12.900,- eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Čadca č. k. 16C/6/2018-146 zo dňa 06.11.2019, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovanému **p r i z n á v a** voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. návrh zamietol, II. žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania 100 %, III. o výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozsudku, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie sa opiera o ust. § 52 ods. 1, 2, 3, 4, § 53 ods. 1, 5, § 544 ods. 1, 2, § 774 - § 777 Občianskeho zákonníka.

3. V prejednávanej veci uzatvorili strany sporu sprostredkovateľskú zmluvu podľa § 774 a nasl. OZ (uvedená skutočnosť vyplýva z čl. 4 bodu 2 zmluvy o sprostredkovaní, kde si zmluvné strany dohodli, že záväzkový vzťah medzi nimi sa bude spravovať ustanoveniami Občianskeho zákonníka), ktorá zmluva podlieha režimu spotrebiteľských zmlúv podľa § 52 a nasl. OZ. Zmluva o sprostredkovaní uzatvorená dňa 07.06.2017, od ktorej žaloba odvodzuje svoj nárok, je zmluvou nielen sprostredkovateľskou podľa § 774 OZ, ale je nutné na ňu aplikovať aj ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách podľa § 52 a nasl. OZ, pretože žalobca (realitná kancelária) je v tomto vzťahu dodávateľom, ktorý jednal v rámci svojej podnikateľskej činnosti a žalovaný je spotrebiteľ, ktorý naopak ako podnikateľ nekonal. Jedná sa o spotrebiteľský spor podľa (§ 290 CSP), v ktorom s poukazom na ustanovenie § 295 CSP súd môže vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Z listinného dôkazu, a to zo zmluvy o sprostredkovaní č. I. 6 - 8 mal súd zistené, že zmluvou o sprostredkovaní uzatvorenou podľa § 774 a nasl. OZ zo dňa 07.06.2017 sa žalobca (sprostredkovateľ) zaviazal vyvíjať pre žalovaného (záujemca) činnosť, aby mal možnosť uzatvoriť zmluvu, predmetom ktorej by bol prevod nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného zapísaných na LV č. XXXX, nachádzajúcich sa v Bratislave, kat. územie J. za kúpnu cenu 430.000,- eur. Zmluvu uzatvorili na dobu neurčitú s dvojmesačnou výpovednou lehotou. Vznik práva na províziu 3 % z

