

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom  
Spisová značka: 9Csp/65/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6419202074  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 12. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Igor Valent  
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2019:6419202074.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom v konaní pred sudcom JUDr. Igorom Valentom v spore žalobcu: HGM, spol. s r. o., Kammerhofská 5, 969 01 Banská Štiavnica, IČO: 31 568 742, v konaní zastúpený: JUDr. Jaroslav Pilát, advokát AK so sídlom Panenská 13, 811 03 Bratislava proti žalovanému: I. I., J. XX.XX.XXXX, G. F. XX/X, XXX XX G. Š., v konaní zastúpený: JUDr. Ivan Heger, advokát AK so sídlom Na Troskách 3, 974 01 Banská Bystrica, o žalobe na zaplatenie 18.000,- € s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Súd žalobu žalobcu **z a m i e t a**.

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

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca žalobou podanou na tunajší súd dňa 19.06.2019 sa voči označenému žalovanému domáhal zaplatenia sumy 18.000,- € spolu s 5 % úrokom z omeškania ročne odo dňa 26.03.2019 až do zaplatenia z titulu odmeny (provízie) za sprostredkovanie uzavretia kúpnej zmluvy v súvislosti s predajom nehnuteľnosti s poukazom na uzatvorenú zmluvu o sprostredkovaní medzi žalobcom ako sprostredkovateľom a žalovaným ako záujemcom.

2. Žalovaný neuznával uplatňovaný nárok žalobcu. Žalobu žiadal ako nedôvodnú zamietnuť, tvrdil, že k uzavretiu zmluvy o sprostredkovaní medzi stranami sporu došlo, takáto zmluva však bola uzatvorená na dobu určitú (štyri mesiace) a následne po uplynutí tejto doby k uzavretiu žiadnej ďalšej zmluvy o sprostredkovaní, či už v písomnej podobe, resp. v neformálnej ústnej podobe nedošlo. Žalovaný tiež namietal tvrdenia žalobcu o tom, že práve v súvislosti s činnosťou žalobcu, ktorá mala spočívať vo vyhľadávaní potencionálnych záujemcov o kúpu nehnuteľnosti k predaju nehnuteľnosti aj došlo.

3. Súd žalovanému žalobu riadnym spôsobom doručil spolu s uznesením v zmysle § 167 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) a tohto vyzval na písomné vyjadrenie k žalobe a uplatňovanému nároku.

4. Žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu po doručení žaloby a príloh k žalobe, elektronickým podaním zo dňa 05.08.2019 sa k žalobe vyjadril tak, že túto žiadal ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť. Namietal uplatňovaný nárok z titulu zaplatenia odmeny za sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti žalobcom argumentujúc, že jediná zmluva o sprostredkovaní uzatvorená medzi žalovaným ako záujemcom a žalobcom ako sprostredkovateľom, bola uzatvorená dňa 21.04.2017 na dobu štyroch mesiacov, t. j. do dňa 21.08.2017. Týmto dňom zanikli práva a povinnosti oboch zmluvných strán z takto uzatvorenej zmluvy. Vyjadril nesúhlas s argumentáciou žalobcu pokiaľ uplatňoval

