



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Štefana Šatku a členiek senátu JUDr. Aleny Prieceleovej a JUDr. Zuzany Ďurišovej, v právnej veci žalobcu: **M., spol. s r.o.**, B., Bratislava, zast. Mgr. J. K., advokátom, T., 821 02 Bratislava, proti odporcovi: **M., spol. s r.o.**, V., 811 02 Bratislava, zast. JUDr. M. Ď., advokátom, S., 831 04 Bratislava, **o zaplatenie 198 333 Sk, s prísl.**, na dovolanie žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 9. októbra 2008 č. k. 1Cob/117/2008-183, takto

### r o z h o d o l :

Dovolanie žalobcu **z a m i e t a** .

Žalovanému náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

### O d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa rozsudkom zo dňa 06. 02. 2008 č. k. 28Cb 58/06-153 v spojení s opravným uznesením zo dňa 06. 02. 2008 č. k. 28Cb 58/06-160 žalobe vyhovel a žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcovi 198 333 Sk, spolu so 14% ročným úrokom z omeškania od 16. 01. 2005 do zaplatenia; účastníkom náhradu trov konania nepriznal; návrh v časti úroku z omeškania prevyšujúcej výšku 14% zamietol.

V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že v konaní bolo preukázané, že medzi účastníkmi konania nedošlo k uzavretiu zmluvy o sprostredkovaní podľa § 642 nasl. Obchodného

zákonníka a žalobcovi preto nevznikol nárok na províziu. Zo strany žalobcu však došlo k poskytnutiu plnenia žalovanému bez toho, aby medzi účastníkmi existoval zmluvný vzťah, a preto na posúdenie takéhoto plnenia treba aplikovať ust. 451 Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení. Žalobca nepochybne zabezpečil so spoločnosťou R. L., s.r.o., prvý kontakt, a teda bez existencie zmluvy o sprostredkovaní obstaral pre žalovaného príležitosť uzavrieť nájomnú zmluvu s touto spoločnosťou ako nájomcom. Žalovanému vzniklo prijatím tohto plnenia bezdôvodné obohatenie, za ktoré by inak musel sprostredkovateľovi zaplatiť províziu. Bezdôvodné obohatenie spočívalo vo výkone žalobcu a žalovaný je povinný poskytnúť podľa § 458 Občianskeho zákonníka žalobcovi náhradu v peniazoch. Výšku tejto peňažnej náhrady bezdôvodného obohatenia určil sumou 198 333 Sk vrátane DPH, ktorá zodpovedá výške jednemesačného nájomného, ktorá je ako provízia obvyklá pri sprostredkovaní zmluvy o sprostredkovaní nájmu. V časti príslušenstva návrh zamietol nad výšku úroku 14 % ročne s poukazom na § 369 Obchodného zákonníka a výšku základnej úrokovej sadzby NBS a rovnako odlišne od návrhu žalobcu ustálil dobu omeškania od 16. 01. 2005, pretože žalovaný reagoval na výzvu žalobcu listom zo dňa 17. 12. 2004, kedy najneskôr mu musela byť faktúra doručená a po pripočítaní 30 dní podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka bol prvým dňom omeškania 16. január 2005. O trovách konania súd prvého stupňa rozhodol podľa § 142 ods. 2 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalovaný a žiadal vo veci rozhodnúť tak, že návrh bude zamietnutý, alternatívne rozsudok súdu prvého stupňa bude zrušený a vec vrátená súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Poukázal, že súd prvého stupňa jednoznačne konštatoval, že ani ústne, ani písomne nedošlo medzi účastníkmi k uzavretiu zmluvy o sprostredkovaní a z tohto titulu teda navrhovateľovi nepatrí provízia. Nárok žalobcu bol nesprávne a svojvoľne súdom prvého stupňa posúdený ako nárok vzniknutý z bezdôvodného obohatenia a základom pre určenie jeho výšky bola výška ročného nájmu 2 000 000 Sk, z ktorej však musel žalovaný odvieť povinné dane a poplatky. Žalovaný nikdy žalobcu žiadnym sprostredkovaním nepoveril, a k prvému kontaktu vo veci nájmu došlo medzi žalobcom a spoločnosťou R. L., s.r.o., a nie medzi účastníkmi konania. Žalobca bol teda sprostredkovateľom pre spoločnosť R. L., s.r.o., čo vyplýva aj z toho, že žalobca požiadal o zaslanie nájomnej zmluvy za účelom vypracovania pripomienok pre spoločnosť R. L., s.r.o. Ak by aj boli pravdivé tvrdenia o sprostredkovaní pre žalovaného, mal žalobca povinnosť

