

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/160/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4408202153
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Andrea Szombathová-Poláková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4408202153.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej a členiek senátu Mgr. Ingrid Radošickej Vallovej a JUDr. Kataríny Marčekovej, v spore žalobcov: 1. K. K., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. Z., S. XXXX/XX, 2. X. K., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. Z., S. H. P. XXXX/XX, obaja zastúpení JUDr. Ema Zacharová, advokátka, Nové Zámky, Forgáčova bašta 7, proti žalovanému: Q. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. Z., L. W. XX, zastúpený JUDr. Vlasta Suchanová, advokátka, Nové Zámky, Podzámska 32, o zaplatenie 1.659,70 eura s príslušenstvom žalobcovi v 1. rade a o zaplatenie 1.659,70 eura s príslušenstvom žalobkyni v 2. rade, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 14. novembra 2017 č. k. 5C/29/2008-388 v spojení s opravným uznesením zo dňa 29. januára 2018 č. k. 5C/29/2008-402 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobcovi v 1. rade a žalobkyni v 2. rade vo vzťahu k žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom (v poradí tretím) súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi v 1. rade sumu 1.659,70 eura s úrokom z omeškania vo výške 8,50% ročne zo sumy 1.659,70 eura od 01. 01. 2008 do zaplatenia a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Ďalším výrokom žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni v 2. rade sumu 1.659,70 eura s úrokom z omeškania vo výške 8,50% ročne zo sumy 1.659,70 eura od 01. 01. 2008 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobcovi v 1. rade súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému a to v rozsahu 100%. Žalobkyni v 2. rade súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému a to v rozsahu 100%. Posledným výrokom štátu priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému, a to v rozsahu 100%. Rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ustanoveniami § 588, § 597 ods. 1, 2, § 48 ods. 1, 2, § 451 ods. 1, 2, § 456, § 457, § 544 ods. 1, 2, 3, § 512 ods. 1, § 559 ods. 2, § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. Uviedol, že žalobou doručenou súdu dňa 15. 02. 2008 sa žalobcovia v rade 1. a 2. domáhali od žalovaného zaplatenia spolu sumy 100.000,-Sk s k tomu prislúchajúcim príslušenstvom, a to tak, že žalovaný bude zaviazaný zaplatiť žalobcovi v 1. rade sumu 50.000,-Sk (po prepočte na menu euro 1.659,70 eura) spolu s 8,5% úrokom z omeškania od 01. 01. 2008 do zaplatenia a žalobkyni v 2. rade taktiež sumu 50.000,-Sk (po prepočte na menu euro 1.659,70 eura) spolu s 8,5% úrokom z omeškania od 01. 01. 2008 do zaplatenia, a náhrady trov konania oboch žalobcov. Svoju žalobu žalobcovia v rade 1. a 2. odôvodnili tým, že dňa 21. 10. 2007 (správne malo byť 21. 09. 2007) títo ako kupujúci uzatvorili so žalovaným ako predávajúcim kúpnu zmluvu. Podľa uvedenej kúpnej zmluvy sa žalovaný ako predávajúci zaviazal previesť na žalobcov v rade 1. a 2. ako kupujúcich vlastnícke právo k bytu č. XX s podlahovou plochou 60,75 m², nachádzajúcemu sa na 9. poschodí, vo vchode č. 4, v bytovom dome so súp. č. XXXX, ktorý

