



R o z s u d o k
V m e n e S l o v e n s k e j r e p u b l i k y

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Sakálovej a sudcov JUDr. Edity Bakošovej a JUDr. Ľubora Šeba v právnej veci žalobcu **JUDr. Ľ. K.**, miesto podnikania P., proti žalovanému **Š. K.**, bývajúcemu v P., zastúpeného JUDr. A. K., advokátkou v P., o **5 311,02 Eur** s príslušenstvom, vedenej na Okresnom súde Považská Bystrica pod sp. zn. 5 C 62/2009, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne zo 17. marca 2010 sp. zn. 5 Co 17/2010, takto

r o z h o d o l :

Dovolanie **z a m i e t a .**

Žalovanému náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Považská Bystrica rozsudkom z 12. októbra 2009 č.k. 5C 62/2009-62 uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 5 311,02 Eur s 10% úrokom z omeškania od 17. februára 2009 do zaplatenia a náhradu trov konania 318,50 Eur do troch dní. Vykonaným dokazovaním mal preukázané, že účastníci uzatvorili 15. januára 2008 platnú zmluvu o sprostredkovaní, na základe ktorej mal žalobca zabezpečiť pre žalovaného možnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam špecifikovanými v predmete zmluvy. Žalovaný svojim konaním porušil svoje zmluvné povinnosti z predmetnej zmluvy tým, že počas trvania predmetnej zmluvy využil služby tretej osoby na vyhľadávanie príležitostí uzavrieť kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti, keď 8. augusta 2008 poveril Ing. J. T. na zastupovanie pri prevode totožných nehnuteľností, ktoré mali byť predmetom

sprostredkovania podľa zmluvy o sprostredkovaní medzi účastníkmi. V dôsledku tohto protiprávneho konania žalovaného vznikla žalobcovi škoda spočívajúca v ušlom zisku - provízii, ktorá mu v zmysle zmluvy o sprostredkovaní prináležala vo výške 3 319,39 Eur a vzniklo mu tiež právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1 991,63 Eur. Žalobca tieto sumy vyúčtoval žalovanému faktúrou č. X., splatnou 16. februára 2009, ktorú žalovaný neuhradil, preto žalobcovi prináleží aj úrok z omeškania vo výške 10% od 17. februára 2009 do zaplatenia v zmysle § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v spojení s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil ustanovením § 142 ods. 1 v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p., poukazom na úspech žalobcu v konaní a vznikom mu trov na súdnom poplatku.

Krajský súd v Trenčíne na odvolanie žalovaného rozsudkom zo 17. marca 2010 sp. zn. 5 Co 17/2010 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil v časti týkajúcej sa náhrady škody vo výške 3 319,39 Eur s 10% úrokom z omeškania tak, že návrh v tejto časti zamietol a v časti týkajúcej sa zaplatenia zmluvnej pokuty vo výške 1 991,63 Eur s 10% úrokom z omeškania od 17. februára 2009 do zaplatenia rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému náhradu trov konania vo výške 555,39 Eur k rukám advokátky do 3 dní. Z vykonaného dokazovania mal preukázané, že účastníci uzatvorili 15. januára 2008 zmluvu o sprostredkovaní, ktorej platnosť a účinnosť skončila 30. septembra 2008 a žalovaný kúpnu zmluvou z 28. októbra 2008 previedol predmetné nehnuteľnosti na Ing. Z. G. za dohodnutú kúpnu cenu 570 000,-- Sk, ku ktorej zavkladovaniu došlo 18. novembra 2008. Na základe tohto skutkového stavu uzavrel, že žaloba je dôvodná len v časti týkajúcej sa zmluvnej pokuty, pretože k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a k prevodu nehnuteľností došlo až po účinnosti zmluvy o sprostredkovaní. Žalovaný v tom čase už nebol zmluvne viazaný so žalobcom, preto žalobcovi nevzniklo právo na náhradu škody spočívajúcej v ušlom zisku. Na vznik zodpovednosti za škodu zo strany žalovaného tak chýba jeden zo základných predpokladov, a to porušenie povinnosti vyplývajúcej zo zmluvy o sprostredkovaní, pretože kúpnu zmluvu uzatvoril až po skončení platnosti a účinnosti zmluvy o sprostredkovaní realitných služieb so žalobcom.