kúpnej ceny viazali na uzatvorenie kúpnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, prípadne inej zmluvy o prevode nehnuteľnosti uzatvorenej medzi záujemcom a treťou stranou (čl. 3. bod 5 zmluvy) s tým, že vzniku nároku spotrebiteľa na províziu nebráni skutočnosť, že až po zániku tejto zmluvy je s treťou osobou uzatvorená sprostredkovateľská zmluva, a to aj v prípade, ak podľa zmluvy vzniká sprostredkovateľovi nárok na províziu až splnením záväzku tretej osoby zo sprostredkovanvej zmluvy (čl. 4 bod 2). V čl. 3 bode 2 zmluvy sa záujemca zaviazal v prípade, ak uzatvorí obchod s treťou osobou, ktorú mu sprostredkovateľ označil ako osobu pripadajúcu do úvahy na uzatvorenie sprostredkovanvej zmluvy bez súčinnosti so sprostredkovateľom, príp. s osobou blízkou tejto tretej osobe, že zaplatí sprostredkovateľovi zmluvnú pokutu vo výške dojednanej provízie. Sankciou za porušenie uvedeného záväzku žalovaného bola zmluvná pokuta vo výške 12.900,- eur. Podstata spotrebiteľskej zmluvy podľa § 774 OZ spočíva v záväzku sprostredkovateľa za odmenu vyvíjať aktívne činnosť, ktorá vytvorí záujemcovi príležitosť uzatvoriť zmluvu s treťou osobou (viď bod I zmluvy čl. 6 - 8 spisu) a v záväzku záujemcu poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu, ak dôjde jeho pričinením k uzatvoreniu zmluvy (bod 2 čl. 1 zmluvy). Činnosť sprostredkovateľa možno charakterizovať tak, že vyhľadá tretie osoby, ktoré majú záujem o uzatvorenie zmluvy, zoznámia ich so záujemcom a umožní im vyjednávať so záujemcom o zmluve. Ak nie je iná dohoda v sprostredkovateľskej zmluve, nie je sprostredkovateľ povinný sa týchto kontraktačných jednaní zúčastniť. Podľa § 777 druhá veta OZ, sprostredkovateľ nie je oprávnený za záujemcu jednať alebo čokoľvek prijímať, pokiaľ mu záujemca neudelil plnú moc. Sprostredkovateľovi zásadne vzniká právo na odmenu v dohodnutej výške (§ 775 OZ) pri kumulatívnom splnení dvoch podmienok, a to, že záujemca uzatvoril s treťou osobou sprostredkovanú zmluvu a že túto zmluvu uzatvoril pričinením sprostredkovateľa. Ak nie je dohodnuté inak, vzniká sprostredkovateľovi právo na odmenu až samotným uzatvorením zmluvy. Sprostredkovateľovi preto neprináleží odmena za sprostredkovanie, pokiaľ k uzatvoreniu zmluvy nedošlo, napriek tomu, že k tomu vytvoril podmienky. Sprostredkovateľ nemá právo na odmenu ani vtedy, ak síce bola zmluva uzatvorená, avšak sprostredkovateľ sa o to svojou aktívnou činnosťou nezaslúžil. V prejednávanom spore sa žalobca voči žalovanému domáha zaplata zmluvnej pokuty, ktorú si strany sporu dojednali podľa čl. 3 ods. 2 zmluvy, nakoľko žalovaný podľa vyjadrenia žalobcu porušil zmluvné dojednania. Zmluvná pokuta bola medzi stranami dohodnutá písomne a bola určená aj jej výška (vo výške dojednanej provízie). Na preukázanie porušenia zmluvnej povinnosti zo strany žalovaného žalobca súdu predložil čiastočne nečitateľný záznam o ohliadke nehnuteľnosti (č. l. 13). Z uvedeného záznamu o obhliadke nehnuteľnosti vyplýva, že osoba menom a priezviskom Peter Olexa svojim podpisom potvrdzuje záujem o ohliadku prostredníctvom sprostredkovateľa nehnuteľnosti evidovanej v RK Fiducia, spol. s r. o. pod ev. č. 1116143 - predaj rekonštr. Dom na bývanie/firmu 695,38 m² na Bratskej ul., BA, J. za cenu 430.000.- eur. Zároveň sa uvedená osoba zaviazala, že získané informácie nebude poskytovať tretím osobám a že v prípade záujmu o kúpu alebo prenájom nehnuteľnosti bude kúpu alebo prenájom realizovať výhradne prostredníctvom realitnej kancelárie Fiducia reality, spol. s r.o. Iné údaje o osobe, ktorá mala záujem o ohliadku, sú v zázname o ohliadke nečitateľné. Súd má za to, že žalobca v tomto konaní nepreukázal, že žalovaný porušil povinnosti uvádzané v čl. 3 bode 2 zmluvy. Zo záznamu o ohliadke (č. l. 13), ktorý má preukazovať porušenie povinnosti žalovaného nevyplýva, že by Peter Olexa vystupoval ako osoba, ktorá prejavila záujem o uzatvorenie sprostredkovanvej zmluvy. Tento len prejavil záujem o obhliadku predmetných nehnuteľností. Zo strany žalobcu nebolo preukázané, že by vôbec oboznámil žalovaného, že nejaká osoba pod menom Peter Olexa, príp. fi. J&L Trade s. r. o. pripadá do úvahy na uzatvorenie sprostredkovanvej zmluvy. V žalobnom návrhu č. l. 3 žalobca síce udáva, že dňa 09.08.2017 jeho maklér oboznámil žalovaného, že o nehnuteľnosti má vážny záujem p. Peter Olexa, ktorý vystupoval ako konateľ a spoločník viacerých spoločností, a to J&L Trade s. r. o., ako aj spoločnosti LK-PARTNER s. r. o., avšak uvedené tvrdenia súdu nepreukázal. Taktiež nepreukázal ani svoje tvrdenie, že označil žalovanému ako potencionálneho kupujúceho spoločnosť J&L Trade s. r. o. Svedok Peter Olexa pred súdom uviedol, že v čase vykonania ohliadky bol zamestnancom spoločnosti LK-Partner s. r. o. a bol poverený konateľom tejto spoločnosti Jurajom Kucbeľom vykonať ohliadku nehnuteľnosti. Súčasne v tej istej dobe bol aj konateľom spol. J&L Trade s. r. o. On ako konateľ spoločnosti J&L Trade s. r. o. sa ohliadky nezúčastnil, pretože o túto nehnuteľnosť nemal záujem. Ohliadky sa zúčastnil len ako poverená osoba pre spol. LK-PARTNER s. r. o. za prítomnosti zástupcu f. FIDUCIA. Žalovaný pri ohliadke prítomný nebol. Žiadne záväzné rozhovory, čo sa týka odkúpenia nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom sprostredkovania so zástupcom realitnej kancelárie, nevedol. Po vykonaní ohliadky oznámil Jurajovi Kucbeľovi, čo pri ohliadke videl a ďalej sa už o uvedenú nehnuteľnosť nezaujímal. Dňa 03.10.2017 prestal byť spoločníkom aj konateľom f. J&L Trade s. r. o. a konateľom sa stal Juraj Kucbeľ. Žalovaný vo svojej výpovedi uviedol, že žalobca ho nikdy neinformoval o tom, že by vykonal ohliadku nehnuteľnosti pod evidenčným číslom 1116143 v prítomnosti Petra Olexa, prípadne, že by ho