nárok vo vzťahu k žalovanému pred podaním žaloby na súd s odkazom na ustanovenie článku 3 bod 4 zmluvy o sprostredkovaní, kde bolo dojednané, že sprostredkovateľov nárok na odmenu ostáva nedotknutý aj v prípade, že k uzavretiu zmluvy sprostredkovateľskej zmluvy dôjde až po zániku zmluvy o sprostredkovaní s osobou, ktorú sprostredkuje sprostredkovateľ pred zánikom tejto zmluvy. Žalovaný tvrdil, že pri uzatváraní zmluvy mal postavenie spotrebiteľa a spotrebiteľská zmluva nesmie obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán práve v neprospech spotrebiteľa (§ 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Žalovaný v písomnom vyjadrení ďalej uviedol, že žiadna ďalšia zmluva o sprostredkovaní medzi stranami sporu uzavretá nebola. Nesúhlasil s argumentáciou žalobcu ohľadom sms komunikácie zo dňa 18.01.2019, ktorá podľa žalobcu preukazuje uzavretie novej sprostredkovateľskej zmluvy v neformálnej podobe. Podľa žalovaného z takejto sms komunikácie ani nie je zrejmé kto správy odosielal a z takejto komunikácie nemožno konštatovať, že došlo k učeniu právneho úkonu v súvislosti s uzatvorením novej sprostredkovateľskej zmluvy v zmysle § 774 Občianskeho zákonníka, keďže neboli dohodnuté ani podstatné náležitosti. Platnosť takéhoto úkonu žalovaný namietal i s poukazom na ustanovenie § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka s tým, že právny úkon sa musí učiť slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a údajná nová zmluva o sprostredkovaní uzatvorená sms správou takýmto úkonom nie je. Nemožno podľa žalovaného súhlasiť, že žalobca prezumuje dôvod určitosti takéhoto právneho úkonu tým, že medzi zmluvnými stranami už v minulosti bola uzatvorená sprostredkovateľská zmluva, kde bol predmet činnosti sprostredkovateľa ako i odmena, dohodnutý. Ďalej žalovaný poukázal na skutočnosť, že takto uzatvorená zmluva nie je v súlade so zákonom (Zák. č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzatvorenej na diaľku alebo zmluvy uzatvorenej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho) a v takom prípade je povinnosťou vzhľadom na zákonnú ochranu spotrebiteľa uzatvoriť zmluvu v písomnej podobe. V konečnom dôsledku žalovaný spochybňoval i činnosť žalobcu ako sprostredkovateľa, ktorú mal vyvíjať v súvislosti v obstaraní záujemcu o kúpu nehnuteľnosti pokiaľ vzájomná komunikácia v emailovej podobe, na ktorú odkazoval žalobca neprebíhala medzi žalobcom a záujemcom o kúpu a tiež obhliadka nehnuteľnosti nebola realizovaná žalobcom a záujemcom o kúpu, ale tretím subjektom spoločnosťou 1. realitná aukčná spoločnosť, spol. s r. o. Bratislava a nie žalobcom.

5. Postupom v zmysle ustanovenia § 167 ods. 3 CSP spolu s uznesením súd vyjadrenie žalovaného zaslal strane žalobcu, ktorý podaním zo dňa 21.08.2019 reagoval tak, že žalobca neodvodzuje nárok na zaplatenie žalovanej sumy z titulu odmeny za sprostredkovanie zo zaniknutej zmluvy o sprostredkovaní, ktorú uzatvorili strany sporu v roku 2017. Žalobca tvrdil, že i po uplynutí pôvodnej zmluvy o sprostredkovaní naďalej vyvíjal činnosť smerujúcu k predaju nehnuteľnosti, so súhlasom žalovaného, pričom odkázal na sms komunikáciu zo dňa 18.01.2019 a tiež na to, že žalobca naďalej disponoval kľúčmi od nehnuteľnosti, predaj ktorej sprostredkoval, úplne a vedome so súhlasom žalovaného. Podľa žalobcu žalovanému zo všetkých okolností bolo úplne jasné, čo je predmetom záväzku, žalobca tvrdil, že strany sporu medzi sebou nekomunikovali z iného dôvodu než z dôvodu predaja nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom pôvodnej sprostredkovateľskej zmluvy. Žalobca sa tiež vyjadril, že potvrdenie o obhliadke nehnuteľnosti je na tlačive, ktoré používa iná spoločnosť a je to bezpredmetné. Podstatné je, že obhliadka bola vykonaná a vykonal ju zástupca žalobcu s neskorším kupujúcim a aktuálnym vlastníkom nehnuteľnosti sprostredkovanie ktorých zabezpečoval žalobca. Osoba S. H. podľa žalobcu, vykonávala svoju činnosť zjavne v mene žalobcu a nie je bez významu, že spoločnosť žalobcu a spoločnosť 1. realitná aukčná, spol. s r. o. majú medzi sebou uzavretú zmluvu o spolupráci. Vďaka čomu je možné napríklad inzerovať predaje nehnuteľnosti na viacerých webových portáloch. Osoba S. H. komunikovala, úplne oprávnené v mene žalobcu a v súlade so zmluvou, so žalovanou. Žalobca naďalej tvrdil, že skutočne a aktívne vykonával činnosť, ktorá smerovala k uzavretiu kúpnej zmluvy predmetnej nehnuteľnosti a na základe dohody so žalovaným vykonával takúto činnosť v rozsahu, na ktorom sa dohodli v rámci sprostredkovania sprostredkoval kupujúceho, ktorý nehnuteľnosť kúpil. Teda v skutočnosti naplnil svoje povinnosti zo sprostredkovateľskej zmluvy a vznikol mu nárok na odmenu.