Rozsudok odvolacieho súdu v jeho zmeňujúcej časti napadol dovolaním žalobca. Žiadal rozsudok odvolacieho súdu v tejto časti zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Namietal nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), keď tento nezobral do úvahy, že žalobca zabezpečil uzavretie zmluvy „o uzavretí budúcej kúpnej

zmluvy“ s Ing. A. R. a tiež vyslovil názor, že nemá nárok na náhradu škody, pričom neprihliadol na ustanovenie čl. V. ods. 2 sprostredkovateľskej zmluvy, podľa ktorého vzniku práva na províziu nebráni skutočnosť, že až po zániku tejto zmluvy dôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy k predmetným nehnuteľnostiam, pokiaľ realitná spoločnosť umožnila prehliadku nehnuteľností, alebo odovzdala podklady k nehnuteľnostiam tretej osobe počas doby platnosti tejto zmluvy. Túto skutočnosť zabezpečil žalobca Ing. A. R., s ktorou na základe ohliadky uzavrel žalovaný zmluvu o budúcej zmluve. Odvolací súd tiež nevzal do úvahy porušenie ustanovenia čl. III. ods. 1 písm. e/ zmluvy o sprostredkovaní a nevysvetlil aplikáciu § 301 Obchodného zákonníka týkajúceho sa zmluvnej pokuty.

Žalovaný vo svojom vyjadrení žiadal dovolanie žalobcu ako nedôvodné zamietnuť a priznať mu náhradu trov dovolacieho konania vo výške 223,88 Eur.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie žalobcu nie je dôvodné.

Podľa ustanovenia § 236 ods. 1 O.s.p. dovolaním je možné napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Dovolanie je tiež prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O.s.p.).

Podľa ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. dovolanie možno odôvodniť len tým, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Najvyšší súd Slovenskej republiky je oprávnený rozhodnutie odvolacieho súdu preskúmať len v rozsahu, v ktorom je jeho výrok napadnutý, pričom je viazaný uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane toho, ako ho dovolateľ obsahovo vymedzil (§ 242 ods. 1 O.s.p.). Dovolací súd nie je viazaný rozsahom dovolacích návrhov v prípadoch uvedených

v ustanovení § 242 ods. 2 písm. a/ až d/ O.s.p. Ak nejde o vady uvedené v § 237 O.s.p., neprihliada na vady konania, ktoré neboli uplatnené v dovolaní, ibaže by tieto vady mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Vzhľadom na vyššie uvedenú zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 druhá veta O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných vád uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z vád vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. (t.j., či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným). Výskyt žiadnej uvedenej vady dovolací súd v konaní nezistil a ani dovolateľ takúto vadu nenamietal.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak na ňu dovolanie nepoukazuje, je procesná vada, ktorá na rozdiel od vád taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej základom je porušenie iných procesných ustanovení, upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Medzi takéto vady patrí skutočnosť, že rozhodnutie odvolacieho súdu vychádza z neúplného alebo nesprávne zisteného skutkového stavu veci z dôvodu, že súd pri vykonávaní dokazovania nepostupoval v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho súdneho poriadku. Ani takáto vada nebola dovolacím súdom zistená a dovolateľom namietaná.

Z obsahu dovolania žalobcu vyplýva, že tento ako dovolací dôvod uplatňuje ustanovenie § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p., t.j., že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Právne posúdenie veci je nesprávne, ak odvolací súd posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá, alebo právnu normu, síce správne určenú, nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval. O takýto prípad sa v prejednávanej veci nejedná.

V zmysle § 774 Občianskeho zákonníka, 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.

Sprostredkovateľská zmluva je teda zmluva, v ktorej sa jedna strana (sprostredkovateľ) zaväzuje vyvíjať činnosť, ktorá vedie k tomu, aby druhá strana (záujemca) mala príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou a záujemca sa zaväzuje poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu, ak činnosťou sprostredkovateľa došlo k uzavretiu zmluvy.

Podstatnými obsahovými náležitosťami sprostredkovateľskej zmluvy sú a/ záväzok sprostredkovateľa obstarat' záujemcovi príležitosť k uzavretiu zmluvy, b/ záväzok záujemcu poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu, ak bude výsledok dosiahnutý zásluhou sprostredkovateľa. Takáto zmluva nemusí byť písomná a stačí v nej vymedziť všeobecnejšie obsah sprostredkovanej zmluvy, avšak i z tohto vymedzenia musí byť zrejmé, čo má byť sprostredkované.