žalobca informoval o tom, že je nejaký vážny záujemca o odkúpenie nehnuteľnosti do doby, kým on sám nehnuteľnosť nepredal. Pokiaľ ide o predaj nehnuteľností, ktoré boli predmetom sprostredkovania firme J&L Trade s. r. o., nakontaktoval sa naňho pán R., ktorý je podnikateľom v Čadci a vedel o tom, že tieto nehnuteľnosti predáva už dlhšiu dobu zhruba od roku 2011 a nemôže ich prediť. Pán R. mu sprostredkoval stretnutie s Jurajom Kucbeľom a následne potom on osobne vykonal obhliadku miesta samého s Jurajom Kucbeľom. Medzi ním a pánom Kucbeľom sa uskutočnilo viacero stretnutí. Keď sa stretával s pánom Kucbeľom, vôbec nevedel, že tento má nejaký vzťah k firmám J&L Trade s. r. o., prípadne s firmou LK-PARTNER s. r. o. Pán Kucbeľ mu len povedal, že podniká v stavebníctve a on sa vôbec nezaujímal, v akých firmách je spoločníkom či konateľom. Po viacerých sedeniach a rokovaniach s ním nakoniec kúpnu zmluvu uzatvoril. Nakoľko zo strany žalobcu nebolo súdu preukázané, že označil žalovanému či už Petra Olexu, resp. fi. LK-PARTNER s. r. o., či fi. J&L Trade s. r. o. ako osobu pripadajúcu na uzatvorenie sprostredkovanvej zmluvy, nemožno konštatovať porušenie povinnosti uvádzaných v čl. 3 bod 2 zmluvy zo strany žalovaného a z tohto dôvodu ani žalobcovi nevznikol voči žalovanému nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. Podľa názoru súdu žalobcovi nevznikol ani nárok na zaplatenie provízie, pretože tento nepreukázal, že vykonával nejakú ďalšiu činnosť smerujúcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Nemožno súhlasiť s názorom, že len samotným vykonaním obhliadky, resp. podpisom ohliadkového listu vznikne žalobcovi nárok na províziu. Takýto názor súd považuje za obchádzanie ustanovení zákona o spotrebiteľskej zmluve. Sprostredkovateľ by sa mal vždy aktívne podieľať na sprostredkovaní uzavretia zmluvy medzi záujemcom a tretou osobou. V tomto prípade však žalobca neuniesol dôkazné bremeno ohľadne preukázania príčinnej súvislosti medzi jeho činnosťou a uzavretím kúpnej zmluvy, a teda mu nárok na províziu nevznikol. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, na základe ktorého ustanovenia súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V tomto konaní bol v celom rozsahu úspešný žalovaný, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi, ktorý v konaní úspešný nebol v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