bytový dom sa nachádza v katastrálnom území B. Z.. Pri uzatvorení kúpnej zmluvy žalobcovia v rade 1. a 2. vyplatili žalovanému časť kúpnej ceny v sume 100.000,-Sk (v súčasnosti po prepočte na menu euro 3.319,39 eura) s tým, že každý zo žalobcov zaplatil polovicu z uvedenej sumy. Na zaplatenie kúpnej ceny nehnuteľnosti žalobcovia súčasne požiadali Tatra banku, a. s. o poskytnutie úveru, pričom v procese ohodnotenia bolo znalkyňou Ing. Klárou Mázorovou zistené, že podlahová plocha bytu nie je 60,75 m², ale len 42,77 m². Uvedená skutočnosť však mala dopad na možnú výšku poskytnutého úveru, aj na ich zámer s bytom. Táto skutočnosť spôsobila, že im Tatra banka, a. s. neposkytla úver v požadovanej výške. Okrem uvedeného rozdiel vo výmere bol tak veľký, že byt nevyhovoval ich potrebám. Následne žalobcovia listom zo dňa 15. 10. 2007 oznámili žalovanému, že vzhľadom na ním nesprávne deklarovanú veľkosť podlahovej plochy bytu im banka krátila výšku poskytnutého úveru, a navyše, rozdiel vo výmere viac ako 10 m² je tak veľký, že byt nie je využiteľný na nimi zamýšľaný účel. Žalobcami zaplatenú časť kúpnej ceny v sume 100.000,-Sk im však žalovaný nevrátil, a to napriek tomu, že ho o vrátenie žiadali. Z uvedeného dôvodu sa domáhali vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré vzniklo žalovanému ich plnením, pričom právne účinky zmluvy nenastali. Žalovaný žiadal žalobcov v celom rozsahu zamietnuť z dôvodov, že k realizácii kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodov, že žalobcovia v rade 1. a 2. nemali finančné prostriedky a z toho dôvodu zálohu, ktorú prevzal vo výške 100.000 Sk, považuje za zmluvnú pokutu, ktorá je deklarovaná aj v kúpnopredajnej zmluve v článku VI. Žalovaný kúpnu zmluvu považoval za platnú, odstúpenie od zmluvy a dôvod, ktorý žalobcovia uviedli v odstúpení od zmluvy, považoval za nedôvodný, a pokiaľ žalobcovia v žalobe uviedli, že zmluva je neplatná, od neplatnej zmluvy potom nemohli odstúpiť. Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil, že žalobcovia v rade 1. a 2. a žalovaný uzavreli dňa 21. 09. 2007 kúpnu zmluvu, podľa ktorej sa žalovaný ako predávajúci zaviazal previesť na žalobcov v rade 1. a 2. vlastníctvo k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. I zmluvy, t. j. k bytu číslo XX na X. poschodí, vchod č. X nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXX, postavenom na parcele č. 8609- zastavané plochy a nádvoria o výmere 532 m², podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti podielu 6075/305240, všetko zapísané na LV č. XXXXX pre katastrálne územie B. Z.. Podľa zmluvy sa žalovaný ako predávajúci výslovne zaviazal previesť na žalobcov ako kupujúcich byt o výmere 60,75 m². Žalobcovia v rade 1. a 2. mali podľa čl. II zmluvy predmetné nehnuteľnosti nadobudnúť od predávajúceho do podielového spoluvlastníctva rovným dielom. Podľa čl. I zmluvy byt, ktorý bol predmetom prevodu, pozostával z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa a pivnica v suteréne, pričom podlahová plocha bytu je 60,75 m². Kúpnu cenu mali zmluvné strany dohodnúť v čl. III zmluvy tak, že táto je vo výške 1.200.000,-Sk a bude vyplatená z prostriedkov hypotekárneho úveru, poskytnutého Tatra bankou, a. s. tak, že suma 100.000,-Sk bola vyplatená pred podpísaním kúpnej zmluvy a predávajúci svojím podpisom potvrdil jej prevzatie a suma 1.100.000,-Sk bude vyplatená v lehote do 2 mesiacov odo dňa podpísania kúpnej zmluvy na účet predávajúceho. Podľa vety druhej čl. VI. kúpnej zmluvy v prípade, ak nebude kúpna cena v uvedenej ... úplne splatená, podľa dohody účastníkov zostáva zaplatená záloha predávajúcemu ako zmluvná pokuta. Je nepochybné, že podľa zmluvy mali žalobcovia ako kupujúci záujem o kúpu bytu o výmere 60,75 m² a žalovaný ako predávajúci sa v zmluve výslovne zaviazal previesť na kupujúcich byt o uvedenej výmere 60,75 m². O tom, že byt uvedenú výmeru má, žalovaný ako predávajúci, žalobcov ako kupujúcich, aj ubezpečil. Uvedené vyplynulo z vykonaného dokazovania (ako na to poukázal aj odvolací súd). V samotnej zmluve, v jej článku I., sa vyslovne uvádza, že podlahová plocha bytu je 60,75 m². Na uvedenom ubezpečení zotrval samotný žalovaný aj vo svojej výpovedi pred súdom - sám uviedol, že je toho názoru, že podlahová plocha bytu je taká, ako je uvedená v zmluve, a súčasne tvrdil, že pokiaľ tento údaj vyplýva z listu vlastníctva, tak by mal byť v poriadku. Z vykonaného znaleckého dokazovania, nariadeného súdom, však vyplynulo, že vyššie uvedené ubezpečenie žalovaného ako predávajúceho pravdivé nebolo. Keďže žalobcovia tvrdili, že byt má menšiu výmeru, ako je žalovaným deklarovaná, a naopak, žalovaný aj počas konania zotrval na tom, že byt má výmeru takú ako je uvedená v kúpnej zmluve, súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie. Znalecký posudok č. 134/2011, vypracovaný súdom ustanoveným znalcom Ing. Jozefom Homolom, z ktorého vyplynulo, že podlahová plocha predmetného bytu je 48,99 m², t. j. nižšia ako žalovaným (predávajúcim) deklarovaná v kúpnej zmluve, však žalovaný namietal, namietal postup znalca pri vypracovávaní posudku. Vo veci bola preto ustanovená druhá znalkyňa, Ing. Viera Katonová. Táto vypracovala znalecký posudok č. 25/2012, podľa ktorého podlahová plocha predmetného bytu je 49,59 m². T. j. aj z uvedeného znaleckého dokazovania vyplynulo, že tvrdenie žalobcov, týkajúce sa nesúlady medzi v zmluve deklarovanej a reálnej (skutočnej) podlahovej plochy bytu je v podstate pravdivé. Žalobcovia tvrdili, že podlahová plocha je v skutočnosti 42,77 m², znaleckým dokazovaním bolo preukázané, že táto je cca 49 m², rozdiel medzi oboma súdom ustanovenými znalcami vyrátanou plochou bol len 0,6 m², čo považuje súd za zanedbateľný rozdiel.