Záväzok zo sprostredkovateľskej zmluvy nespočíva v uzavretí zmluvy menom záujemcu, ale v obstaraní príležitosti takúto zmluvu uzavrieť. To zahŕňa predovšetkým vyhľadávanie tretích osôb, ktoré budú mať na uzavretí sprostredkovanej zmluvy záujem, a v informovaní záujemcu o týchto osobách ako i o ďalších okolnostiach, ktoré sú pre záujemcu významné pre rozhodovanie, či túto sprostredkovanú zmluvu uzavrie a s kým. Sprostredkovanie je pojmovo úplatné, avšak odmena za sprostredkovanie nemusí byť v zmluve určená presnou čiastkou, môže ísť napr. o percentuálne vyjadrenie z hodnoty a pod. V zásade však je nepochybné, že sprostredkovateľ nie je iba pasívnym činiteľom, ale jeho činnosť musí mať aktívnu povahu, pretože ustanovenie § 774 Občianskeho zákonníka viaže nárok na odmenu k skutočnosti, že výsledok (teda uzavretie zmluvy) bol dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. Sprostredkovateľ je povinný záujemcovi oznamovať všetky dôležité okolnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä okolnosti ovplyvňujúce rozhodovanie záujemcu o tom, či uzavrie sprostredkovateľskú zmluvu alebo nie. To zahŕňa tiež povinnosť informovať o dôveryhodnosti tretích osôb, vrátane predpokladov, ktoré vypovedajú o tom, s akou pravdepodobnosťou si svoje povinnosti, vyplývajúce zo sprostredkovanej zmluvy, splní, prípadne aké je riziko ich nesplnenia. Pre právo na odmenu sprostredkovateľa v dohodnutej výške musia byť kumulatívne splnené dve

podmienky a to, že záujemca uzavrel s treťou osobou sprostredkovanú zmluvu a súčasne, že túto zmluvu uzavreli zmluvné strany pričinením sprostredkovateľa. Z uvedeného je zrejmé, že sprostredkovateľ nemá právo na odmenu vtedy, ak bola síce zmluva uzavretá, ale sprostredkovateľ sa o to svojou aktívnou účasťou nezaslúžil. Medzi činnosťou sprostredkovateľa a uzavretím zmluvy musí existovať príčinná súvislosť.

V prejednávanej veci sa žalobca o.i. domáhal náhrady škody vo výške dohodnutej provízie, ktorá mu podľa jeho názoru prináležala, keď k ukončeniu platnosti sprostredkovateľskej zmluvy došlo dňom 30. septembra 2008 a žalovaný 28. októbra 2008 uzatvoril kúpnu zmluvu, ktorou previedol predmetné nehnuteľnosti na Ing. Z. G.. Vytkol odvolaciemu súdu, že nevzal do úvahy ustanovenie článku V. odsek 2 sprostredkovateľskej zmluvy uzatvorenej medzi účastníkmi, podľa ktorého vzniku práva realitnej spoločnosti na províziu nebráni skutočnosť, že až po zániku tejto zmluvy dôjde k uzatvoreniu predmetnej kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam, prípadne zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, pokiaľ realitná spoločnosť umožnila prehliadku nehnuteľností, alebo odovzdala podklady k nehnuteľnostiam tretej osobe počas doby platnosti tejto zmluvy a túto skutočnosť žalobca zabezpečil Ing. A. R., s ktorou uzatvoril žalovaný zmluvu o budúcej zmluve.

Dovolací súd považuje rozhodnutie odvolacieho súdu v dovolaní napadnutej zmeňujúcej časti za vecne správne, preto v podrobnostiach na tomto mieste odkazuje na jeho odôvodnenie. K námietke žalobcu považuje za potrebné uviesť, že interpretácii odseku 2 článku V. zmluvy o sprostredkovaní uzatvorenej medzi účastníkmi tak, ako ju uvádza žalobca vo svojom dovolaní nemožno prisvedčiť. Zmluva, ktorou žalovaný odpredal svoje nehnuteľnosti Ing. Z. G. nebola uzatvorená pričinením žalobcu. Z obsahu spisu totiž nevyplýva (a žiaden z účastníkov v priebehu celého konania ani netvrdil), že by žalobca kontaktoval ako potencionálneho záujemcu o kúpu predmetných nehnuteľností Ing. Z. G., príp., že by mu umožnil prehliadku nehnuteľností alebo mu k nej poskytol potrebné podklady. Aj v samotnom dovolaní žalobca uvádza (por. čl. 88), že ohliadku nehnuteľností, na základe ktorej došlo k uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve zabezpečil Ing. A. R.. Žalobcovi by tak vzniklo právo na zaplatenie provízie (náhrady škody predstavujúcej ušlý zisk) v prípade, ak by žalovaný uzatvoril kúpnu zmluvu po ukončení zmluvy o sprostredkovaní s Ing. A. R.. To sa však nestalo, pričom citované ustanovenie čl. V. odsek 2 predmetnej zmluvy nie je možné vykladať tak, že uzatvorením kúpnej zmluvy po zániku sprostredkovateľskej zmluvy s akoukoľvek treťou osobou vzniká sprostredkovateľovi právo na zaplatenie provízie. Pokiaľ