4. Voči citovanému rozsudku v zákonnej lehote podal odvolanie žalobca, a to z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. e), f), h) CSP. Záver okresného súdu je podľa odvolateľa nesprávny, v rozpore s vykonaným dokazovaním, predovšetkým vzhľadom na výpovede svedka Petra Olexu, ako aj samotného žalovaného. Aj keď sa žalobca nezúčastnil pojednávania, na ktorom prebehli tieto výpovede, keďže sa domnieval, že sa s právnou zástupkyňou žalovaného dohodol na vyriešení sporu, v zmysle odseku 26. napádaného rozsudku sám okresný súd tieto výpovede zhodnotil a zosumarizoval. V prvom rade je nutné uviesť, že podľa 26. odseku rozsudku svedok Peter Olexa uviedol, že bol zamestnancom spoločnosti LK-PARTNER s. r. o., pričom na žiadosť jej konateľa pána Juraja Kucbeľa vykonal ohliadku nehnuteľnosti prostredníctvom žalobcu a po ohliadke aj informoval pána Juraja Kucbeľa o jej výsledkoch. Svedok rovnako potvrdil, že bol v tom čase konateľom spoločnosti J&L Trade s. r. o. spolu s práve Jurajom Kucbeľom. Žalovaný v zmysle 26. odseku napadnutého rozsudku vo svojej výpovedi uviedol, že práve s osobou Jurajom Kucbeľom komunikoval následne aj o predaji nehnuteľnosti spoločnosti J&L Trade s. r. o., ktorá sa neskôr stala vlastníkom nehnuteľnosti, pričom Peter Olexa následne previedol svoj obchodný podiel práve na osobu Juraja Kucbeľa. Práve tieto výpovede preukazujú, že to bol práve žalobca, ktorý sprostredkoval prehliadku s neskorším kupujúcim a tým aj príležitosť pre žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy na predmetnú nehnuteľnosť, k uzatvoreniu ktorej nakoniec aj došlo. Keďže Peter Olexa, v tom čase konateľ spoločnosti J&L Trade s. r. o., vykonal obhliadku nehnuteľnosti výlučne na požiadavku pána Kucbeľa, druhého konateľa tejto spoločnosti, ktorý následne kontaktoval žalovaného a dohodol s ním ďalšie podmienky samotnej kúpy danej nehnuteľnosti. Ten istý Juraj Kucbeľ následne odkúpil obchodný podiel od svedka Petra Olexu v spoločnosti J&L Trade s. r. o. Je nepochopiteľné, že tieto skutkové okolnosti súd v zmysle 27. odseku napadnutého rozsudku vyhodnotil v neprospech žalobcu. Žalovaný, vychádzajúc opäť iba v zmysle 26. odseku napadnutého rozsudku, mal vo svojej výpovedi uviesť, že ho žalobca nikdy neinformoval o tom, že by vykonal ohliadku nehnuteľnosti za prítomnosti svedka Petra Olexu. Toto tvrdenie žalovaného je nepravdivé a bolo by vyvrátené výsluchom makléra žalobcu, ku ktorému ale z dôvodu neúčasti žalobcu na pojednávaní nedošlo. Maklér žalobcu priebežne komunikoval so žalovaným ohľadne jednotlivých obhliadok, ako aj osôb, ktoré boli na nich prítomné. Dôležité však je, že žalobca okrem tejto priebežnej ústnej komunikácie zaslal žalovanému kópie všetkých potencionálnych záujemcov o kúpu, ktorí boli na obhliadke predmetnej nehnuteľnosti, aj listovou zásielkou, pričom tieto zásielky žalovaný prevzal pred samotným zavkladovaním prevodu vlastníctva. Tieto listinné dôkazy žalobca predložil spolu s podanou žalobou, čím toto tvrdenie žalovaného je podľa názoru žalobcu vyvrátené. Z predložených listinných dôkazov, konkrétne podaciami lístkami, ktoré

