

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 9C/51/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4418203706
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Viera Betáková
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2019:4418203706.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky, sudkyňou Mgr. Vierou Betákovou, v spore žalobcu: A. Rákoczi s.r.o. so sídlom Veľké Ludince 615, IČO: 51 432 455, právne zastúpený Mgr. Helena Farkašová, advokátka so sídlom Nové Zámky, Žerotínova bašta 1, proti žalovanému: I. I., nar. XX.X.XXXX, bytom I., N. XXX/XXX, právne zastúpený JUDr. Eva Hlaváčová, advokátka so sídlom Nitra, Farská 12, IČO: 50 650 190, o zaplatenie 3.300,- eur, takto

rozhodol:

- I. Súd konanie v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.500,- eur **z a s t a v u j e .**
- II. Žalovaný je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobcovi sumu 1.800,- eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.
- III. Žalobcovi súd **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči žalovanému.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 19.7.2018 domáhal pôvodne od žalovaného zaplatenia sumy 3.300,- eur na tom skutkovom základe, že dňa 24.4.2018 uzavrel so žalovaným Dohodu o ponuke nehnuteľností (ďalej „len dohodu“), predmetom ktorej podľa Čl. 1 bolo zaobstaranie príležitosti pre záujemcu uzavrieť kúpnu zmluvu s tretími osobami na nehnuteľnosti zapísané na Okresnom úrade J. L., odbore katastrálnom, na LV č. XXX kat. územia I., obec I., okres J. L., parcela č. XXX/X, na ktorej je postavený rodinný dom so súp. č. XXX, parcela č. XXX/X, na ktorej je postavená garáž so súp. č. XXXX a parcela č. XXX. V dohode si strany sporu stanovili kúpnu cenu nehnuteľností sumou 88.800,- eur.

Dňa 24.4.2018 žalobca priviedol k predávaným nehnuteľnostiam vážnych záujemcov, a to Y. I., bytom I. a F.. S. H., bytom G. - V., s tým, že bol prítomný aj žalovaný. Zájemcovia sa vyjadrili, že kupujú predmetné nehnuteľnosti a kúpnu cenu vyplatia prostredníctvom hypotekárneho úveru z Prima banky. Dňa 30.4.2018 žalobca poslal žalovanému a aj záujemcom návrh na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy, ktorý bol podaný do Prima banky za účelom poskytnutia záujemcom hypotekárny úver.

V čase asi od 14.5.2018 do 17.5.2018 žalovaný telefonicky oznámil žalobcovi, že prijal zálohu od záujemcov vo výške 2.000,- eur. Dňa 18.5.2018 sa telefonicky strany sporu dohodli, že žalovaný uhradí províziu zo zálohy podľa Dohody Čl. I. bod 6, čo už žalovaný neurobil a prestal spolupracovať pri predaji nehnuteľnosti podľa Čl. II. bod 2 písmeno b). Žalobca poslal žalovanému mail dňa 21.5.2018, na ktorý žalovaný neodpovedal.

Dňa 25.5.2018 žalobca podal list Odstúpenie od dohody o ponuke nehnuteľností zo dňa 24.4.2018, ktorý žalobca prevzal 24.5.2018 s tým, že žalobca posúdil tento list ako obchádzanie dobrých mravov, lebo žalovaný nechcel uhradiť províziu za zaobstaranie príležitosti pre záujemcu uzavrieť kúpnu zmluvu s tretími osobami na predmetné nehnuteľnosti. Dňa 20.6.2018 žalobca zaslal žalovanému upomienku a pokus o pokonávku, na ktoré žalovaný nereagoval. Žalovaný prestal úplne komunikovať so žalobcom. Zájemcovia pán Y. I. a pani F.. S. H. predmetnú nehnuteľnosť kúpili na základe Kúpnej zmluvy

zo dňa 26.6.2018. Žalobca mal za to, že mu prináleží dohodnutá provízia vo výške 1.800,- eur za zaobstaranie príležitosti pre záujemcu uzavrieť kúpnu zmluvu s tretími osobami. Pôvodne žalobca žiadal od žalovaného aj zaplatenie zmluvnej pokuty v minimálnej výške 1.500,- eur podľa Čl. II. bod 7 Dohody.

2. Právna zástupkyňa žalobcu, ktorá bola žalobcom splnomocnená na zastupovanie v tomto konaní až po nariadení neodkladného opatrenia, podaním zo dňa 3.12.2018 doručeným súdu 4.12.2018 zobrala späť žalobu v časti o zaplatenie sumy 1.500,- eur a navrhovala súdu, aby v tejto časti konanie zastavil. Súd prvej inštancie v súlade s ustanovením § 145 odsek 2 C.S.P. konanie v tejto časti zaplatil.

3. Žalobca sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 31.7.2018 domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, podľa ktorého mal súd zakázať žalovanému nakladať s parcelou č. XXX/X o výmere 525 m², zastavané plochy a nádvoría, v kat. území I., LV č. XXX, t. j. predať ho, darovať, prenajať, zapožičať, zaťažiť záložným právom a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Návrh odôvodnil tým, že žalovaný vlastní pozemok parc. č. XXX/X o výmere 525 m² - rodinný dom v kat. území I., na LV č. XXX a vôbec nereaguje na výzvy žalobcu o zaplatenie provízie zo dňa 7.6.2018 ani 20.6.2018. Pri poslednom rozhovore medzi žalobcom a žalovaným žalobca sa vyjadril, že urobí všetko preto, aby nezaplatil žalobcovi dlžnú sumu.

4. Súd prvej inštancie uznesením č. k. 9C/51/2018-40 zo dňa 7.8.2018 návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 27.7.2018 zamietol a zaviazal navrhovateľa k povinnosti zaplatiť na účet tunajšieho súdu súdny poplatok za návrh na nariadenie neodkladného opatrenia 33,- eur, do troch dní od právoplatnosti uznesenia a zároveň súd navrhovateľovi nepriznal nárok na náhradu trov konania. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 28.8.2018 s tým, že súd prvej inštancie návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia vyhodnotil ako nedôvodný, právne nepreukázaný z dôvodu, že týmto návrhom navrhovateľ žiadnym spôsobom neodôvodňoval bezprostredne hroziacu ujmu výkonu súdneho rozhodnutia. Žalobca podal voči predmetnému nariadeniu neodkladného opatrenia odvolanie, s tým, že vec bola postúpená odvolaciemu súdu na rozhodnutie o odvolaní s tým, že odvolací súd vrátil odvolanie ako predčasne predložené, keď z obsahu odvolania vyplýva, že nejde o odvolanie proti vydanému uzneseniu, ale o nový návrh na vydanie neodkladného opatrenia.

5. Súd prvej inštancie opätovne rozhodol o druhom návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, a to uznesením zo dňa 10.10.2018 sp. zn. 9C/51/2018-92, keď opäť zamietol návrh navrhovateľa na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 21.8.2018. Zaviazal navrhovateľa k povinnosti zaplatiť na účet tunajšieho súdu súdny poplatok za návrh na nariadenie neodkladného opatrenia 33,- eur, do troch dní od právoplatnosti uznesenia a navrhovateľovi nepriznal nárok na náhradu trov konania. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 31.10.2018. Týmto návrhom sa navrhovateľ domáhal, aby súd zakázal odporcovi predať, darovať, prenajať, zapožičať, zaťažiť záložným právom osobné motorové vozidlo zn. E. N. Fe, EČV: J. XXXD. až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Súd prvej inštancie však zistil, že ani tomuto návrhu nie je možné vyhovieť, lebo nebol dôvodný, právne preukázaný, keď dôvody, podľa ktorých navrhovateľ mal za to, že mu hrozí bezprostredná ujma spočívajúca v tom, že odporca vlastní predmetné osobné motorové vozidlo sa preukázalo, že nie sú pravdivé, vzhľadom na oznámenie OR PZ J. L., Okresného dopravného inšpektorátu, ktorý oznámil súdu, že žalovaný už nie je držiteľom predmetného vozidla, lebo novým držiteľom podľa aktuálnej evidenčnej karty vozidla je V. H. - U. - N..