6. Súd vo veci opakovane určil termín pojednávania a to na deň 24.09.2019, 05.11.2019, na ktorých pojednávaniach vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, výsluchom žalovaného, ako svedka vypočul S. H., oboznámil sa so všetkými listinnými dôkazmi tak, ako boli tieto stranami sporu v rámci prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany predložené a to: výpisom obchodného registra žalobcu, výpisom X. Č.. XXXX pre k. ú. G. Š., zmluvou o sprostredkovaní, ktorú uzatvorili strany sporu 21.04.2017, písomným podaním žalobcu adresovaným žalovanému dňa 26.03.2019, sms komunikáciou zo dňa 18.01. a 24.01.2019, potvrdením o obhliadke zo dňa 21.01.2019, emailovou komunikáciou S. H.H. zo

dňa 19.01. až 13.02.2019, faktúrou - daňový doklad č. XXX/XX vystavený žalobcom pre žalovaného zo dňa 18.03.2019, výzvou žalobcu na úhradu odmeny za sprostredkovanie pre žalovaného zo dňa 26.04.2019, odpoveďou žalovaného na výzvu žalobcu zo dňa 13.05.2019, inzerciou na webovom portáli Topreality a emailovou komunikáciou S. H. s potencionálnymi záujemcami o kúpu nehnuteľností za obdobie od 06.09.2017 do 22.01.2019, s pripojeným spisom tunajšieho súdu sp. zn. 27Csp/65/2019 a zistil tento skutkový stav veci:

7. Žalobca ako sprostredkovateľ a žalovaný ako záujemca uzatvorili dňa 21.04.2017 zmluvu o sprostredkovaní v zmysle ustanovenia § 774 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka predmetom ktorej bola dohoda zmluvných strán, kde žalobca ako sprostredkovateľ sa zaviazal vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby mal záujemca (žalovaný) príležitosť uzavrieť s treťou osobou kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti, ktorých výlučným vlastníkom je žalovaný a to nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. G. Š. ako dom číslo súpisné XXX nachádzajúci sa na U. K.. Č.. XXXX/X Zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX S.X s tým, že stanovená kúpna cena záujemcom predstavovala 550.000,- €. Účastníci zmluvy dohodli, že v prípade úspešného sprostredkovania uzavretia kúpnej zmluvy sa zaväzuje záujemca zaplatiť sprostredkovateľovi odmenu vo výške 15.000,- € a k odmene bude účtovaná DPH. Takto uzatvorená zmluva medzi stranami sporu bola uzatvorená dňa 21.04.2017 s dobou trvania štyroch mesiacov (dňa 21.08.2017). Táto skutočnosť medzi stranami sporu spornou ani nebola. Žalobca však tvrdil, že po uplynutí doby platnosti takto uzatvorenej zmluvy došlo k opätovnému uzavretiu sprostredkovateľskej zmluvy medzi zmluvnými stranami v neformálnej podobe bez písomnej formy. Tvrdil, že vzhľadom na skutočnosť, že medzi stranami sporu bola uzatvorená sprostredkovateľská zmluva už raz, kde boli definované aj podmienky teda predmet činnosti sprostredkovateľa, čoho sa taká činnosť týka, čo sa má s ňou dosiahnuť a výška odmeny sprostredkovateľa v prípade úspechu je zrejmé, že takýmto spôsobom došlo k dohode zmluvných strán aj na podmienkach uzavretej sprostredkovateľskej zmluvy, od ktorej odvíja v konaní žalobca nárok na zaplatenie sumy 18.000,- €. Žalobca poukázal na skutočnosť, že i po uplynutí pôvodnej písomnej zmluvy o sprostredkovaní, t. j. po dátume 21.08.2017 disponoval žalobca kľúčmi od nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom sprostredkovateľskej zmluvy a to so súhlasom žalovaného, vyvíjal aktívnu činnosť za účelom získania potencionálneho kupujúceho, pričom 18.01.2019 i prostredníctvom sms komunikácie komunikoval so žalovaným ako záujemcom ohľadom obhliadky nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom sprostredkovania a reálne s potencionálnym kupujúcim takúto obhliadku i vykonal dňa 21.01.2019 (čl. 13 spisu). Žalobca tiež predložil listinné dôkazy: inzercie na webovom portáli Top reality, emailovú komunikáciu S. H. v období od 06.09.2017 do 22.01.2019 (čl. 79 spisu), ktorými preukazoval svoje tvrdenia o tom, že aktívne i po uplynutí dojednanej doby v písomne uzatvorenej zmluve o sprostredkovaní, t. j. po dni 21.08.2017 žalobca ako sprostredkovateľ aktívne vyvíjal činnosť sprostredkovateľa, ktorá viedla priamo k tomu, že došlo k uzatvoreniu zmluvy o kúpe predmetných nehnuteľností s aktuálnym vlastníkom obchodnou spoločnosťou THE HOLSTERS COMPANY, spol. s r. o.