boli pripojené k záznamu o obhliadke nehnuteľnosti, je zrejmé, že maklér žalobcu zasielal všetky záznamy o vykonaných obhliadkach žalovanému aj poštou, a to zásielkami zo dňa 03.10.2017. Žalovaný tieto zásielky prevzal dňa 05.10.2017, a teda žalovaný bol preukázateľne oboznámený o vykonaných obhliadkach predmetnej nehnuteľnosti, a to aj zo strany svedka Petra Olexu pred samotným zápisom prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Aj keď žalobca nemal možnosť konfrontovať žalovaného s týmito predloženými dôkazmi, keď sa z dôvodu hospodárnosti nezúčastnil pojednávania v domnení, že sa dohodol s právnou zástupkyňou žalovaného, tieto listinné dôkazy boli pripojené k samotnej žalobe a sám žalovaný obdržanie tohto záznamu o obhliadke od žalobcu žiadnym spôsobom nespochybnil, a teda v zmysle ust. § 151 ods. 1 CSP mal okresný súd túto skutočnosť považovať za nespornú medzi stranami. V 27. odseku napadnutého rozsudku okresný súd konštatuje, že iba samotným vykonaním obhliadky nemôže vzniknúť nárok na províziu, nakoľko sa údajne jedná o obchádzanie zákona o spotrebiteľskej zmluve. Tento záver okresného súdu však považuje žalobca za nepreskúmateľný, nakoľko súd toto tvrdenie žiadnym spôsobom neodôvodnil. Ako inak sa mal žalobca aktívne podieľať na uzatvorení sprostredkovanej zmluvy, ak nie samotnými obhliadkami nehnuteľnosti a jej inzerciou. Žiadne ustanovenie zákona neustanovuje, v čom treba vidieť pričinenie sa sprostredkovateľa o dosiahnutie sledovaného výsledku. V zmysle zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 07.06.2017 sa žalobca ako sprostredkovateľ zaviazal, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby žalovaný uzatvoril kúpnu zmluvu na prevod dotknutých nehnuteľností za dohodnutých podmienok. Túto činnosť žalobca pre žalovaného aj preukázateľne vyvíjal. Žalobca má za to, že okresný súd na základe vykonaného dokazovania dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam ohľadne skutočnosti, či žalobca sprostredkoval predaj predmetnej nehnuteľnosti pre žalovaného, ako aj skutočnosti, či žalobca preukázal označenie potencionálneho kupujúceho žalovanému, a teda je naplnený odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. f) CSP. Rovnako súd v 27. odseku rozsudku tiež nesprávne právne vec posúdil, či došlo k naplneniu predpokladov na vznik provízie, a teda je naplnený odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Predmetom konania nároku žalobcu však bola od počiatku otázka, či vznikol žalobcovi nárok na dohodnutú zmluvnú pokutu v zmysle čl. 3 bodu 2 zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 07.06.2017, a nie, či žalobcovi vznikol nárok na províziu. Poukazuje na čl. 3 bodu 2 zmluvy o sprostredkovaní. Z uvedeného ustanovenia je zrejmé, že žalovaný bol povinný uhradiť zmluvnú pokutu, ak uzavrie sprostredkovanú zmluvu bez súčinnosti žalobcu s treťou osobou alebo blízkou osobou tejto tretej osobe, ak ju žalovanému označil žalobca ako potencionálneho záujemcu o kúpu predmetnej nehnuteľnosti. Listinnými dôkazmi - predloženými podaciami lístkami pripojenými už k samotnej žalobe bolo preukázané, že žalobca oboznámil žalovaného o všetkých potencionálnych záujemcoch o kúpu predmetnej nehnuteľnosti, mimo iného aj o obhliadke zo strany svedka Petra Olexu zo dňa 09.08.2017, a to pred samotným zápisom vkladu vlastníckeho práva v prospech nového vlastníka. Tieto skutočnosti navyše nerozporoval ani sám žalovaný v dovtedajších písomných vyjadreniach, keď nikdy nepoprel, že nedostal od žalobcu sporný záznam o prehliadke zo dňa 09.08.2017. Ak aj súd mal pochybnosť o tejto skutočnosti, obe strany sporu navrhli k tejto otázke vykonať dokazovanie, ktoré však súd nevykonal. Žalobca navrhol výsluch makléra Mgr. Y. Y. a žalovaný výsluch Juraja Kucbeľa v zmysle vyjadrenia z 05.06.2018, pričom na základe ich výpovedí by bolo jednoznačné, ktoré osoby označil žalobca ako potencionálnych záujemcov, resp. z akého dôvodu Juraj Kucbeľ požiadal svedka Petra Olexu o obhliadku predmetnej nehnuteľnosti. Žalobca má za to, že okresný súd tým, že pojednávanie neodročil a nevykonal navrhnuté dôkazy - výsluchy svedkov Juraja Kucbeľa a Mgr. Y. Y., nedostatočne zistil skutkový stav veci, preto je naplnený odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. e) CSP. Ako už bolo vyššie uvedené, podľa názoru žalobcu niet pochyb, že žalovaný bol oboznámený, že Peter Olexa, ako aj spoločnosť J&L Trade s. r. o. majú záujem o kúpu predmetnej nehnuteľnosti, preto nemôže obstať, že o tejto skutočnosti nebol informovaný a bol kontaktovaný až následne Jurajom Kucbeľom. Peter Olexa na danej obhliadke jednoznačne vystupoval aj v mene spoločnosti J&L Trade s. r. o., pričom na obhliadku išiel práve z dôvodu kúpy predmetnej nehnuteľnosti na žiadosť Juraja Kucbeľa v prospech spoločnosti J&L Trade s. r. o., aj keď svedok Peter Olexa predložil žalobcovi vizitku s inou spoločnosťou. Ako už poukazovali v predchádzajúcich vyjadreniach, v zmysle ustálenej rozhodovacej praxe slovenských súdov platí, že za osobu blízku fyzickej osobe je za analogického použitia ust. § 116 OZ možno považovať aj právnickú osobu, ktorej je daná fyzická osoba konateľom alebo spoločníkom. Z predloženého výpisu z obchodného registra je zrejmé, že v čase obhliadky predmetných nehnuteľností, t. j. 09.08.2017 bol jediným spoločníkom spoločnosti J&L Trade s. r. o. a súčasne aj konateľom svedok Peter Olexa. Niet pochyb, že spoločnosť J&L Trade s. r. o. je minimálne osobou blízkou práve svedkovi Petrovi Olexovi, ktorú označil žalovanému ako potencionálneho záujemcu o kúpu práve žalobca. Z týchto dôvodov boli naplnené všetky predpoklady vzniku žalobcovho nároku na zmluvnú pokutu v zmysle čl. 3 bodu 2 zmluvy o sprostredkovaní. Okresný súd však nesprávne posúdil znenie nároku na zmluvnú pokutu v zmysle čl.