Právna zástupkyňa žalobcu písomným podaním zo dňa 3.12.2018 doručeným súdu 4.12.2018 zobrala späť návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý úkon späťvzatia súd vyhodnotil ako nedôvodný, pretože bol podaný oneskorene, keď už uznesenie súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia nadobudlo dávno právoplatnosť, a preto sa stalo toto podanie bezpredmetným.

6. Žalovaný sa vyjadril k žalobe prostredníctvom právnej zástupkyne podaním doručeným súdu dňa 21.9.2018, v ktorom uviedol, že so žalobou nesúhlasí, ako ani s tvrdeniami žalobcu, že dňa 24.4.2018 priniesol k žalovanému resp. k nehnuteľnostiam záujemcov, nakoľko záujemcovia prišli ohliadnuť ponúkané nehnuteľnosti z vlastnej vôle a bez pričinenia žalobcu, čo vie žalovaný dosvedčiť svedeckými výpoveďami týchto záujemcov. Preto ich navrhoval predvolať a vypočuť.

Čo sa týka uzatvorenia Dohody o ponuke nehnuteľností zo dňa 24.4.2018, túto žalovaný podpísal až po príchode záujemcov, s ktorými rokovo a dohodol sa na predaji nehnuteľností bez účasti žalobcu, čo tiež vedie dosvedčiť záujemcovia, ale aj priateľka žalovaného pani N. E., ktorú tiež navrhoval v konaní vypočuť

ako svedkyňa. Podľa žalovaného, služby, o ktorých tvrdí žalobca, že boli žalovanému poskytnuté, sa nezrealizovali, a preto podľa názoru žalovaného žalobca nemá nárok na žalovanú sumu.

7. Súd vykonal dokazovanie prednesmi právnych zástupcov strán sporu, výpoveďami strán sporu, výpoveďami svedkov a oboznámením sa s nasledovnými listinnými dôkazmi, a to: Dohodou o ponuke nehnuteľností, Návrhom na uzavretie kúpnej zmluvy, Odstúpením od Dohody o ponuke nehnuteľností zo dňa 24.4.2018, Odpoveďou na list, upomienkou a pokusom o pokonávku, výpisom z LV č. XXX kat. územia I. zo dňa XX.X.XXXX a 21.8.2018, uzneseniami o zamietnutí neodkladného opatrenia z čl. 40 a 92, odvolaním z čl. 83, oznámením OR PZ Okresného dopravného inšpektorátu z čl. 88, evidenčnou kartou vozidla, čiastočným späťvzatím žaloby, Prílohou č. 1, Prílohou č. 2 k Dohode o ponuke nehnuteľností, Zmluvou o sprostredkovaní zo dňa 17.8.2017, mailovou komunikáciou medzi žalobcom a záujemcami a žalovaným, výpismi telefonických hovorov z čísla listu 159-160, Odstúpením od Zmluvy o sprostredkovaní z čísla listu 174, odpoveďou na odstúpenie od dohody, odpoveďou na žiadosť od Prima banky z čísla listu 215, Návrhom na uzavretie kúpnej zmluvy, Kúpnu zmluvou, a zistil tento skutkový a právny stav:

8. Právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že sa v plnej miere pridrižiava podanej žalobe po čiastočnom späťvzatí a trvala na tom, aby súd žalobe vyhovel a zaviazal žalovaného k zaplateniu sumy 1.800,- eur, keď mala za to, že žaloba žalobcu je preukázaná, keď strany sporu uzavreli Dohodu o ponuke nehnuteľností, v ktorej sa žalovaný zaviazal k určitým povinnostiam a v danom prípade ide o klasický vzťah vyplývajúci zo zmluvy o sprostredkovaní, keď žalobca sa zaviazal vyvíjať činnosť pre žalovaného, aby uzavrel kúpnu zmluvu ohľadom predaja nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného. Poukázala na to, že žalobca bol ten, kto našiel záujemcov pre uzavretie takejto kúpnej zmluvy a záujemcovia sa vyjadrili, že chcú nehnuteľnosť vo vlastníctve žalovaného kúpiť prostredníctvom hypotekárneho úveru, a preto žalobca predložil návrh na uzavretie kúpnej zmluvy záujemcom, ktorí tento návrh predložili Prima banke, aby mohli na základe tohto návrhu čerpať hypotekárny úver. Keď malo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy, žalovaný odstúpil od dohody o ponuke a uzavrel kúpnu zmluvu so záujemcami bez toho, aby oznámil túto skutočnosť žalobcovi. Po vykonanom dokazovaní naďalej zotrvala na podanej žalobe po čiastočnom späťvzatí, lebo sa preukázalo, že žalobca sa zaviazal sprostredkovať predaj nehnuteľností pre žalovaného na základe Dohody o ponuke nehnuteľností a žalobca bol ten, kto našiel záujemcov na uzavretie kúpnej zmluvy, čoho dôkazom je žalobcom predložená emailová komunikácia medzi žalobcom a záujemcami ako aj medzi žalovaným. Mala za to, že žalobca preukázal, že záujemcovia mali záujem o kúp nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného a boli v priamom kontakte so žalobcom, čo preukázal žalobca výpismi z telefonických hovorov a emailovými správami poslanými z emailovej adresy svedkyne Ing. H. a naopak. Skutočnosť, že strany sporu uzavreli dňa 24.4.2018 Dohodu o ponuke nehnuteľností, považovala za jasný a jednoznačný dôkaz toho, že žalovaný mal záujem o služby žalobcu. Poukázala na bod 12 predmetnej Dohody s tým, že nikto žalovaného nenútil k tomu, aby predmetnú Dohodu podpísal. Listina, ktorú predložila Prima banka, a to návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy považovala za jasný dôkaz toho, že ide o návrh, ktorý vypracoval žalobca. Na druhej strane, kúpna zmluva predložená Prima banke, vypracovaná JUDr. G., je jasným dôkazom toho, že žalovaný žalobcu obišiel. Preto navrhovala žalobe vyhovieť a zaviazat' žalovaného k povinnosti zaplatiť žalobcovi sumu 1.800,- eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku a v prípade úspechu priznať žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči žalovanému.

9. Žalobca uviedol, že na žalobe trvá, nakoľko dňa 24.4.2018 uzatvoril so žalovanými Dohodu o ponuke nehnuteľností a od tejto doby žalobca začal vykonávať inzerciu, teda predaj nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného, prostredníctvom inzerátov a následne mu žalovaný zaslal odstúpenie od predmetnej Dohody, kde sa odvolával na zákon o spotrebiteľoch, resp. zákon č. 102/2004 Z. z. Žalobca uviedol, že reagoval na toto odstúpenie žalovaného od Dohody písomne tak, že ho neuznal a pokračoval ďalej v inzercii a zabezpečil záujemcov o kúpu nehnuteľnosti, a to pána I. a pani F. H., ktorí sa žalobcovi ozvali telefonicky dňa 21.4.2018. Uviedol, že pred uzavretím Dohody o ponuke nehnuteľností uzatvoril so žalovaným Zmluvu o sprostredkovaní dňa 17.8.2017, od ktorej zmluvy žalovaný dňa 21.2.2018 odstúpil, lebo túto zmluvu považoval za čisto formulárovú, bez individuálne dojednaných zmluvných podmienok a odstúpenie od tejto zmluvy vykonal s poukazom na ustanovenie § 7 odsek 3 zákona č. 102/2014 Z. z. Žalobca uviedol, že po telefonickom kontakte záujemcov telefonicky oznámil žalovanému, že sa mu ozvali záujemcovia a že si prídu obhliadnuť nehnuteľnosť. Prílohu č. 1 a Prílohu č. 3 uviedol, že odovzdal žalovanému pri podpise Dohody a tieto nie sú podpísané žalovaným, z dôvodu, že podpis o ich prevzatí je iba na Dohode. Okrem toho Prílohu č. 3 nepoužíval žalobca v čase uzavretia Dohody