Naopak, rozdiel medzi v kúpnej zmluve deklarovanou podlahovou plochou a súdom zistenou, je vyše 11 m², čo v percentuálnom vyjadrení predstavuje takmer 20% z v zmluve uvedenej plochy. Takýto rozdiel nie je možné v žiadnom prípade považovať za zanedbateľný. Okrem uvedeného súd podotkol, že nepovažoval za sporné, že žalobcovia mienili kúpiť byt o rozlohe 60,75 m², s tým, že žalovaný ako predávajúci ich v zmluve ubezpečil, že byt takúto rozlohu má. Taktiež nebolo sporné, že kúpna cena mala byť hradená z hypotekárneho úveru. Tento však žalobcovia v potrebnej výške nedostali a to aj z dôvodu, že v procese poskytovania úveru bola zistená menšia rozloha bytu, čo spôsobilo, že banka neposkytla úver v požadovanej výške. Z ďalšieho dokazovania a to z listinného dôkazu - z oznámenia z 15. 10. 2007 mal súd za preukázané, že žalobcovia ako kupujúci odstúpili od predmetnej kúpnej zmluvy, nakoľko plnenie žalovaného bolo vadné, plnenie nemalo ním deklarované vlastnosti, pretože rozloha bytu je menšia ako deklaroval žalovaný ako predávajúci. To, že predmetné oznámenie z 15. 10. 2007 žalovanému doručené bolo, sporné podľa súdu nie je. Samotný žalovaný následne prostredníctvom svojej právnej zástupkyne listom z 24. 10. 2007 na toto oznámenie reagoval, tvrdil však, že zmluva je platná, že žalobcami uvádzaný dôvod na odstúpenie od zmluvy daný nie je, pretože byt má dojednanú výmeru. T. j. žalovaný aj v tomto liste tvrdil, že byt má výmeru takú, aká sa uvádza v zmluve (60,75 m²) a na týchto tvrdeniach zotrval aj v ďalšom konaní. Na základe súdom vykonaného znaleckého dokazovania mal však súd za preukázané, že žalovaným v kúpnej zmluve deklarovaná výmera podlahovej plochy je v skutočnosti o takmer 11 m² menšia. T. j. predmet plnenia zo strany žalovaného ako predávajúceho nemal vlastnosti, o ktorých boli žalobcovia zo strany žalovaného ubezpečení, že ich má. Ustanovenie § 597 Občianskeho zákonníka upravuje objektívnu zodpovednosť predávajúceho za vady veci, v rámci ktorej sa nevyžaduje zavinenie predávajúceho, t. j. predávajúci o vadách ani nemusel mať vedomosť. Tento môže dôsledky svojej prípadnej zodpovednosti vylúčiť len tým, že vopred upozorní kupujúceho na konkrétne vady veci, ktoré už potom nemôže kupujúci vytýkať. Predávajúci, ktorý na vadu neupozornil, sa nemôže tejto zodpovednosti zbaviť, avšak jeho zodpovednosť sa vzťahuje len na tie vady, ktoré existovali v dobe uzavretia kúpnej zmluvy, aj keď vyšli najavo až dodatočne. A práve podľa ustanovenia § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka mali žalobcovia ako kupujúci plné právo odstúpiť od zmluvy a to z dôvodu, že boli v čase uzatvárania zmluvy žalovaným ako predávajúcim ubezpečení, že predávaná vec má určité vlastnosti a toto ubezpečenie sa ukázalo nepravdivým. Zo strany žalovaného ako predávajúceho nebolo plnené to, čo malo byť plnené, tento na žalobcov ako kupujúcich nepreviedol byt o rozlohe dohodnutej v zmluve. Žalobcovia po zistení uvedených skutočností týkajúcich sa výmery bytu zaslali žalovanému ako kupujúcemu vyššie uvedený list z 15. 10. 2007, ktorý súd podľa jeho obsahu posúdil ako jednostranný právny úkon - odstúpenie od zmluvy, na ktoré podľa súdu mali žalobcovia právo v zmysle § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Súd preto dospel k záveru, že k odstúpeniu od zmluvy došlo platne a to v zmysle § 48 ods. 1 v spojení s § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia však od zmluvy neodstúpili z dôvodu, že by sa na možnosti odstúpiť od zmluvy zmluvné strany dohodli, ale z dôvodu, že to pripúšťa zákon, a to ustanovenie § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Odstúpením od zmluvy sa táto v zmysle § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka zrušila od počiatku a v zmysle § 457 Občianskeho zákonníka boli zmluvné strany po odstúpení od zmluvy povinné vrátiť si navzájom všetko, čo podľa zmluvy dostali. V konaní nebolo sporné, že žalobcovia v rade 1. a 2. ako kupujúci zaplatili žalovanému časť dohodnutej kúpnej ceny, v tom čase vo výške 100.000,- Sk (čo vyplýva jednak zo zmluvy, ale potvrdil to aj samotný žalovaný na pojednávaní dňa 13. 10. 2008). Keďže žalovaný uvedenú sumu prijatú od žalobcov v rade 1. a 2. ako časť kúpnej ceny podľa zmluvy, od ktorej bolo následne platne odstúpené (t. j. na základe právneho dôvodu, ktorý odpadol), žalobcom nevrátil, vzniklo v zmysle § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka na strane žalovaného bezdôvodné obohatenie vo výške žalobcami zaplatenej časti kúpnej ceny. Toto bezdôvodné obohatenie je žalovaný v zmysle § 457 povinný žalobcom v rade 1. a 2. ako oprávneným v zmysle § 456 Občianskeho zákonníka vydať. Žalobcovia v rade 1. a 2. ako kupujúci zaplatili žalovanému časť kúpnej ceny spolu v sume 100.000,- Sk, každý z nich po 50.000,- Sk, čo vplynulo aj z ich tvrdení v priebehu konania. Preto sa každý zo žalobcov ako bývalých kupujúcich, žalobou domáhal od žalovaného zaplata, každý z nich po nimi vyplatených 50.000,- Sk (t. č. po prepočte na menu euro 1.659,70 eura). Žalobcovia mali podľa kúpnej zmluvy nadobudnúť nehnuteľnosť do podielového spoluvlastníctva rovným dielom, a preto aj ich plnenie kúpnej ceny bolo deliteľné. Nárok žalobcov v tomto konaní bol súdom posúdený ako nárok žalobcov v rade 1. a 2. voči žalovanému na vydanie bezdôvodného obohatenia rovným dielom. Žalovaný je podľa súdu povinný splniť tento dlh dvom veriteľom (žalobcom), podľa súdu ide o deliteľné plnenie, preto bola žalovanému uložená povinnosť vrátiť toto bezdôvodné obohatenie, každému zo žalobcov na neho pripadajúci diel, t. j. každému po 1.659,70 eura, a to v zmysle § 512 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Takto si to žalobcovia v žalobe aj uplatnili a súd ich žalobe vyhovel. Žalobcovia v rade 1. a 2. žalovaného vyzvali, aby im dlh splnil do 28. 10. 200, a keďže tak žalovaný neurobil, nasledujúcim