podľa § 643 a nasl. Obch. zákonníka oznamovať žalovanému dôležité okolnosti súvisiace so sprostredkovaním, čo nikdy nevykonal a žalovaný jednal vždy priamo so spol. R. L., s.r.o.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa podal v zákonnej lehote odvolanie aj žalobca, a to v časti náhrady trov konania a žiadal v tejto časti rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť a priznať mu náhradu trov konania, pretože mal v konaní plný úspech, a preto mu patrí právo na náhradu trov konania podľa ust. § 141 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) dovolaním napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a žalobný návrh zamietol. Uviedol, že z dokazovania vykonaného pred súdom prvého stupňa vyplýva, že konateľ žalobcu si sám pozrel nehnuteľnosť na G. ulici a získal kontakt na svedka Ing. G., ktorý mu oznámil, že vedľajšia budova je voľná. S konateľkou žalovaného sa skontaktoval konateľ žalobcu a oznámil jej, že má klienta na nájom priestorov a prvé stretnutie sa uskutočnilo vo februári 2004 za prítomnosti konateľa žalobcu a konateľky žalovaného, ako aj záujemcu o nájom Ing. V. zo spol. R. L., s.r.o. Ing. V. ako svedok uviedla, že v súvislosti s nájmom si spoločnosť R. L., s.r.o., podala inzerát, na ktorý reagoval navrhovateľ s ponukou a spolu s navrhovateľom si priestory prehliadla a až potom nasledovalo stretnutie so žalovaným, na ktorom sa medzi žalobcom a žalovaným nehovorilo o sprostredkovateľskej zmluve.

Podľa názoru odvolacieho súdu bol podnetom na uzavretie zmluvy o nájme práve kontakt žalobcu so spoločnosťou R. L., s.r.o., pre ktorú našiel vhodný priestor na nájom a práve pre túto spoločnosť ako záujemcu obstaral príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou – žalovaným. Zhodne ako súd prvého stupňa aj odvolací súd dospel k záveru, že medzi žalobcom a žalovaným nedošlo k uzavretiu zmluvy o sprostredkovaní podľa § 642 Obchodného zákonníka, pretože k vymedzeniu obsahu záväzku, a teda podstatných náležitostí takejto zmluvy nedošlo. O tom, že žalobca konal pre spoločnosť R. L., s.r.o., svedčí i tá skutočnosť, že žiadal žalovaného o zaslanie nájomnej zmluvy, aby mohol k nej mať pripomienky.

Z uvedeného teda vyplýva, že medzi účastníkmi konania nebola ani konkludentne uzavretá zmluva o sprostredkovaní a žalovaný neprijal od žalobcu žiadne plnenie. Výkon činnosti tak, ako ju vykonal žalobca, nie je možné považovať za plnenie žalovanému, ale za plnenie vykonané v prospech spoločnosti R. L., s.r.o., preto podľa § 451 Občianskeho

zákonníka na strane žalovaného nevzniklo bezdôvodné obohatenie. Z dôvodov uvedených vyššie, preto odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil podľa ust. § 220 O.s.p. tak, že návrh v celom rozsahu zamietol.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca z dôvodu, že rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci správne zisteného skutkového stavu. V dovolaní uviedol, že prvostupňový aj odvolací súd konštatovali, že medzi účastníkmi nebola ani konkludentne uzatvorená zmluva o sprostredkovaní. V tejto súvislosti uvádza, že zmluva o sprostredkovaní obligatórne nevyžaduje podľa Obchodného zákonníka písomnú formu. Na jej uzavretí sa neformálne dohodol v mesiaci október štatutárny zástupca navrhovateľa p. Š. s p. G., ktorý vzhľadom na § 15 Obchodného zákonníka mohol vo veci konať (vid'. výpoveď svedkyne p. V. a výpoveď žalobcu Ing. Š.), a platnosť ktorej neformálne potvrdila vo februári 2004 p. Š. konateľka odporcu p. G.. Náležitosti sprostredkovateľskej zmluvy v zmysle § 624 Obchodného zákonníka sú len špecifikácia činnosti sprostredkovateľa (v tomto prípade prenájom predmetných nebytových priestorov) a dohodnutie odplaty, ktorá bola obvyklá vo výške jednomesačného nájmu (vid'. vyjadrenie NARK SR založené v spise). Popieranie jej uzavretia štatutárnym zástupcom odporcu p. G. aj svedkom p. G. považuje za účelové vyhnúť sa dohodnutému plneniu. O nevierohodnosti tvrdení týchto osôb svedčia ich účelové a nepravdivé výpovede pred súdom prvého stupňa. Žalobca má a v roku 2003 mal ponuky voľných vhodných nebytových priestorov, a keby nemal s odporcom uzavretú neformálnu dohodu (čo je na slovenskom realitnom trhu obvyklá vec), tak by predsa spoločnosti K. N., s.r.o., a R. L., s.r.o., o predmetných nebytových priestoroch vôbec neinformoval a nezabezpečil by ich obhliadky a následne stretnutie s vlastníkmi. Je nepochybné, že v tomto prípade by záujemcom ponúkol len iné nehnuteľnosti. Svedkyňa p. V. na pojednávaní dňa 12. 06. 2006 a dňa 9.10. 2006 výslovne uviedla, že predmetné nebytové priestory neboli jediné, ktoré im navrhovateľ ponúkal a taktiež, že si boli obhliadnuť viaceré priestory, ktoré mal v ponuke. Z vyššie uvedeného, ako aj zrejme, že žalobca so súhlasom žalovaného aktívne vyhľadával záujemcov o prenájom predmetných nebytových priestorov, a že výlučne jeho pričinením prišlo k uzavretiu nájomnej zmluvy medzi žalovaným a spoločnosťou R. L., s.r.o., za čo má právny nárok na dohodnutú odplatu, resp. podľa názoru súdu prvého stupňa nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške obvyklej sprostredkovateľskej provízie.