so žalovaným. Čo sa týka rozdielných súm nehnuteľností, ktoré boli rozdielne uvedené v Zmluve o sprostredkovaní, kde si pán žalovaný stanovil kúpnu cenu vo výške 103.500,- eur a v Dohode v sume 88.800,- eur bolo z dôvodu, že podľa tvrdenia žalobcu žalovaný uviedol, že takúto sumu navrhuje, aby bola uvedená v Dohode. Okrem toho uviedol, že ohľadom kúpnej ceny nehnuteľnosti viackrát telefonicky hovoril žalobca so žalovaným a upravovala sa cena nehnuteľností až napokon sa dospelo k sume 88.800,- eur. Žalobca tvrdil, že dňa 24.4.2018 sa záujemcovia dostavili na ohliadku nehnuteľností k žalovanému, kde bol prítomný aj žalobca s tým, že celú nehnuteľnosť si dôkladne obhliadli a prejavili vážny záujem o kúpu nehnuteľností, a preto si navzájom vymenili telefónne čísla a emailové adresy a dňa 25.4.2018 už prebehla mailová komunikácia medzi žalobcom a záujemkyňou F. H., kde sa dohodli, že žalobca spíše návrh na uzavretie kúpnej zmluvy a následne F. H. zaslala dňa 26.4.2018 kompletne údaje o pánovi I. a dňa 30.4.2018 žalobca zaslal záujemcom kompletný návrh vypracovania kúpnej zmluvy, ktorý bol zaslaný Prima banke a.s., od ktorej záujemcovia požadovali poskytnutie úveru na kúpu nehnuteľností. Následne komunikácia medzi žalobcom a záujemcami prestala. Čo sa týka komunikácie s pánom žalovaným, uviedol, že mali ešte zhruba dva telefonické rozhovory aj s kupujúcimi a potom sa to ukončilo. Následne žalobca zaslal žalovanému list o porušenie povinností vyplývajúcich z dohody, ako aj upomienku a pokus o pokonávku, aby zaplatil províziu, na ktorej sa dohodli v súlade s Dohodou o ponuke. Z internetového portálu žalobca zistil, že záujemcovia predmetnú nehnuteľnosť kúpili bez jeho vedomia a kúpnu zmluvu neuzavreli v jeho kancelárii v rámci podnikania žalobcu. Žalobca mal za to, že zaobstaral príležitosť na uzavretie kúpnej zmluvy v súlade s Občianskym zákonníkom ako aj záujemcom o kúpu nehnuteľností pre žalovaného. Suma 1.800,- eur predstavuje províziu za obstaranie príležitosti na uzavretie kúpnej zmluvy. Čo sa týka podpisu dohody, uviedol, že táto sa podpísala v domovej nehnuteľnosti u žalovaného dňa 24.4.2018 a bola prítomná pri tom aj priateľka pána žalovaného. Okrem toho poukázal na Čl. I. bod 5 písmeno b) Dohody s tým, že zaobstaral príležitosť pre záujemcu uzavrieť kúpnu zmluvu s treťou osobou, čo platí aj cez telefonické zaobstaranie, dôkazom čoho je výpis odchádzajúcich telefonických hovorov. Zálohu vo výške 2.000,- eur požadoval žalobca od záujemcov, ktorí mu ju nezaplatili. Z týchto dôvodov navrhoval žalobe vyhovieť.

10. Právny zástupca žalovaného uviedol, že v celom rozsahu popiera žalobou uplatnený nárok z dôvodu, že nesúhlasil s tým, že by žalobca našiel záujemcov o kúpu nehnuteľností a tiež nepovažoval za pravdivé a preukázané, že žalobca vyvíjal činnosť v tom smere, aby došlo k uzavretiu zmluvy o prevode nehnuteľností. Poukázal na to, že v danom prípade ide o spotrebiteľský spor, keď žalobca má nesporne povinnosti poučiť spotrebiteľa o jeho práve napr. na odstúpenie od zmluvy, poskytnúť poučenie o obsahu služby, o cene za ponúknuté služby a pod. V tomto smere poukázal na ustanovenie § 3 odsek 1 zákona o ochrane spotrebiteľa. Podľa jeho tvrdenia toto žalobca neurobil a žalovaný to popiera. Podľa jeho názoru žalobca nepreukázal v konaní poučovacie povinnosti. Mal za to, že žalovaný sa sám dohodol so záujemcami o kúpe jeho nehnuteľností. Až po uzavretí kúpnej zmluvy prišiel žalobca za žalovaným krátko po odchode kupujúcich a začal tlačiť na žalovaného, aby takúto dohodu o ponuke uzavrel. Navrhoval v rámci dokazovania vypočuť vo veci svedkov - záujemcov, priateľku žalovaného. Po vykonanom dokazovaní navrhoval žalobu zamietnuť v celom rozsahu a v prípade úspechu priznať nárok na náhradu trov konania vo výške 100 % voči žalobcovi, lebo žalovaný popiera nárok žalobcu s tým, že za podstatnú v konaní považoval Zmluvu o sprostredkovaní zo dňa 17.8.2017, a to z dôvodu, že už ani v tom čase žalobca nevykonával žiadnu činnosť pre žalovaného a z tohto dôsledku, ako aj z iných dôvodov od tejto zmluvy odstúpil. Podľa tvrdenia žalovaného, v roku 2018 ponúkala oficiálne so súhlasom žalovaného predaj nehnuteľností v jeho vlastníctve iba realitná kancelária B10 z Nitry, čo potvrdil aj svedok I.. Mal za to, že žalobca ponúkal na predaj nehnuteľnosti žalovaného potom, ako došlo k odstúpeniu od Zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 17.8.2017 a v čase, keď ešte strany sporu neuzavreli dohodu o ponuke nehnuteľností. Nepovažoval nárok žalobcu za zákonný a dôvodný, ktorý ponúkal nehnuteľnosti cudzieho človeka na predaj na internete bez relevantného právneho dôvodu. Na obhliadke nehnuteľností sa podľa tvrdenia právneho zástupcu žalobca nezúčastnil a len vycítil príležitosť, ako zarobiť. Svedkovia - záujemcovia podľa jeho názoru potvrdili súdu, že k dohode o predaji nehnuteľnosti došlo ešte pred podpisom zmluvy žalovaného so žalobcom a žalobca prišiel na miesto nehnuteľnosti až pri ich odchode. Okrem toho svedkyňa - priateľka žalovaného potvrdila súdu, že podpis dohody o sprostredkovaní sa niesol skôr v atmosfére akéhosi tlaku, ktorému bol žalovaný vystavený zo strany žalobcu bez toho, aby si splnil žalobca svoje zákonné povinnosti a riadne informoval žalovaného ako spotrebiteľa o svojich právach.

11. Žalovaný uviedol súdu, že uzatvoril so žalobcom Zmluvu o sprostredkovaní a dohodu o ponuke nehnuteľností ako fyzická osoba nepodnikajúca. Absolútne nesúhlasil s tvrdeniami žalobcu, čo sa týka