Žalovaný namietal tvrdenia žalobcu a uvádzal, že jedinou zmluvou o sprostredkovaní, ktorá bola uzatvorená medzi stranami sporu bola zmluva o sprostredkovaní v písomnej podobe zo dňa 21.04.2017. Uviedol, že k predaju nehnuteľnosti došlo jeden a pol roka po uplynutí doby, na ktorú bola uzatvorená zmluva o sprostredkovaní a to bez akéhokoľvek pričinenia žalobcu ako sprostredkovateľa. Namietal uzatvorenie akejkoľvek ďalšej zmluvy o sprostredkovaní v neformálnej podobe ako to tvrdil žalobca. Konanie žalobcu považoval len za špekulatívne a ani predložená sms komunikácia žalobcom nepreukazuje jeho tvrdenia o tom, že k uzatvoreniu zmluvy o sprostredkovaní došlo. Sms komunikácia prebehla pre žalovaného s neznámym subjektom, resp. takúto sms komunikáciu nepoprel žalovaný, avšak považoval ju za komunikáciu s ďalším sprostredkovateľom, s ktorým mal uzatvorenú zmluvu o sprostredkovaní v tom čase, a preto bol i vyjadrený súhlas s obhliadkou nehnuteľnosti, ktoré žalovaný mal záujem predat'. Žalovaný uvádzal, že nedošlo k žiadnej dohode ohľadom podstatných náležitostí, ktoré vyžaduje zákon k uzatvoreniu zmluvy o sprostredkovaní. Namietal tiež aktívnu činnosť žalobcu pokiaľ uvádzal, že inzercia žalobcu bola realizovaná prostredníctvom ďalšej obchodnej spoločnosti a to 1. realitná aukčná spoločnosť, spol. s r. o., s ktorou žalovaný nikdy nebol v akomkoľvek právnom vzťahu. Žalovaný poukazoval opakovane na to, že pôvodnú zmluvu o sprostredkovaní uzatvoril s konateľom spoločnosti HGM, spol. s r. o. Banská Štiavnica, F. H., žiadnu ďalšiu zmluvu s konateľkou žalobcu však žalovaný neuzatvoril, a to nielen v písomnej podobe, ale ani neformálnej podobe. V rámci prostriedkov procesnej obrany odkázal žalovaný na to, že ak žalobca tvrdí, že aktívne vyvíjal sprostredkovateľskú činnosť za účelom získania potencionálnych kupcov nehnuteľností, ktoré mal žalobca úmysel predat' i po uplynutí pôvodne dojednanej doby, na ktorú bola uzatvorená zmluva o sprostredkovaní, na webových

portáloch, takúto činnosť nevyvíjal žalovaný a takáto činnosť bola vyvíjaná bez výslovného súhlasu žalovaného, o čom svedčí i to, že inzercia na webových portáloch bola zverejňovaná aj naďalej tretím subjektom i napriek tomu, že už bola uzatvorená riadna kúpna zmluva medzi žalovaným ako predávajúcim a kupujúcim spoločnosťou THE HOLSTERS COMPANY, spol. s r. o. v roku 2019.