dňom sa dostal do omeškania. Žalobcovia v rade 1. a 2. si však uplatnili úroky z omeškania od 01. 01. 2008, kedy už bol žalovaný s plnením peňažného záväzku nepochybne v omeškaní, preto im súd tieto priznal. Súd priznal žalobcom v rade 1. a 2. úrok z omeškania vo výške 8,5% ročne. Takto uplatnený úrok z omeškania je v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ako i § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. Čo sa týka obrany žalovaného, že mu vznikol nárok na zmluvnú pokutu podľa čl. VI veta druhá kúpnej zmluvy, tak s týmto sa súd nestotožnil. Dojednanie o zmluvnej pokute nie je podľa súdu jasné, určité a zrozumiteľné, keď z jeho znenia zakomponovaného v písomnej kúpnej zmluve cit.„, Podľa dohody účastníkov v prípade, ak nebude kúpna cena v uvedenej.... úplne splatená, zostáva zaplatená záloha predávajúcemu ako zmluvná pokuta“, koniec citácie, nie je zrejmé, pre aké konkrétne porušenie, akej konkrétnej povinnosti, bola dohodnutá. Či pre prípad, ak nebude kúpna cena v uvedenej sume, alebo lehote, alebo v čom „uvedenom“ zaplatená? Taktiež sa v uvedenom ustanovení zmluvy uvádza, že záloha zostáva ako zmluvná pokuta, pritom z kúpnej zmluvy nevyplývalo, že by bola dohodnutá a zaplatená nejaká záloha a to, čo plnili žalobcovia a čoho vydania sa domáhajú ako bezdôvodného obohatenia ani nebola záloha, ale samotná dohodnutá kúpna cena. Aj z uvedeného dôvodu súd považuje formuláciu dojednaní o zmluvnej pokute za nejasnú a neurčitú. Súd ma preto za to, že kúpna zmluva bola od počiatku v zmysle § 41 Občianskeho zákonníka v časti dojednaní o zmluvnej pokute neplatná, a to podľa § 37 ods. Občianskeho zákonníka. Preto mal súd za to, že žalovanému žiadny nárok na zmluvnú pokutu, takto neplatne dojednanú nevznikol. Na doplnenie súd ešte uviedol, že ak by aj bola dohodnutá zmluvná pokuta jasne, určite a zrozumiteľne, t. j. ak by skutočne bola dohodnutá zmluvná pokuta pre v konaní žalovaným uvádzaný prípad nezaplatenia kúpnej ceny do 21. 11. 2007, nevznikol by žalovanému na ňu vôbec právny nárok. Ako bolo uvedené, k odstúpeniu od zmluvy došlo zo strany žalobcov v rade 1. a 2. a to z dôvodu vadného plnenia žalovaného, a to ešte pred tým, ako vôbec uplynula žalobcom lehota na úhradu kúpnej ceny podľa čl. III kúpnej zmluvy. T. j. v čase, ktorý bol ako čas plnenia žalobcov ako kupujúcich v zmluve dohodnutý podľa čl. III zmluvy, ale ešte pred jeho uplynutím, došlo právnym úkonom z 15. 10. 2007 k platnému odstúpeniu od zmluvy. Najneskôr ku dňu 24. 10. 2007 bolo toto odstúpenie žalovanému doručené, dostalo sa do jeho dispozície, nastali teda účinky odstúpenia od zmluvy. Listom zo dňa 24. 10. 2007 totiž sám žalovaný prostredníctvom právnej zástupkyne už na uvedené odstúpenie od zmluvy reagoval. Odstúpením od zmluvy sa táto zrušuje od počiatku, zanikajú všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy, t. j. aj právo na prípadnú zmluvnú pokutu. Odstúpením od zmluvy z dôvodu uvedeného v § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ku ktorému došlo najneskôr ku dňu 24. 10. 2007, zanikla aj povinnosť žalobcov v rade 1. a 2. zaplatiť kúpnu cenu. Preto, ak by aj bola platne dohodnutá zmluvná pokuta pre prípad nezaplatenia kúpnej ceny včas, už aj z uvedeného dôvodu, že k odstúpeniu od zmluvy došlo z dôvodu, že predávaná vec nemala vlastnosti, o ktorých boli žalobcovia zo strany žalovaného ubezpečení, že ich má, nevznikol žalovanému nárok na ňu. K platnému odstúpeniu od zmluvy pritom došlo ešte pred uplynutím splatnosti kúpnej ceny. Tu súd opätovne zdôrazňuje, že k odstúpeniu od zmluvy došlo z dôvodu vadného plnenia žalovaného, žalobcovia v tom čase žiadnu svoju povinnosť neporušili. Čo sa týka žalovaným namietaného tvrdenia, že mu zaplatil kúpnu cenu len žalobca v rade 1., k tomu súd uvádza, že žalobcovia tvrdia, že sumu zaplatili tak, že každý z nich zaplatil po 50.000,- Sk, čo potvrdila aj samotná ich právna zástupkyňa. Nie je podľa súdu podstatné, že prípadne tieto odovzdal len žalobca v rade 1., podstatné je to, koho tie peniaze boli a v tom čase boli vo výške 50.000,- Sk žalobcu v 1. rade a vo výške 50.000,- Sk žalobkyne v 2. rade. T. j. na úkor žalobcu 1. sa obohatil žalovaný o sumu 50.000,- Sk, čo je v súčasnosti po prepočte na menu euro 1.659,70 eura a na úkor žalobkyne v rade 2. o sumu 50.000,- Sk, čo je v súčasnosti po prepočte na menu euro 1.659,70 eura a obom týmto žalobcom je povinný peniaze vydať, v opačnom prípade, ak by ich vydal len žalobcovi v rade 1., došlo by na jeho strane k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobkyne v rade 2. Čo sa týka žalovaným uvádzaného tvrdenia, že odstúpenie od zmluvy nepovažuje za platné, zotrúvanie žalovaného na tvrdení, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, resp. spochybňovanie skutočnosti, že k zániku zmluvného vzťahu uvedeným spôsobom došlo, považuje súd za účelové, ničím nepodložené tvrdenie, ktorého cieľom je oddialiť jeho povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie získané na základe právneho dôvodu, ktorý odpadol. Toto tvrdenie žalovaného je pritom v rozpore s jeho samotným konaním, keď sám následne po odstúpení od zmluvy nehnuteľnosť, ktorá mala byť predmetom kúpnej zmluvy, od ktorej bolo odstúpené, vzápätí kúpnu zmluvou zo dňa 03. 12. 2007 prevádzal na tretiu osobu, pani P. O.. O trovách účastníkov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a § 262 ods. 1 CSP. Žalobca v 1. rade bol plne úspešný v konaní voči žalovanému, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. Žalobkyňa v 2. rade bola plne úspešná v konaní voči žalovanému, preto jej súd priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. O konkrétnej výške trov konania účastníkov bude v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. V konaní vznikli aj trovy štátu, súvisiace

s vykonaným znaleckým dokazovaním, znalkyni Ing. Viere Katonovej bola súdom priznaná znalecká odmena 210,74 eura a znalcovi Ing. Jozefovi Homolovi bola priznaná znalecká odmena 111,48 eura. Ďalej bol v konaní vykonaný dôkaz zabezpečením správy z Tatra banka, a. s., ktorej banke bola za bankovú službu vyplatená odmena 31,60 eura z rozpočtových prostriedkov súdu. Je teda zrejmé, že v konaní vznikli aj trovy štátu, predstavujúce z rozpočtových prostriedkov súdu vyplatené trovy dôkazov a o týchto súd rozhodol podľa § 259 CSP. Súd v tomto konaní rozhodol o nároku na náhradu trov štátu a po právoplatnosti rozsudku bude následne rozhodnuté aj o ich výške.