Zmluvy o sprostredkovaní, tú uzatvoril so žalobcom dňa 17.8.2017 a od tejto odstúpil, následne s ním uzatvoril dňa 24.4.2018 Dohodu o ponuke nehnuteľností, od ktorej tiež odstúpil. Dohodu uzavrel so žalobcom po polhodinovom rozhovore na jeho nátlak. Čo sa týka toho, že Dohodu podpísal pod nátlakom, uviedol, že to vie preukázať svedeckou výpoveďou priateľky, pani E. a nesúhlasil ani s tvrdením žalobcu, že prišiel hodinu predtým, ako prišli k nehnuteľnosti záujemcovia a ústnu zmluvu so záujemcami uzavrel žalovaný ešte predtým, než bola podpísaná Dohoda. Riadnu kúpnu zmluvu o predaji nehnuteľností s kupujúcimi - záujemcami uzatvoril žalovaný v advokátskej kancelárii Z. G. zhruba mesiac potom, ako bola uzatvorená Dohoda. V čase, keď žalovaný dohodol s kupujúcimi predaj svojej nehnuteľnosti, tvrdil, že nemal uzatvorenú s pánom žalobcom žiadnu dohodu. Čo sa týka Prílohy č. 1 a Prílohy č. 2, nemal o nich vedomosti žalovaný, pretože žiadne mu neboli pri podpise Dohody predložené a nebol s nimi ani ústne oboznámený zo strany žalobcu. Čo sa týka stretnutia žalobcu so záujemcami, podľa vedomostí žalovaného to bolo tak, že záujemcovia odchádzali z nehnuteľnosti, keď prichádzal pán žalobca a či spolu komunikovali alebo či sa na niečom dohodli, k tomu sa nevedel žalovaný vyjadriť. Čo sa týka komunikácie žalovaného so žalobcom, žalovaný uviedol, že žalobca trval na tom, aby mu žalovaný priniesol čím skôr peniaze, či už pred Tesco alebo hocikde inde. Dôvod, pre ktorý odstúpil žalovaný od zmluvy o sprostredkovaní zo dňa 17.8.2017 bol taký, že žalovaný tvrdil, že žalobca neobstaral pre neho žiadneho záujemcu a v podstate nič pre neho neurobil. Žalovaný telefonicky oslovil a kontaktoval inú realitnú kanceláriu, aby mu pomohla s predajom nehnuteľnosti. Deň pred podpisom Dohody žalovaný uviedol, že mu telefonicky zavolať žalobca, že sa ďalší deň dostaví do nehnuteľnosti, lebo potrebuje, aby s ním žalovaný uzavrel zmluvu s tým, že mu žalobca zabezpečí aj prepis nehnuteľnosti na katastri ako aj iné veci. Dňa 24.4.2018 žalovaný uviedol, že nemal uzavretú žiadnu zmluvu o predaji svojej nehnuteľnosti s inou realitnou kanceláriou, a preto telefonicky žalobcovi namietal, ako si mohol dovoliť ponúkať na predaj jeho nehnuteľnosti, keď nemali spolu uzavretú žiadnu zmluvu o sprostredkovaní ani dohodu. Záujemcov žalovaný poznal už dávno z videnia a pána I. poznal aj z dôvodu, že býval neďaleko jeho nehnuteľnosti s jeho rodičmi. Záujemcovia prejavili záujem o kúpu nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného ešte pred dňom 24.4.2018. Čo sa týka Dohody o ponuke, nikdy nemal žalovaný zo strany žalobcu poskytnuté podrobné vysvetlenie k jednotlivým článkom a bodom ako Dohody tak ani Zmluvy o sprostredkovaní. V čase pred podpisom Dohody so žalobcom bola oprávnená ponúkať na predaj nehnuteľnosti žalovaného podľa tvrdenia žalovaného iba realitná spoločnosť B10. Podľa názoru žalovaného, žalobca nemal právo ponúkať jeho nehnuteľnosť po odstúpení od tejto Zmluvy o sprostredkovaní.

12. Vykonaným dokazovaním bolo v konaní listinnými dôkazmi preukázané, že strany sporu uzatvorili dňa 24.4.2018 Dohodu o ponuke nehnuteľností, predmetom ktorej bolo sprostredkovanie predaja nehnuteľností uvedených v Čl. I. bod 2 sprostredkovateľom, teda žalobcom tretím osobám, alebo zaobstaranie príležitosti pre záujemcu uzavrieť kúpnu zmluvu s tretími osobami. V bode 2 Čl. I. bola presne špecifikovaná nehnuteľnosť, ktorá sa mala predávať vo vlastníctve žalovaného s podrobným popisom, kde sa nehnuteľnosť nachádza tak, ako bola bližšie špecifikovaná v bode 1. odôvodnenia rozsudku. V bode 4 bola stanovená predajná cena nehnuteľnosti vo výške 88.800,- eur. V bode 5 bola stanovená výška provízie, a to 1.800,- eur, v bode 9 bolo uvedené, že záujemca sa oboznámil s Prílohou č. 1, v Čl. II. bod 3 je presne uvedené, akým spôsobom môže záujemca od Dohody odstúpiť, a to bez uvedenia dôvodu v lehote 14 dní odo dňa uzavretia Dohody a v bode 9 čl. II. je uvedené, že Dohodu je možné vypovedať s výpovednou lehotou 3 mesačnou, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia písomnej výpovede. V bode 12 Čl. II. je uvedené, že záujemca a sprostredkovateľ vyhlasujú, že Dohodu uzatvorili vážne, bez omylu, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, obsahuje ich slobodnú vôľu, o ktorej v budúcnosti nemôžu vzniknúť žiadne pochybnosti, a preto dohodu po prečítaní a pochopení jej obsahu na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

Prílohou č. 1 (číslo listu 203) žalobca preukázal, že táto tvorí súčasť Dohody zo dňa 24.4.2018, ktorá príloha rieši možnosti a podmienky riešenia sporu prostredníctvom systému alternatívneho riešenia sporov. Príloha č. 2 obsahuje vzorový formulár na odstúpenie od Dohody o ponuke nehnuteľnosti. Tieto prílohy boli zverejnené aj na internetovom portáli žalobcu.

Návrhom na uzavretie kúpnej zmluvy žalobca preukázal, že takýto vypracoval pre záujemcov v súlade s § 43 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 2.5.2018, ktorý návrh podpísali záujemcovia pán Y. I. a F.. S. H., ako aj žalovaný a Prima banka „Odpoveďou na žiadosť“ zo dňa 13.9.2019 (číslo listu 215) potvrdila súdu, že tento návrh predložil žiadateľ hypotekárneho úveru Y. I., nar. XX.X.XXXX.

Kúpnu zmluvou zo dňa 14.6.2018 žalovaný preukázal, že takúto uzatvoril ako predávajúci s kupujúcim Y. I. a F.. S. H. v advokátskej kancelárii Z.. Y. G., ktorou Kúpnu zmluvou predal žalovaný svoje nehnuteľnosti záujemcom podľa Dohody o ponuke.

Odstúpením od dohody o ponuke nehnuteľností žalovaný preukázal, že odstúpil od Dohody dňa 18.5.2018 pre porušenie ustanovení zákona č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a vzhľadom na to, že mu neposkytol žiadnu pomoc pri predaji nehnuteľnosti podľa uzavretej Dohody o ponuke. Žalobca potvrdil súdu, že toto odstúpenie od Dohody obdržal poštou od žalovaného.

Odpoveďou žalobcu na Odstúpenie od Dohody zo dňa 7.6.2018 žalobca preukázal, že odstúpenie žalovaného nemôže prijať, lebo žalovaný odstúpenie nepodal do 14 dní od uzavretia Dohody, čím sa dobrovoľne vzdal práva na odstúpenie od Dohody. Žalobca v tomto liste uviedol, že záujemcov o kúpu nehnuteľnosti žalovaného priviedol a zabezpečil on a záujemcovia sa vyjadrili, že kupujú predmetné nehnuteľnosti a budú platiť prostredníctvom hypotekárneho úveru z Prima banky a ďalej podrobne rozpisuje to, čo uviedol vo svojej výpovedi pred súdom.

Upomienkou a pokusom o pokonávku žalobca preukázal, že takú zaslal žalovanému dňa 20.6.2018, kde mu uviedol, že Dohoda o ponuke nehnuteľností zo dňa 24.4.2018 je stále platná a že zabudol žalovaný žalobcovi oznámiť vklad vlastníckeho práva do katastra zo dňa 14.6.2018, a preto žiadal žalobca žalovaného o úhradu provízie vo výške 1.800,- eur za zaobstaranie príležitosti a uzavretie Kúpnej zmluvy. Zároveň bol upozornený žalobcom, že ak províziu vo výške 1.800,- eur neuhradí žalobcovi do 25.6.2018, tak sa bude domáhať jej zaplatenia prostredníctvom súdu.