V rámci dokazovania súd uskutočnil výsluch svedka S. H., ktorý svedok súdu ozrejmil, že dlhodobo sa pozná s osobou žalovaného a z tohto dôvodu žalovanému vypomáhal v súvislosti s predajom nehnuteľnosti prostredníctvom spoločnosti žalobcu a došlo i k uzatvoreniu písomnej zmluvy o sprostredkovaní. Takáto zmluva bola uzatvorená za konkrétnych podmienok, na konkrétny čas. I po uplynutí doby, na ktorú bola uzatvorená zmluva o sprostredkovaní, svedok uvádzal, že vyvíjal aktívnu činnosť ohľadom sprostredkovania predaja nehnuteľnosti a vyjadril sa, že po ukončení zmluvného vzťahu v roku 2019 odovzdal kľúče od nehnuteľnosti žalovanému a následne pokiaľ realizoval v súvislosti so zabezpečovaním potencionálnych záujemcov o kúpu nehnuteľnosti, obhliadky, kľúče vyzdvihol u žalovaného, a tieto následne odovzdal žalovanému. Svedok tiež vypovedal, že bola pripravená v písomnej podobe nová zmluva o sprostredkovaní, ktorú predložil žalovanému ako návrh zmluvy, čo však žalovaný nebol ochotný akceptovať, zmluvu nepodpisal. Svedok tvrdil, že ústne sa žalovaným dohodli na tom, že naďalej bude vyvíjať činnosť v súvislosti so sprostredkovaním predaja nehnuteľnosti. Svedok tiež uviedol akým spôsobom sa menila kúpna cena nehnuteľnosti, a to na výslovný pokyn žalovaného. Ďalej sa svedok vyjadril, že ohľadom obhliadky nehnuteľnosti žalovaný komunikoval so žalobcom prostredníctvom konateľa spoločnosti HGM, tvrdil, že predmetnú nehnuteľnosť kúpila spoločnosť THE HOLSTERS COMPANY, spol. s r. o. a pri sprostredkovaní predaja svedok komunikoval so zástupcom tejto spoločnosti, pani Slezákovou, ktorej poskytol i potrebné podklady pri zabezpečovaní sprostredkovania predaja nehnuteľnosti. Svedok nevedel konkretizovať presne dátum kedy došlo k ústnej dohode ohľadom ďalšieho sprostredkovania predaja nehnuteľnosti medzi žalobcom a žalovaným ako to vo svojej výpovedi uviedol. Tvrdil, že nepochybne k tomu došlo po ukončení zmluvného vzťahu, ktorý bol založený písomnou zmluvou a to vo viacerých telefonických rozhovoroch. Vždy bola predložená žalovanej na podpis i písomná zmluva o sprostredkovaní, pričom takúto zmluvu podľa svedka žalovaný nepodpisal len z dôvodu, že už v minulosti (v tom čase) kalkuloval so situáciou, ktorá nastala. Svedok tiež uviedol, že bol poverený konateľom spoločnosti HGM na vyvíjanie činnosti pri uzatváraní zmluvy o sprostredkovaní čo i realizoval.

8. Súd vec právne posúdil nasledovne:

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 37 ods. 1 OZ, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa § 52 ods. 1, ods. 2, ods. 3, ods. 4 OZ, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 774 OZ, sprostredkovateľskou zmluvou sa sprostredkovateľ zaväzuje obstarat' záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje sprostredkovateľovi poskytnúť odmenu vtedy, ak bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa.

Podľa § 2 ods. 1 Zákona č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku, zmluvou uzavretou na diaľku sa na účely tohto zákona rozumie zmluva medzi predávajúcim a spotrebiteľom dohodnutá a uzavretá výlučne prostredníctvom jedného alebo viacerých prostriedkov diaľkovej komunikácie, bez súčasnej fyzickej prítomnosti predávajúceho a spotrebiteľa, najmä využitím webového sídla, elektronickej pošty, telefónu, faxu, adresného listu alebo ponukového katalógu.

Podľa § 6 ods. 1 vyššie citovaného zákona, predávajúci je povinný bezodkladne po uzavretí zmluvy uzavretej na diaľku, najneskôr spolu s dodaním tovaru alebo do začatia poskytovania služby, poskytnúť spotrebiteľovi potvrdenie o uzavretí zmluvy na trvalom nosiči. Potvrdenie musí obsahovať všetky informácie uvedené v § 3 ods. 1, ak predávajúci neposkytol tieto informácie spotrebiteľovi na trvalom nosiči už pred uzavretím zmluvy uzavretej na diaľku a potvrdenie o výslovnom súhlase spotrebiteľa a vyhlásení podľa § 4 ods. 6 písm. b) alebo ods. 8 písm. b) ak boli poskytnuté.