3 bodu 2 zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 07.06.2017, a teda je naplnený odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Žalobca žiada, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie alebo rozsudok zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a žalobcovi prizná nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

5. Žalovaný sa k odvolaniu nevyjadril.

6. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal napadnutý rozsudok na základe odvolania žalobcu v rozsahu a z dôvodov daných ust. § 379, § 380 CSP a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) postupom v zmysle ust. § 219 ods. 3 CSP rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil v zmysle ust. § 387 ods. 1, 2 CSP.

7. Rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny. Okresný súd v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav veci a vec správne právne posúdil. Odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie zodpovedá kritériám pre odôvodňovanie súdnych rozhodnutí vyplývajúcich z ust. § 220 ods. 2 CSP. Vyplývajú z neho jasne, zrozumiteľne a logicky jednotlivé skutkové a právne závery súdu prvej inštancie, s ktorými sa odvolací súd stotožňuje a poukazuje na ne v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP.

8. Odvolanie žalobcu odvolací súd nepovažuje za dôvodné.

9. Odvolací súd zdôrazňuje, že civilné sporové konanie je založené na princípe kontradiktórnosti, ktorý je vyjadrený aj v Základných princípoch CSP. Obsahom princípu kontradiktórnosti civilného sporového konania je existencia práve dvoch proti sebe stojacich sporových strán s kontradiktórnym záujmom na výsledku civilného procesu. Žalobca a žalovaný vyvíjajú procesnú aktivitu smerom k výsledku konania, ktorý by im bol na prospech. Každá sporová strana má právo vyjadriť k výsledkom procesnej aktivity svojho procesného náprotivku. Civilný sporový poriadok úpravou jednotlivých procesných inštitútov, pričom je na aktivite jednotlivých procesných strán, ako toto právo využijú, uplatňuje aj zásadu „právo patrí bdelym“, čo znamená, že civilné sporové konanie je založené na rovnom postavení strán sporu. Pokiaľ však strana svoje procesné oprávnenie aktívne nevyužíva a neunesie tzv. procesné bremeno, sankciou je najčastejšie strata sporu.

10. Pokiaľ ide o otázku procesného bremena strany sporu, žalobca má v zásade 1. povinnosť tvrdenia a bremeno tvrdenia, 2. dôkaznú povinnosť a dôkazné bremeno. Základnú procesnú povinnosť sporových strán predstavuje povinnosť substancovať všetky podstatné a rozhodujúce skutkové okolnosti, z ktorých vyvodzujú svoju procesnú taktiku (útok alebo obranu). Dôkazná povinnosť rovnako predstavuje špecifickú procesnú povinnosť, ktorou je zaťažená sporová strana, pričom každý je povinný dokazovať to, čo v spore tvrdí. Nedodržanie dôkaznej povinnosti a následné neunesenie dôkazného bremena vedie k strate sporu, ktorá sa v prípade žalobcu prejavuje zamietnutím jeho žaloby.

11. Procesné bremeno musí žalobca uniesť, pokiaľ chce byť čo do uplatneného nároku úspešný v medziach, ktoré mu určuje CSP. Začína sa podaním žaloby a končí sa zákonnou koncentráciou konania, ktorá nastáva vyhlásením uznesenia súdu o skončení dokazovania. Prostriedkami na unesenie procesného bremena sú predovšetkým prostriedky procesného útoku, prostriedky procesnej obrany ako skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky. Hoci uvedené prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany môže strana využiť aj v písomnom styku so súdom a protistranou, základným rámcom na unesenie procesného bremena je pojednávanie. Je právom strany sa pojednávania zúčastniť alebo nezúčastniť. Neúčasť na pojednávaní a tým aj nedostatočné využitie prostriedkov procesného útoku a prostriedkov procesnej obrany môže mať pre stranu nepriaznivý následok straty sporu.

12. Aj v súdnej veci možno konštatovať, že žalobca sa správal nedostatočne bdelo, keď sa pojednávania bez vážneho dôvodu nezúčastnil a nevyužil tak procesný priestor na využitie prostriedkov procesného útoku. To, čo opomenul žalobca neúčasťou na pojednávaní, nemôže práve pre koncentráciu konania napraviť v odvolacom konaní.

13. Žalobca si v konaní žalobou uplatnil voči žalovanému nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 12.900,- eur s príslušenstvom, ktorý nárok odvíja od čl. 3 bod 2 uzatvorenej zmluvy o sprostredkovaní medzi žalobcom ako sprostredkovateľom a žalovaným ako záujemcom.

14. Z bodu 3.2. zmluvy vyplýva, že v prípade, že záujemca uzatvorí obchod s treťou osobou, ktorú mu sprostredkovateľ označil ako osobu pripadajúcu do úvahy na uzavretie sprostredkovanej zmluvy bez súčinnosti so sprostredkovateľom, prípadne s osobou blízkou tejto tretej osoby, je záujemca povinný zaplatiť sprostredkovateľovi zmluvnú pokutu vo výške dojednanej provízie (t. j. vo výške 3 % z celkovej kúpnej ceny - bod 2.2. zmluvy).

15. Dôkazným bremenom žalobcu tak bolo preukázať naplnenie predpokladov vzniku nároku na zmluvnú pokutu, a teda, že žalovaný uzatvoril obchod síce bez sprostredkovateľa, ale s osobou, ktorú mu sprostredkovateľ označil ako osobu pripadajúcu do úvahy na uzavretie sprostredkovanej zmluvy alebo s osobou blízkou tejto tretej osoby.

16. Súd prvej inštancie došiel k záveru, že žalobca v konaní nepreukázal, že žalovaný porušil povinnosti uvádzané v čl. 3. v bode 2 zmluvy. Zo záznamu o obhliadke (č. I. 13), ktorý má preukazovať porušenie povinnosti žalovaného, nevyplýva, že by Peter Olexa vystupoval ako osoba, ktorá prejavila záujem o uzatvorenie sprostredkovanej zmluvy, tento len prejavil záujem o obhliadku predmetných nehnuteľností. Zo strany žalobcu nebolo preukázané, že by vôbec oboznámil žalovaného, že nejaká osoba pod menom Peter Olexa, prípadne firma J&L Trade s. r. o. pripadá do úvahy na uzatvorenie sprostredkovanej zmluvy.

17. V konaní nie je sporné, ako to správne uviedol súd prvej inštancie, že žalobca a žalovaný platne uzatvorili zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti zo dňa 07.06.2017. Zároveň nie je sporné, že žalovaný nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom zmluvy o sprostredkovaní, bez súčinnosti žalobcu predal kúpnu zmluvou vkladovanou pod V-3018/17 zo dňa 09.11.2017 spoločnosti J&L Trade s. r. o., Radlinského 47/10, Dolný Kubín.

18. Žalobca mal povinnosť tvrdenia a povinnosť dôkaznú preukázať, že žalovanému označil osobu, s ktorou zmluvu uzavrel, teda spoločnosť J&L Trade s. r. o., resp. osobu jej blízku ako záujemcu o uzatvorenie zmluvy.

19. Žalobca si síce v žalobe povinnosť tvrdenia splnil, keď uviedol, že dňa 09.08.2017 maklér žalobcu oboznámil žalovaného, že o nehnuteľnosť má vážny záujem pán Peter Olexa, ktorý vystupoval ako konateľ a spoločník viacerých spoločností, medzi inými aj spoločnosti J&L Trade s. r. o., ako aj spoločnosti LK-PARTNER s. r. o. Ako dôkaz na preukázanie tejto skutočnosti navrhol zápis o obhliadke s pánom Petrom Olexom, úplný výpis z obchodného registra spoločnosti LK-PARTNER s. r. o., ako aj spoločnosti J&L Trade s. r. o. a výpis z LV č. XXXX. Ako dôkazy na preukázanie tejto skutočnosti navrhol výsluch realitného makléra žalobcu Mgr. Y. Y., o ktorom uviedol, že jeho účasť na pojednávaní zabezpečí, ďalej výsluch žalovaného, ktorého navrhuje, aby súd predvolal a výsluch Petra Olexu, ktorého tiež žiadal, aby súd predvolal z adresy v zmysle obchodného registra.