Výpisom z LV č. XXX kat. územia I., pre obec I., okres J. L. ku dňu 17.7.2018 žalobca preukázal, že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom Dohody, boli v tom čase vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Neskorším výpisom z LV č. XXX kat. územia I., obec I., okres J. L. ku dňu 21.8.2018 žalobca preukázal, že vlastníckymi nehnuteľnosťami predtým vo vlastníctve žalovaného, ktoré boli ponúkané na predaj na základe Dohody, boli už k vyššie uvedenému dátumu v podielovom spoluvlastníctve I. Y., F.. H. S. v podiele u každého v 1/2 z celku, ktoré nadobudli Kúpnu zmluvou zo dňa 14.6.2018.

Zmluvou o sprostredkovaní zo dňa 17.8.2017 žalovaný preukázal, že takúto uzatvoril so žalobcom, ktorý v tom čase podnikal pod iným obchodným názvom a predmetom tejto zmluvy bolo sprostredkovanie predaja nehnuteľností uvedených v Čl. I bod 2 Zmluvy tretím osobám alebo za obstaranie príležitosti pre záujemcu uzavrieť kúpnu zmluvu s tretími osobami s tým, že nehnuteľnosť bola vyšpecifikovaná v bode 2 a išlo o tú istú nehnuteľnosť ako v Dohode o ponuke s tým rozdielom, že v bode 4 bola predajná cena nehnuteľností stanovená vo výške 103.500,- eur a v bode 5 bola dohodnutá výška provízie sprostredkovateľovi sumou 3.500,- eur.

Odstúpením od Zmluvy o sprostredkovaní žalovaný preukázal, že dňa 22.1.2018 odstúpil od Zmluvy uzavretej dňa 17.8.2017 so žalobcom pre porušenie ustanovení zákona č. 102/2014 Z. z., nakoľko ako spotrebiteľ nebol zo strany žalobcu žiadnym spôsobom oboznámený a informovaný o tom, aké sú podmienky, lehoty a celkové možnosti odstúpenia.

Žalobca preukázal mailovou komunikáciou z čísla listu 190 a nasl., že žalovanému oznámil dňa 2.2.2018, že nemôže akceptovať jeho odstúpenie od Zmluvy zo dňa 22.1.2018, lebo podľa Čl. II. bod 3 vyjadril výslovný súhlas a prijal poskytovanie služby a bol žalovaný riadne poučený ako spotrebiteľ a súhlasil s tým, že sa vzdáva práva na odstúpenie. Zároveň žalobca oznámil žalovanému, že mu poskytol aj príležitosť na uzavretie Kúpnej zmluvy s oznamom záujemcov, ktorých mená citoval.

Telefonickou komunikáciou z čísla listu 193 a 194 žalobca preukázal, že komunikoval so záujemcom pánom I. a žalovaným pred uzavretím Dohody v dňoch 21.4.2018 a aj v deň podpisu Dohody dňa 24.4.2018 s pánom žalovaným a 25.4.2018 so žalovaným aj s pánom I..

Mailovou komunikáciou z čísla listu 148 žalobca preukázal, že kontaktoval Ing. H., za účelom poskytnutia osobných údajov k zaobstaraniu príležitosti na uzavretie kúpnej zmluvy a F.. S. H. odpovedala žalobcovi mailom dňa 26.4.2018, keď poslala osobné údaje na kúpu domu v I. ohľadom Y. I. a samotnej F.. H.. Mailovou komunikáciou žalobcu a žalovaného žalobca preukázal, že 20.6.2018 mailom zaslal žalovanému upomienku - pokus o pokonávku, ktorá bola už oboznámená vyššie. Následne žalobca zaslal druhú upomienku a pokus o pokonávku mailom žalovanému dňa 27.6.2018. Žalobca dňa 28.6.2018 mailom oznámil žalovanému, že z dôvodu, že so žalobcom nekomunikuje a neposlal mu províziu 1.800,- eur, vyhotovuje podanie na okresný súd a bude si žiadať celkom zaplatiť 3.300,- eur. Žalobca ďalšou mailovou komunikáciou zo dňa 30.4.2018 preukázal, že zaslal F.. H. návrh na uzavretie Kúpnej zmluvy a žiadal ju, že ak je potrebné vykonať nejaké opravy alebo dodatky, nech mu to záujemkyňa oznámi a on to vykoná a tento mail zaslal aj žalovanému a žalovaný odpovedal žalobcovi na tento mail v ten istý deň 30.4.2018, že je to v poriadku a ďakuje. Ďalším mailom zo dňa 21.5.2018 sa žalobca dožadoval od žalovaného, aby mu uviedol, či uvedený návrh na uzavretie Kúpnej zmluvy bol podpísaný žalovaným a záujemcami a či bol zaslaný do Prima banky a či žalobca má rezerváciu nechať do 31.5.2018 alebo dlhšie. Na tento mail odpovedala žalobcovi Ing. H. dňa 21.5.2018. Tento istý mail zaslal žalobca aj Ing. H., ktorá neodpovedala.

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

14. Podľa ustanovenia § 775 OZ, sprostredkovateľovi patrí odmena v dohodnutej výške, odmenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.

15. Podľa ustanovenia § 776 OZ, sprostredkovateľovi patrí okrem odmeny náhrada nákladov iba vtedy, ak je to výslovne dohodnuté, pri pochybnostiach, len ak mu vznikol nárok na odmenu.

16. Podľa ustanovenia § 774 OZ je jednoznačne uvedené, že toto ustanovenie upravuje sprostredkovateľskú zmluvu, ktorá je zmluvou neformálnou a nevyžaduje si písomnú formu, nemá to kogentne ustanovené. Uzaviera sa medzi sprostredkovateľom a záujemcom o sprostredkovanie zmluvy. Podľa tohto ustanovenia sa sprostredkovateľ zaväzuje obstaráť záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy a záujemca sa zaväzuje poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu vtedy, keď bol výsledok dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. Predmetom zmluvy je teda obstaranie uzavretia zmluvy pre záujemcu. Toto obstaranie uzavretia zmluvy môže spočívať v tom, že sprostredkovateľ nájde partnera, ktorý chce so záujemcom uzavrieť zmluvu, že zoznámi budúcich zmluvných partnerov, že bude spolupôsobiť pri prerokovaní veci a pripraví uzavretie zmluvy. Tým sa jeho úloha skončí. To znamená, že na rozdiel od zmluvy o obstaraní predaja veci (§ 737 a nasl. OZ), zmluvu, uzavretie ktorej sa sprostredkovateľskou zmluvou sleduje, neuzaviera sám, ale len spolupôsobí pri jej uzavieraní. Záujemca teda uzaviera zmluvu sám aj keď za pomoci sprostredkovateľa, ktorý mu spravidla pripraví aj potrebné podklady na uzavretie zmluvy. Charakteristickým pojmovým znakom tejto zmluvy je nie len to, že sa sprostredkuje uzavretie zmluvy uvedeným spôsobom, ale že sa dostaví aj výsledok, a to pričinením sprostredkovateľa. Týmto pojmovým znakom sa táto zmluva odlišuje od príkaznej zmluvy, kde dosiahnutie výsledku nepatrí k pojmovým znakom zmluvy (§ 728 a 729 OZ).

Podstatnými náležitosťami zmluvy sú: predmet, ktorým je sprostredkovanie a odmena, ktorá musí byť zaslúžená. Sprostredkovanie musí mať pracovný charakter a nie len špekulatívnu povahu. Sprostredkovanie ďalej predpokladá, že medzi činnosťou sprostredkovateľa a výsledkom, t. j. uzavretím zmluvy je príčinná súvislosť. Výsledkom musí byť uzavretie zmluvy. Odmena je ďalším pojmovým znakom tejto zmluvy, nakoľko tento typ zmluvy je odplatnou zmluvou, dojednáva sa teda za odmenu. Pojmovým znakom tejto zmluvy je, že záujemca má povinnosť poskytnúť odmenu sprostredkovateľovi len vtedy, keď bol výsledok (t. j. uzavretie sledovanej zmluvy) dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. V čom treba vidieť pričinenie sa sprostredkovateľa o dosiahnutie sledovaného výsledku, treba posudzovať podľa obsahu sprostredkovateľskej zmluvy. Ak zmluva neobsahuje konkrétnejšie ustanovenia o tom, v čom spočíva pričinenie sa sprostredkovateľa o uzavretie zmluvy, spravidla bude stačiť aj zistenie, či sprostredkovateľ zoznámil záujemcu s treťou osobou, ktorá chce so záujemcom uzavrieť sprostredkovanú zmluvu a tým vytvoril podmienky na dojednanie uzavretia tejto zmluvy.