2. Proti tomuto rozhodnutiu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný, domáhajúc sa ním jeho zmeny tak, že súd podanú žalobu zamietne v celom rozsahu. Poukázal na to, že v danom prípade účastníci uzavreli riadnu kúpnu zmluvu ohľadne predmetného bytu, v písomnej forme, po tom, čo si žalobcovia ako kupujúci byt viackrát ohliadli, a teda mali možnosť sa presvedčiť o jeho vlastnostiach. Podľa čl. III kúpnej zmluvy, cena za prevod vlastníckeho práva v prospech kupujúcich bola dohodnutá vo výške 1.200.000,-Sk, pričom podľa obsahu zmluvy, kúpna cena sa neodvodzovala od veľkosti podlahovej plochy bytu, ako to býva zaužívané v súčasnosti pri novostavbách, kedy kúpna cena sa určuje za 1 m² podlahovej plochy bytu. Podlahová plocha bytu nie je vlastnosť bytu ako taká, ktorej nesprávny- zavádzajúci údaj by mohol byť vadou bytu. Ide o údaj o rozmernosti bytu v rámci popisu bytu, ktorý údaj je nemenný. Preto, pokiaľ došlo k inému údaju v jeho uvedení, než je skutočná rozloha bytu, ide o chybu tohto údaju, ktorý je možné nahradiť prípadným dodatkom zmluvy, ale nesprávny údaj o podlahovej ploche bytu nemôže byť považovaný za vadu bytu, ktorý bol predmetom kúpy. Vada bytu môže prameniť len z jeho stavu. Žalobcovia reálne v praxi plochu bytu poznali tým, že pred kúpou bytu tento boli ohliadnuť minimálne 3x. Keďže prišlo k dohode, a teda k zmluvným dojednaniam medzi stranami a bol dohodnutý určitý predmet prevodu a zaň určitú a jedinou cenu, nemôže mať relevanciu pri posudzovaní obsahu právneho vzťahu založeného zmluvou znalecký posudok, v dôsledku ktorého nebol žalobcom poskytnutý úver, ktoré skutočnosti v takomto konštatovaní nie sú pravdivé. Skutočnosť o rozdielnej podlahovej ploche bytu, na ktorú sa odvolávajú žalobcovia, nemôže jednak brániť užívaniu veci, nerobí ju neupotrebitelnou, a pokiaľ žalobcovia vykonali ohliadku, jasne videli, že sa jedná o atypický byt, ktorý mal spĺňať určitý ich zámer, a preto táto skutočnosť nemôže byť žiadnym spôsobom deklarovaná ako vada bytu. Ďalej uviedol, že súd nemohol jednoznačne potvrdiť, že znaleckým dokazovaním sa preukázala iná podlahová plocha bytu, ako bola zadefinovaná v kúpnej zmluve, keď každý zo znaleckých posudkov hovoril o inej podlahovej ploche a v tomto smere žalobcovia neunesli dôkazné bremeno a ani nenavrhli vykonanie dokazovania relevantným spôsobom v tom smere, aby boli odstránené rozpory medzi tvrdou podlahovou plochou bytu, na základe ktorých prišlo k odstúpeniu od zmluvy. Pokiaľ aj znalec z odboru stavebníctvo- oceňovanie nehnuteľností uvádza podlahovú plochu bytu, uvádza ju z hľadiska stanovenia všeobecnej ceny alebo technickej hodnoty bytu a nemá oprávnenie na ustálenie podlahovej plochy bytu z hľadiska ďalších technických parametrov, pretože sa nejedná o otázku odbornosti znalca na oceňovanie nehnuteľností a stanovenie všeobecnej hodnoty. Táto otázka prináleží inému znalcovi z odboru stavebníctvo- oceňovanie nehnuteľností. Z týchto dôvodov nebolo vykonaným dokazovaním preukázané, že podlahová plocha bytu vykazovala vady, pre ktoré žalobcovia odstúpili od kúpnej zmluvy. Súčasťou odvolania je ďalej analýza merných veličín publikovaná v odbornom článku doc. Ing. Nadi Antošovej, PhD., k čomu žalovaný uviedol, že proces merania podlahovej plochy bytu, ak má byť spochybnená existujúca, je veľmi komplikovaný proces. Žalobcovia neunesli dôkazné bremeno a neprodukovali taký dôkaz, ani ho nenavrhli, ktorý by spochybnil závery verejného registra, na základe ktorého bola vyhotovená kúpna zmluva s údajmi na liste vlastníctva uvedenými. Taktiež uviedol, že sa nestotožňuje s vyhodnotením skutkových zistení súdu prvej inštancie v tom smere, že úver žalobcom poskytnutý nebol, keď žalobcom úver bol poskytnutý v sume 920.000,-Sk, tento však z ich strany nebol čerpaný. Tiež sa nestotožňuje s tvrdením žalobcov, že by mu 100.000,-Sk odovzdali obaja, t. j. žalobca v 1. rade 50.000,-Sk a žalobkyňa v 2. rade 50.000,-Sk, keď finančné prostriedky v sume 100.000,-Sk mu odovzdal žalobca v 1. rade. Na odstránenie uvedených rozporov a na okolnosti uzatvorenia zmluvy navrhoval vypočítať JUDr. P., ktorý návrh nebol akceptovaný, a preto je tohto názoru, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Záverom uviedol, že v danom prípade boli splnené náležitosti o zmluvnej pokute a bola určená výška zmluvnej pokuty pre prípad porušenia povinnosti, t. j. nezaplatenia kúpnej ceny v lehote 2 mesiacov od uzavretia kúpnej zmluvy. Vzhľadom ku všetkým okolnostiam daného prípadu sa nejaví byť dojednanie o výške zmluvnej pokuty neplatné.