9. Z dokazovania mal súd za preukázané, že v právnom vzťahu, ktorý bol založený medzi stranami sporu zmluvou o sprostredkovaní uzatvorenou 21.04.2017 mal žalobca postavenie dodávateľa a žalovaný postavenie spotrebiteľa s odkazom na vyššie citované ustanovenie § 52 ods. 3, ods. 4 Občianskeho zákonníka. Zmluva o sprostredkovaní bola medzi stranami sporu uzatvorená v písomnej podobe, za konkrétne dohodnutých podmienok, s dobou trvania štyroch mesiacov. Aj keď žalobca v konaní tvrdil, že i po uplynutí doby, na ktorú bola uzatvorená sprostredkovateľská zmluva medzi stranami sporu, t. j. po 21.08.2017, aktívne vyvíjal sprostredkovateľskú činnosť a zabezpečoval príležitosť uzavrieť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX pre k. ú. G. Š. ako dom číslo N. XXX a pozemok U. K.. Č.. XXXX/X, k čomu i došlo uzavretím zmluvy medzi predávajúcim žalovaným a kupujúcim spoločnosťou THE HOLSTERS COMPANY, spol. s r. o. podľa názoru súdu žalobca neunesol dôkazné bremeno a takéto skutkové tvrdenia nepreukázal.

Ak žalobca odkazoval na aktívnu činnosť, ktorú realizoval v súvislosti s obhliadkou nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom sprostredkovania, potvrdením zo dňa 21.01.2019 súd konštatuje, že obhliadku nezabezpečoval žalobca, ale tretí subjekt právnická osoba označená ako 1. realitná a aukčná spoločnosť, spol. s r. o. Bratislava (čl. 13) .

Obdobne ak žalobca odkazoval na inzerciu nehnuteľností prostredníctvom webových portálov Topreality (čl. 79 spisu), nie žalobca, ale spoločnosť 1. realitná a aukčná spoločnosť, spol. s r. o. Bratislava, Panenská 27 bola subjektom, ktorý realizoval ponuku prostredníctvom webových portálov.

Žalobca podľa názoru súdu ani len neosvedčil aktívnu činnosť súvisiacu so sprostredkovaním predaja nehnuteľnosti, v dôsledku čoho uplatňoval i nárok na odmenu.

Z dokazovania, ktoré súd vykonal je nutné konštatovať, že nedošlo medzi stranami sporu k dohode o podstatných obsahových náležitostiach sprostredkovateľskej zmluvy v neformálnej podobe bez uzatvorenia písomnej zmluvy, ako to tvrdil žalobca.

Samotná sprostredkovateľská zmluva je zmluvou, v ktorej sa jedna strana - sprostredkovateľ (žalobca) zaväzuje vyvíjať činnosť, ktorá vedie k tomu, aby druhá strana - záujemca (žalovaný) mala príležitosť uzavrieť konkrétnu zmluvu s treťou osobou a súčasne záujemca sa zaväzuje poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu, ak príčinou jeho sprostredkovateľskej činnosti došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy. Esenciálnymi náležitosťami sprostredkovateľskej zmluvy sú záväzok sprostredkovateľa obstaráť záujemcovi príležitosť k uzavretiu zmluvy a ďalej záväzok záujemcu poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu ak bude výsledok dosiahnutý činnosťou sprostredkovateľa.

Súd žiadnym spôsobom nespochybňuje, že sprostredkovateľská zmluva ako to tvrdil v konaní žalobca nemusí byť uzatvorená v písomnej forme a stačí v nej vymedziť všeobecne obsah sprostredkovanvej zmluvy. Avšak z takéhoto dojednanja musí byť zrejmé čo má byť sprostredkované a musí byť zrejmé, aká je odmena sprostredkovateľa pre prípad, že výsledok bude dosiahnutý sprostredkovateľskou činnosťou.

Súd nespochybňuje ani tvrdenia žalobcu o tom, že sprostredkovanie je odplatné. Avšak odmena za sprostredkovanie musí byť dohodnutá. Keď aj nie presnou čiastkou vyjadrenou v peniazoch, ale jasným a zrozumiteľným spôsobom (napr. percento z vyjadrenia hodnoty kúpnej ceny a podobne)

10. Na základe tvrdení žalobcu, ako i na základe predložených listinných dôkazov nemožno prisvedčiť tvrdeniu žalobcu o tom, že došlo riadnym spôsobom k uzavretiu zmluvy o sprostredkovaní v neformálnej podobe. K takémuto záveru súd dospel hodnotiac vykonané dôkazy jednotlivo ako i vo vzájomných súvislostiach.