Výška odmeny sprostredkovateľa sa určí dohodou podľa zásad ustanovených v § 775 OZ. Z toho teda vyplýva, že sprostredkovateľská zmluva je odplatná. Sprostredkovateľ má právo na odmenu, ak bol výsledok sprostredkovateľskej zmluvy dosiahnutý jeho pričinením. Aby v takomto prípade nevznikli pochybnosti o výške odmeny, § 775 OZ ustanovuje, že sprostredkovateľovi patrí odmena v dohodnutej výške. To znamená, že účastníci zmluvy sa o výške odmeny musia dohodnúť, ale táto nemusí byť uzavretá v písomnej forme. Dohoda o určení výšky odmeny je spravidla súčasťou obsahu sprostredkovateľskej zmluvy. Sloboda účastníkov pri určení výšky odmeny je do určitej miery obmedzená druhou vetou § 775 OZ, podľa ktorej odmenu treba dohodnúť v súlade so všeobecne záväznými predpismi. Či z toho vyplýva len to, že odmena nesmie prekročiť odmenu určenú ako maximálnu v príslušnom cenovom predpise alebo ani minimálnu cenu určenú v cenovom predpise alebo či má úplne zodpovedať cenovému predpisu, Občiansky zákonník výslovne neupravuje. Tým, že Občiansky zákonník odkazuje na všeobecne záväzný predpis, s ktorým musí byť dohodnutá odmena v súlade, ponecháva riešenie tejto otázky záväznému právnemu cenovému predpisu. Ak by taký existoval, muselo by z neho vyplývať, do akej miery a v akom rozsahu musí byť dohodnutá odmena v súlade s týmto predpisom. V súčasnosti platný všeobecný cenový predpis - zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách neupravuje výšku odmeny za sprostredkovanie uzavretia zmluvy. Ak by dohodnutá odmena nebola v súlade s takýmto predpisom, bola by zmluva neplatná podľa ustanovenia § 40a OZ. Občiansky zákonník síce ustanovuje, že zmluva je neplatná podľa § 40a, avšak § 40a upravuje prípady relatívnej neplatnosti, pri

ktorých nestačí, že nastal dôvod neplatnosti, ale je potrebné, aby sa ten, kto je takým úkonom dotknutý neplatnosti dovolal.

17. V konaní strany sporu jednoznačne preukázali, že uzatvorili Dohodu o ponuke nehnuteľností zo dňa 24.4.2018, ktorú súd posudzuje ako Zmluvu o sprostredkovaní s poukazom na ustanovenie § 774 OZ a nasl., ktorá zmluva musí obsahovať základné náležitosti, a to označenie predmetu zmluvy - dohody, teda nehnuteľnosť, ktorá sa má predávať, čo je splnené v Čl. I. bod 1 predmetnej Dohody, odmenu za sprostredkovanie, ktorá je dohodnutá v bode 5. Čl. I. Dohody, a to vo výške 1.800,- eur s tým, že v bode 3 Čl. I. Dohody bola stanovená predajná cena nehnuteľností vo výške 88.800,- eur, keďže takúto stanovil záujemca konkrétne podľa bodu I. a ďalej je podstatné, aby v konaní žalobca preukázal, že titulom Dohody o ponuke nehnuteľností, teda sprostredkovaním sa dostaví aj výsledok, a to pričinením sprostredkovateľa, teda žalobcu s tým, že medzi činnosťou sprostredkovateľa a výsledkom, t. j. uzavretím zmluvy musí byť príčinná súvislosť. Pokiaľ súd skúmal všetky atribúty sprostredkovateľskej zmluvy v súlade s ustanovením § 774, § 775 a § 776 Občianskeho zákonníka, mal za to, že strany sporu si písomne dohodli podmienky sprostredkovateľskej zmluvy, ktoré podpísali a v bode 12 Čl. II. Dohody bolo jednoznačne uvedené, že záujemca a sprostredkovateľ vyhlásili, že dohodu uzatvorili vážne a obsahuje ich slobodnú vôľu a nebola uzavretá pod nátlakom. Skutočnosti, ktoré tvrdil žalovaný a jeho právny zástupca, že Dohodu podpísal vo svojej nehnuteľnosti a pod nátlakom žalobcu, ktorý na neho tlačil, že mu všetko vybaví ohľadom predaja nehnuteľnosti, ako aj zápisu v katastri nehnuteľností a v tejto časti aj výpoveď svedkyne, jeho priateľky N. E. sa nepotvrdili ako pravdivé, že by predmetnú dohodu žalovaný podpísal pod nátlakom, ktorý na neho vyvíjal žalobca. Výpoveď svedkyne E. v časti, ktorou uviedla, že je pravdou, že pán žalobca vyvíjal ústny nátlak na pána žalovaného, aby podpísal túto dohodu, pretože mu všeličo sľuboval, čo všetko vybaví a že ona sa vyjadrila žalovanému, že by takú dohodu nepodpísala, nie je vyvíjaním nátlaku na žalovaného, keď žalovaný je osobou, ktorá vedela, čo podpisuje, vedela na čom sa dohodol žalovaný so žalobcom a už druhýkrát s ním uzavrel dohodu, keďže prvýkrát uzavreli Zmluvu o sprostredkovaní nehnuteľnosti dňa 17.8.2017, od ktorej tiež neplatne odstúpil žalovaný, tá zmluva však nie je predmetom tohto konania, preto sa ňou súd bude zaoberať len okrajovo. Tiež súd nesúhlasí s tvrdeniami žalovaného, že nebol dostatočným spôsobom poučený zo strany žalobcu s Prílohou č. 1 a Prílohou č. 2, ktoré tvoria súčasť Dohody o ponuke nehnuteľností podľa bodu 9 Čl. I., nakoľko v prípade, že by mu tieto aj žalobca neodovzdal spolu s Dohodou o ponuke nehnuteľností, tieto sa nachádzali na internetovej stránke žalobcu a sú prístupné každému, čiže táto skutočnosť nezavaruje žalovaného skutočnosti, že nebol oboznámený s takouto prílohou. Takisto aj v bode 3 Čl. II. Dohody je presne rozvedený dôvod, ako je možné odstúpiť od predmetnej Dohody bez uvedenia dôvodu to bolo možné v lehote 14 dní odo dňa uzavretia Dohody a mal sa použiť formulár na odstúpenie od dohody podľa Prílohy č. 2 tejto Dohody, ktorá sa nachádzala na internetovej stránke žalobcu, ale nemusel použiť takýto formulár, iba zachovať lehotu a v bode 4 Čl. II. je výslovne uvedené, že záujemca, teda žalovaný bol riadne poučený o podmienkach odstúpenia od Dohody, pokiaľ lehotu 14 dní zmeškal žalovaný týkajúcu sa odstúpenia od Dohody, mohol predmetnú Dohodu vypovedať v súlade s bodom 9 Čl. II. Dohody, ktorú výpoveď bolo potrebné podať písomne a doručiť ju žalobcovi s tým, že výpovedná lehota by bola v takom prípade 3-mesačná. V konaní však bolo preukázané, že žalovaný odstúpil od Dohody o ponuke nehnuteľností dňa 18.5.2018, teda po uplynutí 14 dní (bod 3 Čl. II. Dohody) a písomnú výpoveď z predmetnej Dohody nezaslal žalobcovi, resp. nebolo v konaní preukázané, že by takúto žalovaný vyhotovil a doručil žalobcovi. Z týchto dôvodov mal súd za to, že v žiadnom prípade nemohlo dôjsť k platnému odstúpeniu od Dohody o ponuke zo dňa 18.5.2018, ktoré učinil žalovaný. V tomto smere súd poukazuje aj na Zmluvu o sprostredkovaní, ktorú strany sporu uzatvorili dňa 17.8.2017 a podľa ktorej v bode 3 Čl. II. bolo jednoznačne uvedené, že záujemca ako spotrebiteľ, t. z. žalovaný, vyhlásil v súlade so zákonom č. 102/2014 Z. z., že poskytovanie služieb podľa Čl. I. bod 1 začalo s jeho výslovným súhlasom, bol ako spotrebiteľ riadne poučený o podmienkach odstúpenia podľa zákona č. 102/2014 Z. z. a vyjadrením súhlasu strán sa v plnom rozsahu právo na odstúpenie od tejto Zmluvy po úplnom poskytnutí služby. Okrem toho v bode 9 Čl. II. bola tiež upravená možnosť Zmluvu ukončiť výpoveďou s 3-mesačnou výpovednou lehotou. V danom prípade žalovaný tiež odstúpil od Zmluvy o sprostredkovaní písomne dňa 22.1.2018, opäť neplatne, pretože v Zmluve o sprostredkovaní sa zaviazal svojím podpisom, že bol riadne poučený o podmienkach odstúpenia od zmluvy ako spotrebiteľ, ako aj s ostatnými právami a povinnosťami vyplývajúcimi zo zákona č. 102/2014 Z. z. a Zmluvu neukončil so žalobcom výpoveďou. Zároveň s poukazom na vyššie uvedené žalobca preukázal, že odpovedal žalovanému na jeho odstúpenie od Zmluvy o sprostredkovaní mailovou komunikáciou (číslo listu 190), že jeho odstúpenie nie je možné akceptovať z tých dôvodov, ako súd vyššie uviedol a zároveň že mu poskytol príležitosť na uzavretie Kúpnej zmluvy za predávané nehnuteľnosti a oznámil mu aj