3. Žalobcovia v 1. a 2. rade v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu žalovaného uviedli, že súd prvej inštancie vec správne právne posúdil a dospel na základe vykonaných dôkazov k správnym

skutkovým zisteniam. Poukázali na rozhodnutie odvolacieho súdu v tejto veci zo dňa 19. 01. 2017. Uviedli, že v byte nebývali, nemali kľúče od neho, videli ho len z ohliadky. Nie je možné im klásť za vinu nesprávnosť toho, čo žalovaný deklaroval v kúpnej zmluve. Predsa výmera bytu je jedným z hlavných činiteľov ovplyvňujúcich kúpnu cenu v danej lokalite. Všetky tvrdenia žalovaného v podanom odvolaní sú účelové, väčšina opísaná z iného rozhodnutia, ktoré riešilo úplne inú situáciu. Navrhli napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť.

4. Žalovaný v písomnom vyjadrení k podanému vyjadreniu žalobcov uviedol, že sa pridrižiava ním podaného odvolania. Vykonané dokazovanie neodstránilo rozpory, ktoré existujú aj v tvrdeniach Ing. T. o podlahovej ploche bytu, kedy uvádza rôzne výmery podlahovej plochy bytu a s týmito pochybnosťami sa súd žiadnym spôsobom nevysporiadal a vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že by podlahová plocha bytu vykazovala také vady, pre ktoré by žalobcovia mohli odstúpiť od zmluvy. Byt bol predaný s podlahovou plochou deklarovanou na liste vlastníctva, ako aj v ďalšom znaleckom posudku a k žiadnej zmene v tomto smere vo vzťahu k špecifikácii bytu a k jeho náležitostiam neprišlo. Navrhol napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu zamietnuť.

5. Žalobcovia v 1. a 2. rade v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného uviedli, že bolo preukázané, že sa dohodli, že kúpna cena bytu bude zaplatená z úveru, že tento úver im nebol poskytnutý vo výške dohodnutej kúpnej ceny bytu, že to bolo preto, že podlahová plocha bytu bola menšia než deklarovaná žalovaným. Skutočnosť, že byt žalovaný predal, nevyvracia skutočnosť, že jeho podlahová plocha je iná ako v zmluve žalovaný deklaroval.

6. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania žalovaného (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP), prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania, s verejným vyhlásením rozsudku a po prejednaní veci dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné, preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil, keďže súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav veci a vec aj správne právne posúdil.

7. Z obsahu spisu v prejednávanej veci vyplýva, že žalobcovia v 1. a 2. rade sa podanou žalobou, doručenu súdu prvej inštancie dňa 15. 02. 2008, domáhali od žalovaného zaplata sumy 100.000,-Sk (3.319,39 eura) spolu s príslušenstvom tak, že žalovaný bude zaviazaný zaplatiť žalobcovi v 1. rade sumu 50.000,-Sk (1.659,70 eura) spolu s 8,5% úrokom z omeškania od 01. 01. 2008 do zaplata a žalobkyni v 2. rade taktiež sumu 50.000,-Sk (1.659,70 eura) spolu s 8,5% úrokom z omeškania od 01. 01. 2008 do zaplata, vrátane trov konania oboch žalobcov. Z odôvodnenia podanej žaloby vyplýva, že dňa 21. 10. 2007 (správne malo byť 21. 09. 2007) žalobcovia uzatvorili ako kupujúci so žalovaným ako predávajúcim kúpnu zmluvu, ktorou sa žalovaný zaviazal previesť na nich vlastnícke právo v bytovom dome súp. č. XXXX, bytu č. XX s podlahovou plochou 60,75 m² na 9. poschodí, vo vchode č. 4, v katastrálnom území B. Z.. Pri uzatvorení kúpnej zmluvy žalobcovia vyplatili žalovanému časť kúpnej ceny v sume 100.000,-Sk, pričom každý zo žalobcov zaplatil polovicu. Na zaplata kúpnej ceny nehnuteľnosti žalobcovia požiadali Tatra banku, a. s. o poskytnutie úveru, pričom v procese ohodnotenia bolo znalkyňou Ing. Klárou Mázorovou zistené, že podlahová plocha bytu nie je 60,75 m², alebo len 42,77 m², ktorá skutočnosť mala dopad na možnú výšku poskytnutého úveru, aj na ich zámer s bytom. Táto skutočnosť mala za následok, že Tatra banka, a. s. im neposkytla úver v požadovanej výške a rozdiel vo výmere bol tak veľký, že byt nevyhovoval ich potrebám. Vzhľadom k týmto skutočnostiam žalovanému listom zo dňa 15. 10. 2007 oznámili, že vzhľadom na ním nesprávne deklarovanú veľkosť podlahovej plochy bytu im banka krátila výšku poskytnutého úveru, a navyše, rozdiel vo výmere viac ako 10 m² je tak veľký, že byt nie je využiteľný na nimi zamýšľaný účel. Žalobcami zaplata časť kúpnej ceny v sume 100.000,-Sk im však žalovaný nevrátil, a to napriek tomu, že ho o vrátenie žiadali. Z uvedeného dôvodu sa domáhali vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré vzniklo žalovanému ich plnením, pričom právne účinky zmluvy nenastali.

8. Podľa § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

9. Podľa § 470 ods. 2 prvej vety CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

10. Počnúc od 01. 07. 2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ktorý zrušil dovtedy platný zákon č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov Občiansky súdny poriadok. Keďže v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia § 470 ods. 1 CSP platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti (ak nie je ustanovené inak), je potrebné na danú právnu vec aplikovať právnu úpravu zákona č. 160/2015 Z. z.

11. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

12. Podľa § 379 CSP odvolací súd je rozsahom odvolania viazaný okrem prípadov, ak
a/ od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol dotknutý
b/ ide o nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 a odvolanie podal len niektorý zo subjektov
c/ určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

13. Podľa § 380 ods. 1 CSP odvolací súd je odvolacími dôvodmi viazaný.

14. Prieskumná činnosť odvolacieho súdu zahŕňa ako hmotnoprávnu, tak aj procesnoprávnu oblasť. Odvolací súd musí preto preskúmať nielen zákonnosť rozhodnutia so zreteľom k hmotnému právu, ale tiež zákonnosť konania, z ktorého napadnuté konanie vzišlo. Pri rozhodovaní odvolacieho súdu o odvolaní proti napadnutému rozsudku je odvolací súd viazaný ako rozsahom odvolania (okrem prípadov uvedených v ustanovení § 379 CSP), tak aj dôvodmi podaného odvolania. Odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojím dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj dôvody preskúmvacej činnosti odvolacieho súdu.

15. Podľa názoru odvolacieho súdu, súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav a z takto zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver a svoje rozhodnutie správne a vyčerpávajúco odôvodnil. S poukazom na uvedené dôvody, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil, v zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 387 ods. 1 CSP, a keďže sa s odôvodnením napadnutého rozhodnutia stotožňuje, na tieto dôvody podľa § 387 ods. 2 CSP odkazuje. Súd prvej inštancie sa v dôvodoch napadnutého rozsudku vysporiadal so všetkými právne relevantnými skutočnosťami majúcimi vplyv na posúdenie uplatneného nároku žalobcov a ustálil správny právny záver o dôvodnosti tohto nároku.

16. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia, s ohľadom na dôvody podaného odvolania žalovaného odvolací súd zvyrazňuje, že súd prvej inštancie sa správne vysporiadal s uplatneným nárokom žalobcov, keď ustálil, že v dôsledku vady veci žalobcovia v súlade s ustanovením § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka platne od uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 21. 09. 2007 odstúpili, čím sa uzavretá zmluva od počiatku zrušila, s nárokom žalobcov na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške predstavujúcej nimi poskytnuté plnenie titulom vyplatenej časti kúpnej ceny bytu. Súd prvej inštancie sa po právnej stránke vyčerpávajúco vysporiadal a dôsledne odôvodnil to, prečo považuje uplatnený nárok za dôvodný, vychádzajúc pritom zo skoršieho rozhodnutia odvolacieho súdu zo dňa 19. januára 2017 č. k. 9Co/13/2016-335, na ktorého závery odvolací súd taktiež poukazuje.

17. K podanému odvolaniu žalovaného je potrebné uviesť, že toto nebolo spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie v prospech žalovaného, a tak rozhodnúť v zmysle požiadavky odvolateľa. K takto podanému odvolaniu žalovaného je potrebné uviesť, že v zmysle ustanovenia § 366 CSP obsahuje neprípustné novoty v odvolacom konaní, keď žalovaný v podanom odvolaní nijakým spôsobom nedokázal a ani netvrdil, že na ich uplatnenie sú naplnené zákonné predpoklady v zmysle ustanovenia § 366 CSP. Teda z hľadiska ich uplatnenia až v odvolacom konaní žalovaný neprezentoval žiadnu argumentáciu smerujúcu k prípustnosti novôt v odvolacom konaní. Z hľadiska okolností tejto veci potom treba uviesť, že žalovaným uplatnené novoty v odvolacom konaní by bolo možné použiť len za situácie, že žalovaný by preukázal, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, resp. že nové prostriedky procesnej obrany, ktoré uviedol až v rámci podaného odvolania, nemohol v doterajšom priebehu konania použiť bez svojej viny. Žalovaný nielenže v podanom odvolaní naplnenie týchto zákonných podmienok nepreukázal, ale ani netvrdil, teda, že v konaní nastali také pochybenia ako ustanovenie § 366 CSP predpokladá, a teda, že ním uplatnené novoty sú ako prípustné spôsobilé odvolacieho prieskumu. S ohľadom na uvedené je potom

potrebné uviesť, že pokiaľ žalovaný v podanom odvolaní namietal, že nesprávny údaj o podlahovej ploche bytu nemôže byť považovaný za vadu bytu, keď vada bytu môže prameniť len z jeho stavu, takýto prostriedok procesnej obrany žalovaného, tak ako už odvolací súd uviedol vyššie, je neprípustnou novotou v odvolacom konaní, na ktorý odvolací súd nemôže prihliadať. Žalovanému nič nebránilo, aby tento prostriedok procesnej obrany využil v konaní pred súdom prvej inštancie, a nie až v rámci odvolacieho konania. Potom na túto argumentáciu žalovaného odvolací súd s ohľadom na ustanovenie § 366 CSP nemôže prihliadať. Teda, pokiaľ žalovaný tento prostriedok procesnej obrany uplatnil až v rámci podaného odvolania proti napadnutému rozhodnutiu súdu prvej inštancie, bez toho, že by bolo preukázané, že tak nemohol urobiť už v konaní pred súdom prvej inštancie, na takúto neprípustnú novotu odvolacieho konania odvolací súd nemôže prihliadať.