Pôvodná sprostredkovateľská zmluva bola uzatvorená medzi stranami sporu v písomnej forme. Nepochybne žalobca ako dodávateľ a žalovaný ako spotrebiteľ takúto zmluvu uzatvárali v písomnej podobe prostredníctvom konateľa žalobcu a žalovaného nepochybne i z dôvodu, že všetky sprostredkovateľské zmluvy, ktoré sú uzatvárané medzi realitnými kancelármi a spotrebiteľmi mimo prevádzkových priestorov realitnej kancelárie s odkazom na vyššie citovaný Zákon č. 102/2004 Z. z. (§ 6 ods. 2) je nutné uzatvárať v písomnej forme. Žalobca neodvodzoval uplatňovaný nárok od tohto zmluvného vzťahu, ale od novej zmluvy, ktorú podľa jeho tvrdení uzatvorili strany sporu v neformálnej

podobe a to prostredníctvom sms komunikácie ako to žalobca tvrdil v prvotných vyjadreniach (žaloba), resp. prostredníctvom telefonického rozhovoru S.Š. H. so žalovaným.

Pokiaľ malo dôjsť k uzatvoreniu zmluvy o sprostredkovaní formou sms komunikácie, na ktorú odkazoval žalobca zo dňa 18.01.2019, kde uvádzal, že klient si chce prísť pozrieť dom s čím súhlasil prostredníctvom sms správy zo dňa 18.01.2019 žalovaný, nemožno akceptovať, že takýmto spôsobom došlo k platne uzatvorenej zmluve o sprostredkovaní, a to prostredníctvom telefónu na diaľku mimo prevádzkových priestorov žalobcu. Z obsahu takejto komunikácie nie je zrejmé ani aká bola dohoda o podstatných náležitostiach sprostredkovateľskej zmluvy, t. j. obsah záväzku sprostredkovateľa obstaráť pre žalovaného príležitosť k uzavretiu zmluvy a nie je zrejmá ani dohoda ohľadom odmeny pre sprostredkovateľa. Takýto právny úkon nemožno považovať za úkon určitý a zrozumiteľný (§ 37 ods. OZ) a preto podľa názoru súdu nemôže byť ani právnym úkonom platným.

Ak žalobca poukazoval neskôr v rámci skutkových tvrdení, že k uzavretiu zmluvy o sprostredkovaní došlo medzi žalobcom a žalovaným prostredníctvom osoby S. H. v telefonickom rozhovore, súd poukazuje na to, že osoba S. H., ani len nie je osobou, ktorá koná za právnickú osobu (žalobcu) v zmysle § 13 ods. 1 Obchodného zákonníka a ani žalobca nepreukázal v konaní, že túto osobu prostredníctvom štatutárnych orgánov na konanie v mene žalobcu v súvislosti s uzatváraním zmluvy o sprostredkovaní so žalovaným poveril. Odhládnuv od tejto skutočnosti ani zo svedeckej výpovede S. H., nemožno konštatovať kedy a za akých okolností malo dôjsť k uzatvoreniu zmluvy medzi žalobcom ako sprostredkovateľom a žalovaným (svedok nevedel uviesť presný dátum a čas takéhoto dojednania) a nebol zrejmý ani obsah záväzku, ku ktorému malo dôjsť.

11. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca neunesol dôkazné bremeno ohľadom svojich tvrdení o uzavretí zmluvy o sprostredkovaní medzi ním ako sprostredkovateľom a žalovaným ako záujemcom, nepreukázal ani ním tvrdené skutočnosti ohľadom vyvíjania aktívnej činnosti v súvislosti so sprostredkovaním predaja nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného po uplynutí doby pôvodnej zmluvy o sprostredkovaní, ktorá bola uzatvorená medzi stranami sporu v písomnej podobe na dobu určitú do dňa 21.08.2017, súd žalobu žalobcu z týchto dôvodov zamietol.

12. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku a žalovanému ako strane úspešnej v konaní, priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi, ktorý v konaní úspešný nebol, a to v rozsahu 100 % trov konania.

13. O samotnej 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).

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak:

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).