20. Súd na návrh žalobcu na nariadenom pojednávaní dňa 06.11.2019 aj výsluch žalovaného a svedka Petra Olexu vykonal. Výsluch realitného makléra Mgr. Y. Y. ako svedka však vykonať nemohol, pretože žalobca jeho účasť na pojednávaní, na čo sa sám zaviazal, nezabezpečil a zároveň sa sám ani jeho právny zástupca na pojednávanie nedostavil. Výsluch svedka Mgr. Y. Y. zmaril samotný žalobca svojou nečinnosťou.

21. Žalovaný v rámci svojho výsluchu poprel, že by bol informovaný žalobcom o tom, že vykonal obhliadku nehnuteľnosti pod evidenčným číslom 1116143 za účasti Petra Olexu. Pokiaľ ide o pána Y., tento ho kontaktoval, že je záujemca o kúpu nehnuteľnosti, avšak až potom, keď on už sám osobne z vlastnej iniciatívy nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX predal. Žalovaný toto skutkové tvrdenie žalobcu poprel ešte predtým, ako došlo ku koncentrácii konania, teda včas.

22. Žalobca tak nepreukázal svoje tvrdenie uvedené v žalobe, že dňa 09.08.2017 maklér žalobcu oboznámil žalovaného, že o nehnuteľnosť má vážny záujem aj pán Peter Olexa.

23. Nemožno sa stotožniť s odvolaním žalobcu, že preukázanie tejto skutočnosti vyplýva z predložených listinných dôkazov, a to do záznamu o obhliadke a podacích lístkov.

24. Zo záznamu o obhliadke nehnuteľnosti vyplýva, že žalobca prostredníctvom Mgr. Y. Y. vykonal pre Petra Olexu ako konateľa spoločnosti LK-PARTNER s. r. o. obhliadku predmetnej nehnuteľnosti. Zo samotnej tejto listiny nevyplýva oboznámenie žalovaného so skutočnosťou, že Peter Olexa je záujemcom o kúpu nehnuteľností. Uvedené nemožno vyvodiť ani z kópie podacích lístkov, ktoré sa nachádzajú na č. l. 16 a dokladu o doručení zásielky, ktorý sa nachádza na č. l. 15 a 16, z ktorých dokladov vyplýva, že zásielka bola adresátovi doručená 05.10.2017. Z uvedeného nemožno vyvodiť, aká zásielka bola doručovaná a zároveň to nezodpovedá tvrdeniu žalobcu v žalobe, kedy tvrdil, že jeho maklér oboznámil žalovaného so záujemcom o kúpu dňa 09.08.2017.

25. Uvedené nemožno vyvodiť ani z výpovede svedka Petra Olexu, ktorý iba potvrdil, že sa ako zamestnanec a zároveň konateľ spoločnosti LK-PARTNER s. r. o. zúčastnil obhliadky nehnuteľnosti.

26. Možno tak súhlasiť so záverom súdu prvej inštancie, že žalobca neunesol dôkazné bremeno na preukázanie skutočnosti, že Petra Olexu označil žalobcovi ako osobu pripadajúcu do úvahy na uzavretie sprostredkovanej zmluvy.

27. Pokiaľ žalobca nepreukázal oznámenie tejto informácie žalovanému, potom je bez právneho významu posudzovanie, či Peter Olexa je blízkou osobou kupujúceho - spoločnosti J&L Trade s. r. o., s ktorou spoločnosťou žalovaný uzavrel kúpnu zmluvu.

28. Pokiaľ žalobca nepreukázal, že žalobcovi označil osobu pripadajúcu do úvahy na uzavretie sprostredkovanej zmluvy, žalovaný nemohol porušiť povinnosť vyplývajúcu mu z bodu 3.2. zmluvy, porušením ktorej by žalobcovi vznikol nárok na zmluvnú pokutu.

29. Záver súdu prvej inštancie, že žalobcovi nevznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, je tak vecne správny. Neunesenie dôkazného bremena zo strany žalobcu sa prejavilo v procesnej zodpovednosti za výsledok konania, keď stratil spor - jeho žaloba bola zamietnutá.

30. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny, vrátane výroku o nároku na náhradu trov konania, ktorý zodpovedá úspechu žalovaného v spore, ako vecne správny potvrdil.

31. Výrok o trovách odvolacieho konania sa opiera o ust. § 396 ods. 1 CSP s poukazom na ust. § 255 ods. 1 CSP. Žalovaný bol v odvolacom konaní úspešným účastníkom, preto mu vznikol nárok voči neúspešnému žalobcovi na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

32. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva 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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)