Odôvodnenie odvolacieho súdu, že podnetom na uzavretie zmluvy o nájme bol práve kontakt žalobcu so spoločnosťou R. L., s.r.o., pre ktorú našiel vhodný priestor pre nájom a práve pre túto spoločnosť ako záujemcu obstaral príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou – žalovaným, je v rozpore so skutkovým stavom, ako aj vykonaným dokazovaním. Je preukázané, že žalobca vyhľadával záujemcov o prenájom predmetných nebytových priestorov dva mesiace pred tým, než prišlo ku kontaktu medzi ním a spoločnosťou R. L., s.r.o. Nemožno súhlasiť s tvrdením, že žalovaný neprijal od žalobcu žiadne plnenie a výkon činnosti tak, ako ju vykonal žalobca, nie je možné považovať za plnenie žalovanému, ale za plnenie vykonané v prospech spoločnosti R. L., s.r.o., a preto na strane odporcu nevzniklo bezdôvodné obohatenie. V priebehu doterajšieho konania sa preukázalo, že k uzavretiu nájomnej zmluvy medzi odporcom a spoločnosťou R. L., s.r.o., prišlo preukázateľne pričinením navrhovateľa, a že odporca toto plnenie bez výhrad prijal. Konanie žalovaného pred uzavretím zmluvy, ktorý na každú obhliadku predmetných nebytových priestorov zabezpečil poverenú osobu, odovzdal za účelom prenajatia žalobcovi pôdorysy a rezy budovy, poskytol na rokovanie svoje administratívne priestory a zúčastnil sa rokovaní so záujemcom, ktorého primerane zabezpečil sprostredkovateľ – žalobca, je možné charakterizovať ako poskytnutie primeranej súčinnosti. Navrhol, aby dovolací súd napadnutý rozsudok zmenil.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací ( § 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že dovolanie bolo podané v lehote oprávnenou osobou, obsahuje náležitosti stanovené § 241 O.s.p. a smeruje proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom, prejednal dovolanie proti rozsudku odvolacieho súdu bez nariadenia pojednávania podľa § 243a ods. 1 O.s.p., a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu nie je dôvodné.

Žalobca podal proti žalovanému žalobu o zaplatenie 198 333 Sk s príslušenstvom, titulom odplaty (provízie) za sprostredkovanie uzavretia zmluvy na prenájom nebytových priestorov s treťou osobou.

Podľa § 642 Obchodného zákonníka, zmluvou o sprostredkovaní sa sprostredkovateľ zaväzuje, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou a záujemca sa zaväzuje zaplatiť sprostredkovateľovi odplatu (províziu).

Podľa obsahu činnosti dojednaného v zmluve je sprostredkovateľ zaviazaný buď len obstarat' pre záujemcu príležitosť k uzavretiu zmluvy s určitým obsahom s treťou osobou, alebo vyvíjať činnosť vedúcu až k uzavretiu zmluvy s určitým obsahom s treťou osobou. Závazok sprostredkovateľa tak smeruje k uzavretiu zmluvy, a to, či už ide len o obstaranie príležitosti zmluvu uzavrieť, alebo o spolupôsobenie smerujúce až k uzavretiu zmluvy. V oboch prípadoch však sprostredkovateľ navrhuje záujemcovi určitú osobu ako budúcu zmluvnú stranu (tretia osoba), pričom zmluva môže byť uzavretá na určitú dobu alebo na dobu neurčitú.

Zo zákona sa pre platnosť zmluvy o sprostredkovaní písomná forma nevyžaduje (§ 272 ods. 1 Obchodného zákonníka).

Žalobca v konaní dôkazné bremeno o vzniku zmluvy o sprostredkovaní medzi účastníkmi konania a jej konkrétneho obsahu neunesol, čoho dôsledkom je, že nepreukázal ani nárok za uplatnenú sprostredkovateľskú odplatu (províziu).

Dovolací súd tak žiadne pochybenie odvolacím súdom v nesprávne právnom posúdení veci nezistil, rovnako tak nezistil ani iné vady konania, pre ktoré by bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť, preto dovolanie žalobcu podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

Žalovanému v dovolacom konaní trovy nevznikli, preto mu neboli priznané.

**P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.**

V Bratislave 12. augusta 2009

**JUDr. Štefan Š a t k a, v. r.  
predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: M.