zoznam záujemcov, preto on svoju povinnosť splnil. Okrem toho, čo sa týka neplatného odstúpenia od dohody žalovaného zo dňa 18.5.2018, žalobca písomne odpovedal žalovanému, kde odkázal takisto na jednotlivé body a články Dohody o ponuke nehnuteľností, kde Dohoda bola vyhotovená v súlade s platnými zákonmi a najmä v súlade so zákonom č. 102/2014 Z. z. v platnom znení a svojím podpisom na Dohode potvrdil prevzatie dokumentu Možnosti a podmienky riešenia sporu prostredníctvom systému alternatívneho riešenia sporu, bol riadne poučený a oboznámený s podmienkami odstúpenia od Dohody a bol mu odovzdaný aj formulár Prílohy č. 1 a Prílohy č. 2. Žalobca správne oznámil týmto svojím listom žalovanému nezákonné odstúpenie od Dohody s tým, že žalobca mu jednoznačne uviedol, že dňom podpísania Dohody o ponuke, t. j. 24.4.2018 zaobstaral pre žalovaného príležitosť na uzavretie Kúpnej zmluvy, a preto má nárok na úhradu odmeny - provízie vo výške 1.800,- eur.

Z týchto dôvodov mal súd za to, že Dohoda o ponuke nehnuteľností uzavretá medzi stranami sporu dňa 24.4.2018 je právny úkon vyhotovený v súlade s ustanoveniami § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka, pretože spĺňa všetky zákonom predpísané náležitosti a v konaní nebol preukázaný opak, že by žalovaný nebol s týmito skutočnosťami a jednotlivými bodmi ako aj článkami Dohody žalobcom oboznámený.

18. Čo sa týka preukázania skutočnosti, že žalobca ako sprostredkovateľ zabezpečil predaj nehnuteľnosti tretím osobám, je potrebné uviesť, že žalobca aj túto skutočnosť súdu bezpochyby preukázal. Žalobca preukázal, že pripravil pre záujemcov pána Y. I. a F.. S. H., návrh na uzavretie Kúpnej zmluvy v súlade s § 43 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorý návrh podpísali záujemcovia ako aj žalovaný a ktorý návrh bol záujemcami predložený Prima banke, a.s., ktorá túto skutočnosť potvrdila listom zo dňa 13.9.2019 (číslo listu 215 spisu) za účelom poskytnutia hypotekárneho úveru pánovi Y. I. za účelom kúpy predmetnej nehnuteľnosti. Okrem toho bola v tomto smere preukázaná mailová komunikácia záujemcov svedkov pána I. a F.. H., že F.. H. poskytla žalobcovi súčinnosť pri zaobstaraní príležitosti na uzavretie kúpnej zmluvy tým, že dňa 26.4.2018 poskytla žalobcovi osobné údaje pána Y. I. a F.. S. H., aby žalobca vedel pripraviť návrh na uzavretie kúpnej zmluvy a títo svedkovia okrem toho vo svojich výpovediach potvrdili súdu, že dňa 24.4.2018 sa stretli v nehnuteľnosti u žalovaného so žalobcom po tom, ako si ju podrobne obhliadli za prítomnosti iba žalovaného. Svedkyňa F.. H. potvrdila, že o predaji domu vo vlastníctve žalovaného sa dozvedela na internete, lebo ponuka tejto nehnuteľnosti bola inzerovaná a zverejnená na viacerých internetových serveroch a jej priateľ pán I. reagoval na dve ponuky z týchto internetových serverov a na dve telefónne čísla a stretnutie týkajúce sa obhliadky nehnuteľnosti riešili záujemcovia cez realitnú kanceláriu. Potvrdila súdu, že okrem tejto mailovej komunikácii iná komunikácia medzi záujemcami a žalobcom nebola. Kúpnu zmluvu o predaji nehnuteľnosti potvrdila, že im pripravoval advokát Z.. G.. Tiež potvrdila súdu, že ku kúpnej cene, ktorú mali prostredníctvom hypotekárneho úveru, konkrétne pán I., ktorý bol žiadateľ, potrebovali do Prima banky, a.s., ktorá im tento úver poskytovala podklady vo forme návrhu na uzavretie Kúpnej zmluvy. Uviedla, že nemá vedomosť o tom, že by ona platila žalobcovi nejakú zálohu s tým, že žalobca požadoval od záujemcov zálohu resp. províziu vo výške 2.000,- alebo 3.000,- eur, čo si presne nepamätala. V tomto smere svedok I. potvrdil súdu skutočnosť obdobnú tým, ktoré potvrdila aj svedkyňa F.. H. s tým rozdielom, že svedok I. kontaktoval žalobcu telefonicky ohľadom nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného, ale kontaktoval aj druhú realitnú kanceláriu, a to B10 v Nitre, ktorá tiež inzerovala predaj nehnuteľnosti žalovaného. Svedok však potvrdil súdu, že sa dohodol so žalobcom na stretnutí v nehnuteľnosti u pána žalovaného s tým, že žalobca tvrdil, že príde skôr, ale naopak, prišiel neskôr, keď už záujemcovia mali nehnuteľnosť obhliadnutú. Celú nehnuteľnosť im ukázal žalovaný a po obhliadke nehnuteľností pán žalobca odovzdal svedkovi vizitku a povedal, že to celé bude on riešiť, čo sa týka predaja. Kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti potvrdil súdu svedok, že riešil a uzatvoril v advokátskej kancelárii JUDr. G., ktorá zmluva bola podkladom aj na zápis do katastra nehnuteľností a tiež bola predložená aj Prima banke, a.s. ako podklad k hypotekárnemu úveru. Svedok potvrdil súdu, že žalobca žiadal od neho poskytnutie zálohy mesiac potom, ako v banke končila lehota na poskytnutie úveru. Iné od nich žalobca nežiadal. Ohľadom výšky kúpnej ceny sa dohodol svedok I. so žalovaným v jeho prítomnosti. Svedok si spomenul, že so žalobcom podpisoval týždeň po vykonaní obhliadky nehnuteľnosti „nejakú predbežnú zmluvu“, že nehnuteľnosť kúpi spolu s priateľkou. Uviedol však, že túto zmluvu nepoužil ako podklad do Prima banky k hypotekárnemu úveru, naopak, súdu bol preukázaný opak, a to odpoveďou na žiadosť od Prima banky z čísla listu 215.

19. Z takto vykonaného dokazovania potom jednoznačne vyplýva, že boli splnené zákonné podmienky zmluvy o sprostredkovaní, lebo žalobca zabezpečil pre žalovaného obstaranie uzavretia zmluvy pre záujemcu, čo žalobca preukázal s poukazom na odôvodnenie bodu 17. a 18. odôvodnenia tohto

rozsudku, a to nie len mailovou komunikáciou medzi žalobcom a záujemcami o kúpu nehnuteľnosti, t. j. svedkami Y. I. a F.. S. H., ale aj mailovou komunikáciou so žalovaným, ktorý mailom zo dňa 30.4.2018 uviedol žalobcovi „je to v poriadku ďakujem“ ako odpoveď na mail žalobcu, keď sa pýtal žalovaného, či uvedený návrh na uzavretie kúpnej zmluvy podpísali a podali do Prima banky a či žalobca má rezerváciu nechať do 31.5.2018 alebo dlhšie, teda súhlasil týmto mailom žalovaný s tým, čo žalobca vykonal a okrem toho žalobca preukázal aj výpisom z telefónnych hovorov, že komunikoval so svedkom I. a aj so žalovaným dňa 21.4.2018, teda pred uzavretím Dohody o ponuke nehnuteľností ako aj dňa 24.4.2018 a 25.4.2018, čo jednoznačne preukazuje obstaranie záujemcu o kúpu nehnuteľnosti a naopak, nepreukazuje tie skutočnosti, ktorými dôvodil žalovaný, že so žalobcom nekomunikoval a že by mu žalobca nesprostredkoval záujemcov o kúpu jeho nehnuteľnosti. Ďalej nie je možné súhlasiť s tvrdením žalovaného ako aj jeho právneho zástupcu, že po odstúpení od Zmluvy o sprostredkovaní žalovaným dňa 22.1.2018 žalobca nemohol inzerovať a vykonávať obstaranie predaja nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného, lebo zo strany žalovaného došlo k neplatnému odstúpeniu od Zmluvy o sprostredkovaní jeho písomným podaním zo dňa 22.1.2018 s poukazom na mailovú komunikáciu žalobcu zo dňa 2.2.2018, ktorou odpovedal na neplatné odstúpenie žalovaného od tejto Zmluvy a okrem toho žalovaný žiadnym spôsobom nedal na vedomie okrem neplatného odstúpenia od Zmluvy žalobcovi, aby jeho nehnuteľnosť nebola ďalej ponúkaná na predaj na internetovej stránke žalobcu.

20. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že žalobca so žalovaným uzatvoril spoločne a vážne dňa 24.4.2018 Dohodu o ponuke nehnuteľností, podľa ktorej sa žalobca zaviazal sprostredkovať predaj nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného, bližšie špecifikované v tejto Dohode za predajú cenu uvedenú v Dohode, ktorú navrhol žalovaný, a to vo výške 88.800,- eur a že zaobstará žalobca príležitosť uzavrieť Kúpnu zmluvu žalovanému s tretími stranami. Žalobca preukázal v konaní, že bol tým subjektom, ktorý našiel záujemcov na uzavretie kúpnej zmluvy, a to svedkov pána Y. I. a pani F.. S. H., čoho dôkazom je mailová komunikácia medzi žalobcom a záujemcami, ako aj ich osobné svedecké výpovede pred súdom učinené, ktorí zároveň potvrdili skutočnosť, že mali záujem o kúpu nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného a preukázali aj skutočnosť, že si so žalobcom dohodli obhliadku nehnuteľnosti priamo u žalovaného, aj keď obhliadku nehnuteľnosti vykonal za účasti žalovaného, nakoľko žalobca sa dostavil až po obhliadke, avšak odovzdal im vizitku a záujemcovia sa kontaktovali so žalobcom, keď mu mailovými správami zaslali, konkrétne svedkyňa Ing. H. osobné údaje za účelom prípravy návrhu na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy, ktorý návrh žalobca pripravil, záujemcom odoslal a Prima banka potvrdila súdu, že tento návrh bol podkladom na poskytnutie hypotekárneho úveru pánovi Y. I. za účelom kúpy nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného, ktorá kúpa bola vykonaná na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 14.6.2018 v advokátskej kancelárii Z.. Y. G. bez vedomosti žalobcu a tým, že Kúpna zmluva bola vypracovaná advokátom Z.. G. a predložená Prima banke, a.s. je dôkazom toho, že žalovaný žalobcu obišiel napriek platne uzatvorenej Dohode o ponuke. Pre vyhovenie žalobe bolo postačujúcim to, aby žalobca preukázal, že zabezpečil pre žalovaného sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti tretím osobám resp. sprostredkoval uzavretie zmluvy a vykonal potrebné úkony k tomu smerujúce a čo sa týka odmeny za vykonanie týchto úkonov, jednak táto odmena bola dohodnutá sumou 1.800,- eur v Dohode o ponuke a žalobca v konaní preukázal, že mu táto odmena prináleží, nakoľko preukázal výsledok, ktorý mal dosiahnuť ako sprostredkovateľ na základe Dohody o ponuke, lebo tretie osoby, ktoré zabezpečil on, uzatvorili Kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľností dohodnutých v Dohode o ponuke. Dohoda o ponuke ako Zmluva obsahovala konkrétne ustanovenia v tom, v čom spočíva pričinenie sa sprostredkovateľa o uzavretie Zmluvy a pokiaľ by Dohoda takéto pričinenie neobsahovala a bola by dohodnutá ústna zmluva, vzhľadom k tomu, že sprostredkovateľská zmluva nevyžaduje písomnú formu, stačilo by zo strany žalobcu, aby preukázal, že ako sprostredkovateľ zoznámil budúcich záujemcov so žalovaným, ktorý hodlá uzavrieť kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti, lebo tým, že žalobca ako sprostredkovateľ zoznámil žalovaného s treťou osobou, teda s kupujúcimi, vytvoril podmienky na dojednanie uzavretia sprostredkovateľskej zmluvy a tým pádom sú splnené zákonné požiadavky podľa vyššie citovaných zákonných ustanovení a z tohto dôvodu prináleží potom dohodnutá odmena - provízia žalobcovi, ktorú sa zaviazal podľa Dohody o ponuke, že ju vyplatí žalovaný žalobcovi. Výsledok sprostredkovateľskej zmluvy bol dosiahnutý pričinením žalobcu, čo v konaní preukázal. V tomto smere súd konštatuje, že nevznikli žiadne pochybnosti a dôvody, pre ktoré žalovaný navrhoval žalobu zamietnuť a tieto sa v konaní nepotvrdili. Žalovaný v zmysle Dohody o ponuke nehnuteľností bol riadne poučený o všetkých svojich právach a povinnostiach, najmä s poukazom na zákon č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho a o zmene a doplnení niektorých zákonov, čo už súd vyššie zdôvodnil, a preto sa nebude opakovať.

21. S poukazom na všetko vyššie uvedené mal súd za to, že je potrebné žalobe vyhovieť a žalovaného zaviazat' k povinnosti zaplatiť žalobcovi sumu 1.800,- eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku vzhľadom na to, že žalobca zobral späť žalobný návrh o zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 1.500,- eur a súd prvej inštancie konanie v tejto časti zastavil. Žalobca si neuplatňoval zaplataenie príslušenstva zo zvyšnej žalovanej sumy.

22. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 C.S.P. a priznal ich žalobcovi v rozsahu 100 % voči žalovanému, ktorý mal vo veci plný úspech, podľa § 262 odsek 1 C.S.P. a o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením podľa ustanovenia § 262 odsek 2 C.S.P.

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 Exekučného poriadku (§38 odsek 2 ExP).