18. Pokiaľ žalovaný namietal, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno v tom smere, že by sa odstránili rozpory nimi tvrdené o podlahovej ploche bytu, keď súd nemohol jednoznačne potvrdiť, že znaleckým dokazovaním sa preukázala iná podlahová plocha bytu ako bola zadefinovaná v kúpnej zmluve, ani túto odvolaciu námietku žalovaného súd nepovažuje za dôvodnú. Odvolací súd, zhodne so súdom prvej inštancie, poukazuje na to, že znaleckým dokazovaním bolo preukázané, že podlahová plocha bytu je iná ako bola žalovaným deklarovaná v kúpnej zmluve, a teda iná ako tá, o ktorej žalovaný žalobcov ubezpečoval, keď bolo preukázané, že táto podlahová plocha bytu je menšia cca o 11 m², t. j. takmer o 20% v zmluve uvedenej plochy. V tomto smere nie je jedinou určujúcou okolnosťou to, že v konaní predložené znalecké posudky nestanovili totožnú veľkosť reálnej podlahovej plochy bytu, pričom rozdiel medzi znaleckými posudkami vypracovanými súdom ustanovenými znalcami predstavuje 0,6 m², čo je skutočne rozdiel zanedbateľného charakteru (tak ako konštatoval i súd prvej inštancie), keď podstatné je to, že tvrdenie žalobcov o nesúlade medzi v zmluve deklarovanou a žalovaným zabezpečenou podlahovou plochou bytu a jeho reálnou podlahovou plochou sa preukázalo ako pravdivé. Tento rozdiel, i napriek tomu, že znalci nestanovili jednotnú výšku reálnej podlahovej plochy bytu (avšak len s minimálnymi rozdielmi) nemožno považovať v žiadnom prípade za zanedbateľný, keď predstavuje cca 20% deklarovanej plochy bytu a dôvodne i podľa názoru odvolacieho súdu viedol žalobcov k postupu v zmysle ustanovenia § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a to k odstúpeniu od uzavretej kúpnej zmluvy. Žalovaným len konštatované a ničím odôvodnené tvrdenie, že otázka určenia podlahovej plochy bytu prináleží inému znalcovi ako znalcovi z odvetvia oceňovanie nehnuteľností, bez konkrétneho uvedenia neopodstatnenosti takéhoto postupu, nemožno považovať za právne významné, keď v odbore stavebníctvo nie je samostatné odvetvie, v ktorom by sa určovala podlahová plocha nehnuteľností a ani sám žalovaný neuviedol, z akého konkrétneho odvetvia by mal byť znalec ustanovený. V tomto smere nie je dôvodné spochybňovať odbornosť znalcov, ktorí znalecké posudky vypracovali, keď dôvodom nemožnosti vyhotovenia posudku je i oznámenie znalca, že stanovená otázka do jeho znaleckej kompetencie nezapadala, čo sa v tomto prípade nestalo. Pokiaľ žalovaný udával, že žalobcovia poznali reálny stav bytu, keď tento videli a ohliadli si ho, k uvedenému je namieste uviesť to, že nie je možné spravodlivo očakávať, že len bežnou ohliadkou bytu (atypického tvaru) by priemerný kupujúci, bez akýchkoľvek odborných znalostí v tomto smere, dokázal odhadnúť, že skutočná výmera bytu nie je taká, ako je deklarovaná. Práve skutočnosť, že reálna podlahová plocha bytu nezodpovedala ploche deklarovanej, bola tým dôvodom, prečo banka neposkytla žalobcom v 1. a 2. rade úver v nimi požadovanej výške, a to 1.100.000,-Sk, za účelom výplaty kúpnej ceny bytu, ale vo výške 920.000,-Sk. Pokiaľ žalovaný tvrdí, že nie je pravdivé tvrdenie, že banka úver žalobcom neposkytla, k tomuto možno uviesť len to, že banka síce žalobcom úver poskytla, avšak nie v nimi požadovanej výške, keď im ho poskytla v sume nižšej o 180.000,-Sk, a teda z takto poskytnutej sumy nebolo možné uhradiť prevažujúcu časť kúpnej ceny (1.100.000,-Sk), čo potom viedlo žalobcom k tomu, že tento úver nečerpali. Z týchto okolností potom možno ustáliť záver, že banka im skutočne neposkytla úver v nimi požadovanej výške, keď dôvodom takéhoto konania banky bola práve skutočnosť, že podlahová plocha bytu bola menšia než tá, ktorá bola deklarovaná, čo malo vplyv na výšku všeobecnej hodnoty bytu. Pritom je nesporné to, že dôvod, pre ktorý žalobcovia o úver v banke žiadali, bola skutočnosť vyplatenia kúpnej ceny bytu v konkrétnej sume, a to vo výške 1.100.000,-Sk práve z hypotekárneho úveru.

19. Pokiaľ žalovaný namietal, že časť kúpnej ceny vo výške 100.000,-Sk mu odovzdal žalobca v 1. rade, a nie obaja žalobcovia, v tomto smere odvolací súd poukazuje na vyčerpávajúce odôvodnenie napadnutého rozhodnutia, s ktorým sa stotožňuje, keď len skutočnosť, že časť kúpnej ceny v sume 100.000,-Sk fakticky odovzdal žalovanému žalobca v 1. rade neznamená, že k bezdôvodnému obohateniu žalovaného došlo len na úkor žalobcu v 1. rade, keď je súčasne nesporné, že suma 100.000,-Sk predstavovala sumu tvorenú peňažnými prostriedkami oboch žalobcov, každého z nich po 50.000,-

Sk. Teda i táto odvolacia námietka žalovaného nie je dôvodná a v tomto ohľade nebolo potrebné vykonávať žiadne ďalšie dokazovanie.

20. Súd prvej inštancie rovnako správne konšatoval to, že dojednanie o zmluvnej pokute v zmysle bodu VI. uzavretej zmluvy nie je určité, jasné a zrozumiteľné a je tak neplatné. V tomto smere, opätovne odvolací súd poukazuje na vyčerpávajúce odôvodnenie napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie, s ktorým sa stotožňuje, a preto ho opakovať nebude.

21. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti, súd prvej inštancie správne vo veci rozhodol, keď žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi v 1. rade sumu 1.659,70 eura s úrokom z omeškania vo výške 8,50% ročne zo sumy 1.659,70 eura od 01. 01. 2008 do zaplataenia a rovnako povinnosť zaplatiť žalobkyni v 2. rade sumu 1.659,70 eura s úrokom z omeškania vo výške 8,50% ročne zo sumy 1.659,70 eura od 01. 01. 2008 do zaplataenia. Odvolací súd preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny v zmysle ustanovenia § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

22. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 CSP tak, že v odvolacom konaní úspešným žalobcom v 1. a 2. rade priznal vo vzťahu k žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100% (§ 262 ods. 1 CSP), pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia (§ 262 ods. 2 CSP).

Toto rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).