žalobca v dovolaní namieta, že žalovaný uzatvoril kúpnu zmluvu so záujemcom, s ktorým rokoval v realitnej kancelárii, čím malo dôjsť k porušeniu čl. III. ods. 1 písm. e/ zmluvy o sprostredkovaní a čo mal konštatovať aj krajský súd, dovolací súd poznamenáva, že táto skutočnosť z odôvodnenia odvolacieho súdu, ani z obsahu spisu nevyplýva. Na strane 3 odôvodnenia napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu totiž odvolací súd uvádza obsah a dôvody, ktorými žalovaný odôvodňoval svoje odvolanie voči rozhodnutiu súdu prvého stupňa (teda nie svoje zistenie), kde uviedol, že „samotný navrhovateľ nebol schopný nehnuteľnosti odpredať za čiastku 700 000,-- Sk pánu G.“. Z obsahu spisu však nevyplýva, že žalobca s Ing. G. o predaji nehnuteľnosti rokoval a žalobca takúto skutočnosť v konaní nikdy neuviedol a to napriek tomu, že účastníkom konania bolo dané poučenie podľa § 120 ods. 4 O.s.p., že všetky dôkazy musia predložiť alebo označiť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa končí dokazovanie, pretože na dôkazy predložené a označené neskôr súd neprihliada (por. čl. 61). Navyše dovolací súd poznamenáva, že žalobca v celom konaní nenamietal porušenie čl. III. ods. 1 písm. e/ zmluvy o sprostredkovaní a požadovanú náhradu škody vo výške 3 319,39 Eur vyvodzoval z ustanovenia čl. IV. a čl. III. ods. 1 písm. f/ a g/ zmluvy o sprostredkovaní (por. vyúčtovanie - faktúra č. X. založená na čl. 3 spisu). Dovolací súd na tomto mieste poznamenáva, že skutkový stav veci a rovnako ani výsledky dokazovania sa nemôžu pred dovolacím súdom meniť. Podkladmi pre rozhodnutie dovolacieho súdu môžu byť iba dôkazy a skutočnosti účastníkmi vykonané v konaní pred súdom prvého stupňa alebo pred odvolacím súdom, a to v takej podobe, ako sú zaznamenané v súdnom spise a odôvodnení rozhodnutia, pretože pred dovolacím súdom je dokazovanie neprípustné.

Pokiaľ dovolateľ v dovolaní namieta, že odvolací súd nesprávne vysvetlil skutočnosť, že pri aplikácii § 301 Obchodného zákonníka, týkajúceho sa zmluvnej pokuty, celkom zamietol jeho nárok na náhradu škody titulom ušlého zisku, dovolací súd poznamenáva, že odvolací súd neposudzoval vec podľa § 301 Obchodného zákonníka, ale podľa na vec sa vzťahujúceho ustanovenia § 442 Občianskeho zákonníka. Je totiž potrebné uviesť, že i napriek tomu že v záhlaví zmluvy o sprostredkovaní z 15. januára 2008 je uvedené, že zmluva sa uzatvára podľa § 642 a nasl. Obchodného zákonníka, potrebné je posudzovať ju podľa ustanovenia § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Z ustanovenia § 1 Obchodného zákonníka vyplýva, že tento zákon upravuje postavenie podnikateľov, obchodné záväzkové vzťahy, ako aj niektoré iné vzťahy súvisiace s podnikaním.

Podľa § 1 ods. 2 Občianskeho zákonníka, Občiansky zákonník upravuje majetkové vzťahy fyzických a právnických osôb, majetkové vzťahy medzi týmito osobami a štátom, ako aj vzťahy vyplývajúce z práva na ochranu osôb, pokiaľ tieto občianskoprávne vzťahy neupravujú iné zákony.

Pretože niet pochýb o tom, že žalovaný uzatvoril zmluvu o sprostredkovaní so žalobcom ako fyzická osoba a nie podnikateľ, nebol dôvod posudzovať uplatnený nárok na náhradu škody podľa ustanovení Obchodného zákonníka, preto odvolací súd nepochybil, ak uplatnený nárok na náhradu škody posudzoval podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

Dovolací súd aj s prihliadnutím na uvedené v celom rozsahu poukazuje na správne závery ako i presvedčivé odôvodnenie, ktoré vyvodil odvolací súd z doplneného dokazovania, a na ktoré i dovolací súd v podrobnostiach odkazuje.

Vzhľadom na uvedené možno uzavrieť, že dovolaním vytýkané nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) nie je dôvodné a keďže neboli zistené ani ďalšie dôvody uvedené v § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p., ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia a ani vady konania uvedené v § 237 O.s.p., Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobcu podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

O náhrade trov dovolacieho konania rozhodol dovolací súd tak, že úspešnému žalovanému náhradu týchto trov nepriznal, pretože trovy súvisiace s odmenou jeho zástupkyne za vyjadrenie k dovolaniu nepovažoval za potrebné na účelné bránenie práva, lebo v porovnaní s jej vyjadreniami v základnom konaní neobsahovali nové okolnosti.

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

V Bratislave 31. januára 2011

JUDr. Eva S a k á l o v á, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová

