

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 10C/152/2002  
Identifikačné číslo súdneho spisu:  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2008  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: proforma proforma  
ECLI:

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš samosudkyňou Bohdanou Kráľovou v právnej veci navrhovateľa S. B. D. L. M., K. XXXX., L. M., IČO: XX. XXX. XXX., zastúpený advokátkou JUDr. J. Č., L. M., M. P. X., proti odporkyňi MUDr. E. Š., L. M., K. XXXX., zastúpená advokátom Mgr. I. F., PhD., L. M., M. P. XXX/XX., o zaplatenie 96 350,60 Sk s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľovi 96 350,60 Sk so 17,6 % úrokom z omeškania zo sumy 96 350,60 Sk od 30.6.2001 do zaplatenia a náhradu trov konania v sume 49 551,- Sk, tieto na adresu advokátky JUDr. J. Č., M. P. X., L. M., všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ podal na súd návrh proti odporkyňi o zaplatenie 96 350,60 Sk so 17,6 % úrokom z omeškania od 30.6.2001 do zaplatenia a náhradu trov konania z toho dôvodu, že účastníci uzavreli Zmluvu o výstavbe bytu v dome číslo 3/26/98 dňa 4.9.1998, na základe ktorej navrhovateľ zabezpečil pre odporkyňu výstavbu bytu v polyfunkčnom bytovom dome 26 bytových jednotiek na K. ulici v L. M.. Navrhovateľ obstaral pre odporkyňu výstavbu bytu číslo 3, nachádzajúceho sa na 3. nadzemnom podlaží pozostávajúceho zo vstupnej haly, troch izieb, kuchyne, jedálne, kúpeľne, WC, komory, balkónu a domového skladu. Užívanie polyfunkčného bytového domu bolo povolené rozhodnutím Okresného úradu, odboru životného prostredia v L. M. zo dňa 29.3.2001 a nadobudlo právoplatnosť 30.3.2001. Podľa Čl. IV. ods. 7. Zmluvy o výstavbe bytu celkové finančné vyrovnanie sa uskutoční faktúrou, ktorá bude vystavená po ukončení diela a z ktorej budú odpočítané všetky zálohové platby a faktúry zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Navrhovateľ vyhotovil takúto faktúru dňa 26.3.2001, číslo faktúry 20000240 vo výške 96 350,60 Sk a táto výška predstavuje rozdiel medzi skutočnými nákladmi výstavby bytu a zaplatenými zálohovými platbami zo strany odporkyne. V rámci tohto vyúčtovania v súlade s Čl. IV. ods. 3 Zmluvy o výstavbe vyúčtoval navrhovateľ odporkyňi aj priemerný nárast cien (index) za obdobie január 1999 až január 2001 v celkovej výške 182 835,60 Sk, z toho na základe tzv. zálohovej faktúry zaplatila odporkyňa 105 028,60 Sk a nezaplatila ešte zostatok vo výške 77 806,90 Sk (túto čiastku predstavovali ďalšie tri tzv. zálohové faktúry za vyššie uvedené obdobie na čiastky 46 674,80 Sk, 17 811,50 Sk a 13 320,60 Sk. Ďalšou nezaplatenou čiastkou v rámci konečného vyúčtovania bola faktúra predstavujúca náklady na spracovanie projektu dispozičnej zmeny v byte odporkyne číslo 0672000 zo dňa 2.8.2000 vo výške 848,- Sk. Treťou časťou vyúčtovania bol rozdiel medzi daňou z pridanej hodnoty, zvýšenej počas výstavby bytového domu zo 6 % na 10 % na základe zmeny zákona a na vyúčtovanie tohto rozdielu bol navrhovateľ oprávnený podľa Čl. IV. ods. 5 Zmluvy o výstavbe a v danom prípade tento rozdiel predstavoval 28 084,30 Sk, z čoho uhradila odporkyňa jednu tzv. zálohovú faktúru vo výške 13 239,50 Sk a nezaplatila ďalšie tri zálohové faktúry tiež za obdobie júl 2000 až január 2001 v sumách 7 291,70 Sk, 2 864,30 Sk a 4 688,80 Sk. Poslednou časťou tejto konečnej faktúry bola úhrada faktúr za tzv. nadštandardy v sume 64 605,- Sk, ktoré predstavovali Dodatky číslo 2 a 3 k Zmluve o výstavbe

bytu a z celkového vyúčtovania bola odpočítaná čiastka z titulu vykurovacej skúšky a inžinierskych sietí zo strany navrhovateľa vo výške 6 760,- Sk.

K Zmluve o výstavbe bytu uzavreli účastníci Dodatok číslo 1 zo dňa 1.3.1999, ktorého predmetom bolo predĺženie dokončenia stavby bytu a bytového domu, ktorý však odporkyňa nepodpísala. Ďalším dodatkom bol Dodatok číslo 2 podpísaný oboma účastníkmi dňa 12.6.2000, ktorého predmetom bol cenový dodatok na vykonanie sanity v sume 17 611,- Sk vrátane DPH, ktorú faktúru odporkyňa aj uhradila. Ďalším dodatkom bol Dodatok č. 3 zo dňa 5.3.2001, tiež podpísaný oboma účastníkmi, ktorého predmetom bolo dojednanie o odsúhlasení cenového dodatku o vykonaní remeselných prác - stolárskych, elektrotechnických a ďalších prác, podlahoviny v sume 46 794,- Sk vrátane DPH, ktorú faktúru odporkyňa tiež uhradila. Spolu to predstavovalo spomínanú cenu tzv. nadštandardov 64 405,- Sk.

Počiatok omeškania do ktorého sa odporkyňa s úhradou konečného vyúčtovania dostala, navrhovateľ odvíja od uzavretia Dohody o uznaní dlhu a jeho splácaní - do 30.6.2001, pričom k odovzdaniu bytu došlo 11.6.2001.

K návrhu navrhovateľ pripojil listinné dôkazy a to Rozhodnutie Odboru životného prostredia o povolení užívania stavby bytového domu, tzv. konečnú faktúru, vyúčtovanie celkovej ceny bytu s posledným trojčíslím 240 na sumu 96 350,60 Sk a vyššie uvedené tzv. zálohové faktúry, Zmluvu o výstavbe bytu v dome číslo 3/26/98 a jej Dodatky č. 1, č. 2, č. 3.

Odporkyňa žiadala návrh zamietnuť z dôvodu, že podľa Zmluvy o výstavbe bytu zaviazala sa navrhovateľovi zaplatiť za zhotovenie bytu dojednanú cenu za podmienok dojednaných v tejto Zmluve a to 1 269 020,- Sk. Poukázala na to, že v Čl. IV. tejto Zmluvy, ktorý dojednáva podmienky ceny bytu a platobné podmienky, v bode 2. sa uvádza, že v cene diela sú zahrnuté všetky náklady spojené so zhotovením diela podľa Čl. II. Zmluvy. Aj z bodu 6. Čl. IV. vyplýva celková dohodnutá cena diela 1 269 020,- Sk. Pokiaľ navrhovateľ vystavil dňa 26.3.2001 konečnú faktúru na sumu 96 350,60 Sk splatnú 3.4.2001, je z nej zrejmé, že okrem vyššie uvedenej zmluvnej ceny diela požaduje zaplatenie aj tzv. indexov v celkovej sume 182 835,50 Sk a z tejto faktúry vyplýva, že dovtedy zaplatila odporkyňa navrhovateľovi celkom sumu 1 442 082,20 Sk a zvyšok má ešte uhradiť podľa tejto konečnej faktúry. Odporkyňa súhlasí s výškou všetkých položiek v tejto faktúre a nie je medzi účastníkmi sporné zvýšenie ceny v dôsledku zvýšenia DPH, však nesúhlasí s úhradou tzv. indexov v celkovej sume 182 835,50 Sk. Podľa odporkyne z celkovej sumy týchto tzv. indexov uhradila 86 484,90 Sk a nedoplatok vo výške 96 350,60 Sk, ktorej sumy sa navrhovateľ domáha, nezaplatí, pretože navrhovateľ nemá na to nárok. Pokiaľ vyššie uvedenú časť indexov zaplatila, v inom konaní vedenom pred Okresným súdom Liptovský Mikuláš pod sp. zn. 11C/210/2001 sa domáha proti navrhovateľovi v postavení odporcu zaplatenia tejto sumy z titulu bezdôvodného obohatenia. Podstatou nesúhlasu odporkyne so zaplatením dlžných indexov je dojednanie v Zmluve v Čl. IV. bod 3., v ktorom bolo dojednané, že zbytkový objem prác v roku 1999 alebo v ďalších rokoch bude precenený indexmi štatistického úradu k 1. kvartálu 1998 v nových dohodnutých cenách. Cenu diela mohol navrhovateľ zvýšiť len po dohode zmluvných strán písomným Dodatkom k Zmluve. Navyše podľa odporkyne toto dojednanie v bode 3. uvedeného Čl. Zmluvy je neurčité, nezrozumiteľné, a preto podľa ust. § 39 Občianskeho zákona absolútne neplatné. Podľa odporkyne cena diela dohodnutá v Zmluve je pevnou cenou a zahrňuje všetky náklady spojené so zhotovením diela, a preto odporkyňa nie je povinná zaplatiť navrhovateľovi žalovanú pohľadávku z titulu tzv. indexov.

Na takúto obranu odporkyne reagoval navrhovateľ stanoviskom a doplnením dôkazov, v rámci nich aj tzv. špecifikácie ku konečnej faktúre, poukázaním na zálohovú faktúru posledné trojčísle 103 vystavenej 3.8.2000 na zaplatenie indexov za obdobie január 1999 až jún 2000 v sume 105 028,60 Sk a výpis z účtu navrhovateľa, z ktorého vyplýva, že túto čiastku z titulu tejto faktúry odporkyňa uhradila 3.11.2000. A takisto pred konečným vyúčtovaním a vydaním konečnej faktúry uhradila jednu faktúru z titulu zvýšenia

DPH vo výške 13 239,50 Sk, zostali nezaplatené ešte faktúry podľa konečného vyúčtovania v sume 14 844,80 Sk, pričom zo zvyšku nezaplatených indexov sa odpočítala tzv. vykurovací skúška vo výške 6 760,- Sk a doteraz je nezaplatená posledná piata zálohová platba z ceny bytu podľa Zmluvy vo výške 10 460,- Sk. Konečná faktúra potom predstavuje v rámci konečného vyúčtovania nedoplatok z titulu indexov, DPH a tejto zálohovej platby na cenu bytu. Navrhovateľ poukázal na právne posúdenie zmluvného vzťahu uzavretého medzi účastníkmi na základe Zmluvy o výstavbe bytu, že nejde o právny vzťah podľa Občianskeho zákona, ale o Zmluvu uzavretú podľa špeciálneho zákona, Zákona o bytoch a nebytových priestoroch. Tomu nasvedčuje aj ďalší dôkaz, a to Zmluva o výstavbe domu, v ktorom sa byt odporkyne nachádza, na K. ulici v L. M., na základe ktorej Zmluvy bolo zapísané vlastníctvo vlastníkov bytov, aj odporkyne, na list vlastníctva číslo 5340, katastrálne územie L. M.. V ďalšom poukázal na dôkaz o uznanie dlhu a posúdenie vzájomnej súvislosti s vyššie uvedenými listinnými dôkazmi a to výpisom z účtu navrhovateľa, z ktorého vyplýva, že odporkyňa uhradila jednu zálohovú faktúru z titulu indexov a z titulu zvýšenia DPH.

V rámci svojej výpovede ako účastníčky konania odporkyňa uviedla, že uznáva pohľadávku z titulu zvýšenia DPH aj platbu na tzv. poslednú splátku na byt vo výške 10 460,- Sk, ktorá nebola ešte ňou zaplatená. Tiež nespochybnila, že v novembri 2000 uhradila jednu zálohovú faktúru z titulu indexov, avšak urobila tak z toho dôvodu, že obstarávateľ stavby, navrhovateľ, jej oznamoval, že nebude pokračovať vo výstavbe bytu, a preto z obavy, že byt nenadobudne, túto zálohovú faktúru uhradila napriek tomu, že nedošlo k žiadnej písomnej dohode, nedošlo k uzavretiu žiadneho písomného dodatku k tejto cene medzi účastníkmi Zmluvy, hoci podľa odporkyne podľa dojednania Zmluvy v Čl. IV. bod 3. sa má tak konať v nových dohodnutých cenách. Pri podpise Zmluvy si odporkyňa vysvetľovala toto dojednanie tak, že pokiaľ budú nárasty cien stavebných prác, tak nebudú jej chodiť faktúry, len s krátkym označením za čo je tá platba, v danom prípade napr. za indexy za určité obdobie, ale že príde aj nejaký rozpis toho, čo táto cena obsahuje a v každom prípade bude uzavretý Dodatok k Zmluve, doplnok na túto ďalšiu cenu. Pokiaľ podpísala Dohodu o uznaní záväzku zo dňa 13.3.2001 na sumu 96 352,- Sk, bolo to z toho dôvodu, že mala záujem získať kľúče od bytu a nakoľko ani nerozumela čo táto suma predstavuje, veľmi sa o to nezaujímal, a to z toho dôvodu, že navrhovateľ ešte pred týmto termínom jej predkladal na podpis Dohodu o uznaní záväzku zo 14.2.2001 na oveľa vyššiu sumu a to 156 000,- Sk a vie, že aj ostatným stavebníkom takéto Dohody predkladal a zároveň aj Zápisnice o prevzatí bytu. Podpisom tejto Dohody podmieňoval odovzdanie kľúčov od bytov. Nakoľko túto prvú Dohodu o uznaní záväzku nepodpísala, kľúče jej vydané neboli, následne písomne si vymieňali s navrhovateľom stanoviská a pokiaľ jej bola potom predložená druhá Dohoda o uznaní záväzku, túto už podpísala.

Na záver zástupca odporkyne opakovane žiadal žalobu zamietnuť, poukázal na predchádzajúce tvrdenie, že navrhovateľom uplatňované indexy podstatne prekračujú cenu bytu a jednostranným vyúčtovaním týchto indexov navrhovateľom by sa cena bytu zvýšila o cca 14,4 %. Uplatnené právo navrhovateľa na zaplatenie tzv. konečnej faktúry o ukončení diela nie je dôvodné, pretože v danom prípade predmetom sporu je plnenie z Dohody zmluvných strán v zmysle § 50 b) Občianskeho zákona. V Zmluve o výstavbe bytu sa účastníci dohodli, že obsah Zmluvy doplnia o výšku ceny vzhľadom na možný nárast cien prác vykonaných v roku 1999, prípadne nasledujúcich. Toto ust. je potrebné vykladať v spojení s Čl. VIII. bod 1. Zmluvy, podľa ktorého „v prípade zmeny východiskových predpokladov uplatnených v tejto Zmluve budúci vlastník sa zaväzuje, že pristúpi na zmenu záväzkov“. V takomto prípade, ak by došlo k nárastu cien stavebných prác, materiálov a výrobkov, mal by navrhovateľ právo na to, aby odporkyňa pristúpila na zmenu záväzkov, a teda v zmysle vyššie citovaného ustanovenia pristúpila na Dohodu o doplnení Zmluvy o výšku indexmi navýšenej ceny, a to písomným Dodatkom k Zmluve podľa Čl. IX. bod 5. Zmluvy. Navrhovateľ sa potom mohol domáhať nezaplatenia zvýšenej ceny, ako plnenia z tejto Dohody. Takýto nárok je však už prekludovaný.

Po takto vykonanom dokazovaní súd rozsudkom zo dňa 16.5.2006 rozhodol tak, že návrhu navrhovateľa vyhovel podmieňujúc svoje rozhodnutie ust. § 636 Občianskeho zákona. Na základe odvolania odporkyne proti tomuto rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš odvolací, Krajský súd v Žiline, s uznesením zo dňa 30.10.2007 zrušil rozsudok súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení

tohto uznesenia konštatuje odvolací súd, že bolo preukázané, čoho sa navrhovateľ voči odporkyni domáha, a to doplatku ceny diela podľa Zmluvy o výstavbe bytu číslo 3/26/1998 zo dňa 4.9.1998. Taktiež bolo preukázané, čo odporkyňa uhradila, čo nie, čo predstavuje uplatnený nárok navrhovateľa.

Odvolací súd ďalej konštatuje, že účastníci uzavreli Zmluvu o výstavbe bytu, ktorá je typickou zmluvou o dielo, poukazuje na ust. § 636 ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákona. Konštatuje, že rozhodujúcim v danom prípade je, či došlo k podstatnému prekročeniu ceny určenej medzi účastníkmi odhadom. Pritom za podstatné prekročenie ceny určenej odhadom je potrebné považovať také prekročenie ceny, ktoré znamená natoľko významnú zmenu obsahu zmluvy, že treba dať objednávateľovi možnosť, aby sa vyjadril, či a za akých nových cenových podmienok v záväzkovom vzťahu zotrvá, alebo od zmluvy odstúpi.

Odvolací súd ďalej konštatuje, že v prejednávanej veci Zmluvou o výstavbe bytu bola dojednaná cena bytu medzi účastníkmi v sume 1 269 020,- Sk, pričom v Čl. IV. bod 3., 4. a 5. Zmluvy vyplynulo, že takto stanovená cena nebude cenou konečnou. Poukazuje pritom najmä na bod 3. Čl. IV. Zmluvy vzhľadom na toto konkrétne dojednanie o cene diela.

Odvolací súd ďalej konštatuje, že pokiaľ sa prvostupňový súd zaoberal otázkou, či došlo zo strany navrhovateľa k podstatnému prekročeniu ceny diela a dospel, že prevýšenie predstavovalo číselne 12,4 %, nevyplýva z rozhodnutia prvostupňového súdu postup, akým sa riadil súd pri výpočte tohto navýšenia, keď odporkyňa namietala, že podľa nej vyúčtovanie zvýšenia ceny bytu predstavuje až 14,4 % navýšenia, nakoľko vychádzala zo svojej obrany, že neuznáva zvýšenie ceny diela z dôvodu indexov nárastu cien stavebných prác, ktoré v jej prípade predstavovali celkom sumu 182 835,50 Sk, keď ďalšie navýšenie z iného dôvodu napr. z titulu projektu dispozičných zmien alebo zvýšenia DPH uznávala, v porovnaní s dohodnutou cenou bytu 1 269 020,- Sk je spomínaných 14,4 %.

Odvolací súd preto ukladá prvostupňovému súdu, aby uviedol, aké bolo prekročenie ceny diela zo strany navrhovateľa, pri percentuálnom údaji uvedie postup, akým k tomuto údaju dospel a či takéto prekročenie ceny diela je podstatným prekročením ceny alebo nie. Navyše určenie ceny diela konečnou faktúrou vyhodnotí aj s poukazom na Čl. IV. ods. 3. Zmluvy uzatvorenej medzi účastníkmi.

V ďalšej časti konania zástupkyňa navrhovateľa zotrvávala na všetkých svojich podaniach, návrhoch, ktorý návrh považuje za dôvodný a navrhuje, aby sa prvostupňový súd zaoberal aj inštitútom Uznania dlhu, a to konkrétnej Dohody o uznanie dlhu uzavretej medzi účastníkmi, lebo to má vplyv na posúdenie sporu. Odporkyňa totiž nespochybnila toto uznanie dlhu, že ho nepodpísala, nepoprela to a neuniesla dôkazné bremeno, keď nepreukázala, že v čase uznania dlhu tento jej dlh neexistoval a netrval. Už v predchádzajúcej svojej výpovedi ako účastníčky konania na pojednávaní dňa 14.3.2006 uviedla, že konečná faktúra, ktorá je predmetom sporu, zodpovedá zmluvnému dojednaniu účastníkov. Zástupkyňa navrhovateľa nepovažovala za podstatné podľa akej právnej normy súd bude posudzovať vzťah účastníkov, z ktorého vznikla predmetná pohľadávka. Zvýraznila, že navrhovateľ sa stále domáha zaplataenia konkrétnej faktúry, tzv. konečnej faktúry, ktorú riadne špecifikoval a požadovanú peňažnú čiastku vyčíslil. Na základe toho Krajský súd v Žiline nespochybnil doterajšie zistenie a odôvodnenie prvostupňového súdu, že cena v Zmluve o výstavbe bytu bola medzi účastníkmi dojednaná ako cena odhadom, je preto dôvodné ďalej posudzovať cenu diela podľa ust. § 636 Občianskeho zákona. Zástupkyňa navrhovateľa sa vyjadrovala aj k obrane odporkyne, že navýšenie ceny bytu je 14,4 %, ku ktorému dospela takým spôsobom, že porovnávala dojednanú cenu bytu v Zmluve o výstavbe bytu a jednotlivé faktúry fakturované z titulu zvýšenia ceny indexmi s titulu nárastu cien stavebných prác, keď podľa zástupkyne navrhovateľa od konečnej ceny bytu je nevyhnutné odpočítať hodnotu tzv. nadštandardov a cenu projektu dispozičných zmien, ktoré boli odsúhlasené účastníkmi a nakoniec aj faktúry z titulu účtovania zvýšenej DPH, ktoré zvýšenie z tohto dôvodu odporkyňa nespochybňovala, čo

spolu predstavuje sumu 93 337,30 Sk. Takto vzniknutý rozdiel by sa potom mal porovnať s cenou bytu dojednanou v Zmluve v Čl. IV. ods. 1. Pri posudzovaní či ide o zvýšenie podstatné alebo nie, pri zaujatí stanoviska, že ide o cenu diela určenú odhadom, je potrebné prihliadnuť popri zmluvnom dojednaní, že sa jedná o stavbu bytového domu s 26 bytovými jednotkami a nebytovými priestormi, ktorá výstavba bola plánovaná nad jeden rok a navrhovateľ preukazoval, ako sa menili ceny energií, stavebných materiálov a DPH v čase uzavretia Zmluvy a počas výstavby bytového domu.

Zástupca odporkyne opakovane sa pridrižoval všetkých doterajších prednesov a podaní a trval najmä na tom, že v predmetnej Zmluve o výstavbe bytu bola medzi účastníkmi dojednaná cena ako pevná cena, podľa ust. § 635 Občianskeho zákona, a to preto, lebo vychádza z rozpočtu zmluvného diela. Išlo o rozpočet stavby celého obytného domu, pretože aj v Zmluve o budúcej zmluve sa hovorí o rozpočtových nákladoch a pri takomto type určitého rozsiahlejšieho objektu musí byť predsa rozpočet daný, aby špecifikoval všetky náklady spojené so zhotovením diela. Potom na základe takto stanoveného rozpočtu na celý obytný dom sa vyráta cena za jeden byt a potom takáto cena je dojednaná ako pevná bez možnosti jednostranného zvýšenia ceny napr. aj o tzv. indexy, bez vzájomnej dohody účastníkov zmluvy, písomnej dohody. Navrhovateľ nepreukázal a odporkyňa nemá povinnosť preukazovať to, že navrhovateľ jej neoznámil, písomne ju neupozornil na zmenu cenového predpisu, neoznámil jej novú cenu diela, hoci odporkyňa nespochybnila to, že po skončení diela vykonal navrhovateľ vyúčtovanie konečnou faktúrou. Podľa zástupcu odporkyne pokiaľ prvostupňový súd bude naďalej rozhodovať v tom smere, že v danom prípade ide o určenie ceny diela odhadom podľa § 363 Občianskeho zákona, tak ide o podstatné prekročenie ceny diela a navrhovateľ nemá nárok na zaplatenie žalobného nároku, a to v zmysle dojednania v Čl. IV. bod 3. Zmluvy o výstavbe bytu, pretože už v minulosti zástupca odporkyne tvrdil, že toto dojednanie je neurčité, a teda neplatné a pokiaľ zvyšoval navrhovateľ cenu diela, mal tak konať po dojednaní s odporkyňou, a to písomnými dodatkami k tejto Zmluve o výstavbe bytu. Navrhovateľ totiž nemôže jednostranne zvýšiť cenu diela a takýto nárok je potom v rozpore so zákonom aj zmluvou a je vyvrátená tým právna domnienka uvedená v Dohode o uznaní dlhu. Zvýšenie ceny v súvislosti s nárastom rastu cien tzv. indexy, o 14,4 % oproti dojednanej cene diela, pokiaľ by súd ďalej postupoval podľa ust. § 636 Občianskeho zákona, je jednoznačne podstatným navýšením ceny diela, pretože podľa Čl. IV. bod 3. Zmluvy už v cene bol započítaný priemerný nárast rastu cien. Už v tomto dojednaní totiž navrhovateľ, v bode 1., uvádzal cenu bytu a počítal s nárastom cien, ale napriek tomu s porovnaním s dojednanou cenou a indexmi zvýšila sa cena bytu o 14,4 %, a to navýšením ceny diela o tzv. indexy.

Po doplnenom dokazovaní prednesmi zástupcov účastníkov títo nenavrhlí vykonať žiadne dokazovanie, v prípade úspechu tej ktorej strany žiadali priznať náhradu trov konania.

Podľa § 636 ods. (1) Občianskeho zákona ak cenu pri uzavretí zmluvy nemožno dojednať pevnou sumou, musí sa určiť aspoň odhadom. Ak zhotoviteľ dodatočne zistí, že bude treba cenu určenú odhadom podstatne prekročiť, je povinný na to objednávateľa bez meškania písomne upozorniť a oznámiť mu novourčenú cenu; inak nemá právo za zaplatenie rozdielu v cene.

(2) Objednávateľ je oprávnený po oznámení novourčenej ceny od zmluvy odstúpiť; ak od zmluvy odstúpi, je povinný zaplatiť zhotoviteľovi sumu pripadajúcu na vykonanú prácu a vzniknuté náklady podľa pôvodne určenej ceny, len pokiaľ mal z čiastočného plnenia zmluvy majetkový prospech. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo objednávateľa na náhradu škody.

(3) Ak objednávateľ neodstúpi od zmluvy bez zbytočného odkladu, je povinný zaplatiť za poskytnutú službu novourčenú vyššiu cenu.

Podľa dojednania v Zmluve o výstavbe bytu v dome číslo 3/26/98 v Čl. IV. bod 1. je dojednané, že cena za byt vrátane spoločných priestorov, cena v pomernej časti pozemku, bude ako celková cena 1 269 020,- Sk.

V bode 3. tohto Čl. bolo dojednané, že cena diela je zmluvnými stranami dohodnutá podľa Zákona o cenách číslo 18/1996 Zb. a Vyhlášky číslo 87/1996 Zb., v cenách platných v roku 1997 so započítaním priemerného nárastu cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v SR vydávaných Štatistickým úradom v SR za rok 1997 pre rok 1998. Zbytkový objem prác v roku 1999 alebo v ďalších rokoch bude precenený indexmi ŠÚ k I. kvartálu 1998 v nových dohodnutých cenách. V cenách je započítaná DPH platná v čase podpisu zmluvy. DPH bude účtovaná podľa platných predpisov v čase realizácie.

Podľa bodu 7. tohto Čl. IV. celkové finančné vyrovnanie sa uskutoční faktúrou, ktorá bude vystavená po ukončení diela a v ktorej budú odpočítané všetky zálohové platby a faktúry so ŠFRB (Štátneho fondu rozvoja bývania).

Hoci medzi navrhovateľom a odporkyňou bolo sporné, aká bola dojednaná cena diela, bytu, v súlade s rozhodnutím Krajského súdu v Žiline, aj prvostupňový súd naďalej považuje takto dojednanú cenu diela v Zmluve o výstavbe bytu odporkyne podľa Čl. IV. tejto Zmluvy za cenu určenú odhadom.

Medzi účastníkmi bolo nesporné, že pokiaľ v konečnej faktúre, konečnom vyúčtovaní faktúrou číslo 20000240 zo dňa 26.3.2001 v sume 96 350,60 Sk bolo vyúčtované aj zvýšenie ceny diela z dôvodu zvýšenia DPH podľa platných predpisov, zvýšenie ceny diela z dôvodu fakturácie tzv. nadštandardov a faktúry za projektovú zmenu, tieto odporkyňa buď už uhradila, alebo ich nespochybňuje a mieni ich uhradiť. Spornou časťou vyúčtovania boli tzv. indexy, v konečnej faktúre uvedené čiastkou 182 835,50 Sk, z ktorých síce časť na základe tzv. zálohových faktúr odporkyňa uhradila, avšak v tomto spore neuznáva ich dôvodnosť a v inom súdnom konaní domáha sa vrátenia tejto sumy od navrhovateľa z titulu bezdôvodného obohatenia.

Túto obranu odporkyne je potrebné posúdiť aj s listinným dôkazom, a to Dohodou o uznaní záväzku a spôsobe splácania dlhu zo dňa 13.3.2001, v ktorej svojím podpisom odporkyňa uznala dlh voči navrhovateľovi v sume 96 352,- Sk a zaviazala sa ho uhradiť do 30.6.2001. Vo svojej výpovedi uviedla, že túto Dohodu podpísala preto, lebo mala veľký záujem získať kľúče od bytu a aj na základe ďalších jednaní s navrhovateľom tak konala, keď sa ani veľmi nezaujímala čo táto čiastka predstavuje, lebo tomu veľmi nerozumela.

Z takéhoto prejavu odporkyne súd nemohol dospieť k záveru, že tento úkon bol uzavretý z jej strany neslobodne, neurčito a nevážne. Táto Dohoda o uznaní dlhu zvýhodňuje postavenie navrhovateľa ako veriteľa, lebo v dôsledku uznania dlhu ním založenej právnej domnienky zabezpečuje uznaný záväzok.

Podľa § 558 Občianskeho zákona ak niekto uzná písomne, že zaplatí svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky, predpokladá sa, že dlh v čase uznania trval.

Domnienka existencie dlhu založená uznaním dlhu je vyvrátiteľná. Teda aj odporkyňa ako dlžníčka, ktorá svoj dlh uznala, namieta, že tento dlh nevznikol a preukazuje to svojím tvrdením, že si Čl. IV. bod 3. v Zmluve o výstavbe bytu vysvetľovala, že nárast rastu cien tzv. indexy budú dojednané nejakým

dotatkom, doplnkom k zmluve na ďalšiu zvýšenú cenu diela. Predstavovala si, že nebudú chodiť len faktúry, tzv. zálohové faktúry s krátkym označením, za čo je fakturovaná suma a v prípade indexov za aké obdobie to je, ale že bude pripojený aj rozpis toho, čo tá ktorá cena obsahuje a uzavretý doplnok k zmluve. Napriek tomu však jednu zo zálohových faktúr na tzv. indexy v sume 105 028,60 Sk uhradila, toto správanie odôvodnila tým, že navrhovateľ dôvodil tým, že nebude pokračovať vo výstavbe bytu, ktoré tvrdenie však bližšie nepreukázala. Z uvedeného potom súd dospel k záveru, že odporkyňa nevyvrátila domnienku existencie dlhu, žalovanej pohľadávky, ktorá bola založená Dohodou o uznaní záväzku a spôsobe splácania dlhu.

Súd sa ďalej zaoberal výkladom dojednania o cene bytu určenej odhadom v Čl. IV. bod 3. Zmluvy a dospel k záveru, že pokiaľ dochádzalo k zvýšeniu ceny diela určenej odhadom, a to v danom prípade pri náraste cien stavebných prác preceňovaných indexmi štatistického úradu, navrhovateľ oznamoval odporkyni nárast, teda zvýšenie ceny diela jednotlivými zálohovými faktúrami s označením, že ide o indexy, v akej cene a za ktoré obdobie, čo zodpovedá dojednaniu v Čl. IV. bod 3. Zmluvy a pokiaľ v tomto dojednaní je uvedené, že sa tak má konať „v nových dohodnutých cenách“, oznamoval odporkyni zvýšenie ceny diela a pokiaľ táto by nesúhlasila s takýmto zvýšením ceny diela, mala možnosť ju nezaplatiť a od zmluvy odstúpiť. To však len v tom prípade, pokiaľ by išlo o tzv. podstatné prekročenie ceny diela určenej odhadom, ako to má na mysli § 636 Občianskeho zákona.

Jediným doteraz známym judikátom, rozhodnutím súdu v minulosti, v roku 1970, ktoré rozhodnutie NS, publikované v zbierke súdnych rozhodnutí sa zaoberá tým, čo je „podstatné“ prekročenie ceny diela určenej odhadom, pričom uvádza, že za také možno považovať spravidla prekročenie ceny diela určenej odhadom aspoň o 10 až 20 %. Popri pomere prevýšenia ceny určenej odhadom ovplyvňujú prípadne úvahu, či ide o podstatné prekročenie ceny určenej odhadom alebo nie, niektoré ďalšie skutočnosti, ako napr. povaha poskytovanej služby (a z nej vyplývajúci stupeň obtiažnosti odhadu ceny pri uzavretí zmluvy), väčšia pravdepodobnosť značnejšieho prekročenia ceny určenej odhadom, ktorá je účastníkom pri uzatváraní zmluvy zrejme alebo naopak a ďalšie skutočnosti.

Súd dospel k záveru, že v danom prípade pri uzavretí Zmluvy o výstavbe bytu v dome, keď zároveň účastníci aj s ďalšími stavebníkmi uzatvárali aj Zmluvu o výstavbe domu, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Liptovský Mikuláš dňa 14.10.1998 a taktiež aj Zmluvu o budúcej zmluve o výstavbe bytu v dome, je z toho zrejme, že je možné predpokladať určitý stupeň obtiažnosti odhadu ceny, pretože sa nestaval jeden byt, jeden rodinný dom, ale bytový dom, ktorý obsahoval 26 bytových jednotiek a nebytové priestory. Čas ukončenia výstavby bol dojednaný na marec, apríl 2000, ku skutočnému odovzdaniu bytu došlo v júni 2001. Pokiaľ odporkyňa neuzavrela s navrhovateľom dodatok Zmluvy o výstavbe bytu o predĺžení termínu ukončenia výstavby bytu, mohla uplatniť voči navrhovateľovi v zmysle Čl. VII. bod 1. Zmluvy o výstavbe bytu v prípade nedodržania termínu odovzdania bytu zmluvnú pokutu vo výške 500,- Sk za každý deň omeškania, max. 5 % z ceny diela.

Napriek tomu ako je vyššie uvedené, že navrhovateľ oznamoval zvýšenie ceny diela určenej odhadom, a to z titulu zvýšenia DPH, tzv. indexov, zasielaním zálohových faktúr, pokiaľ je možné doslovne vykladať dojednanie v Čl. IV. bod 3. Zmluvy o výstavbe bytu, že sa tak má diať v nových dohodnutých cenách, pričom § 636 ods. 1 OZ bližšie neupravuje, čo má písomné upozornenie a oznámenie novourčenej ceny obsahovať, spomínané zálohové faktúry je možné považovať za písomné upozornenie a oznámenie novourčenej ceny.

Navrhovateľ však tak ani nemusel konať, pretože nešlo v danom prípade o podstatné prekročenie ceny diela, pretože prekročenie dojednanej ceny diela v Zmluve 1 269 020,- Sk o sumu z titulu tzv. indexov, ktorá je medzi účastníkmi sporná, 182 835,50 Sk predstavuje pomer 14,4 % navýšenie dojednanej ceny diela a prekročenie ceny o takéto percento je v rámci hraníc vyššie citovaného judikátu 10 až

20 %. Konštatovanie, že nejde o pomer prekročenia ceny podstatne ovplyvňuje aj skutočnosť, a to povaha poskytovanej služby a z nej vyplývajúci stupeň obtiažnosti odhadu ceny pri uzavretí zmluvy, a to vzhľadom na objem stavby a zvýšenie predpokladá aj dojednanie v Čl. IV. bod 3. Zmluvy o dielo o výstavbe bytu. Súd preto návrhu navrhovateľa o zaplatení istiny 96 350,60 Sk, predstavujúcej konečné vyúčtovanie ceny diela po jeho odovzdaní, vyhovel, lebo hoci navrhovateľ písomne upozorňoval na zvýšenie ceny diela, hoci medzi účastníkmi jednoznačne nedošlo k dohode o zvýšení ceny diela, nedošlo k podstatnému prekročeniu ceny diela a navrhovateľ mal právo na zaplatenie rozdielu v cene.

Pokiaľ odporkyňa je toho názoru, že došlo k podstatnému prekročeniu ceny diela, mohla po oznámení novourčenej ceny, tzv. zálohovými faktúrami, od zmluvy odstúpiť.

Rozhodnutie o zaplatení úroku z omeškania z istiny je podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákona, podľa ktorého ust. dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania; výšku úrokov z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

V danom prípade Nariadenie vlády SR číslo 87/95 Z.z. v čase, keď sa odporkyňa so svojim dlhom dostala do omeškania, t.j. k 30.6.2001, lebo dovtedy sa zaviazala dlh v dohode o uznaní záväzku uhradiť, výška úroku vychádzajúc z dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska predstavovala 17,6 %.

Rozhodnutie o náhrade trov konania je podľa § 142 ods. 1 O.s.p., keď navrhovateľ mal v konaní plný úspech a jeho trovy predstavujú zaplatený súdny poplatok za návrh vo výške 4 815,- Sk a náhradu trov právneho zastúpenia navrhovateľa advokátkou vo výške 43 086,- Sk. Advokátka vykonávala úkony za platnosti Vyhlášky číslo 163/2002 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb a to štyri úkony, jeden úkon za odmenu 3 540,- Sk, ku každému úkonu režijný paušál 136,- Sk. Úkonmi boli príprava a prevzatie vecí, podanie návrhu, stanovisko navrhovateľa z 10.1.2003 k vyjadreniu odporkyne a doplnenie tohto stanoviska zo dňa 21.6.2004. Podľa Vyhlášky číslo 655/2004 Z.z. boli vykonané tri úkony, odmena za jeden úkon je 3 650,- Sk, ku každému úkonu režijný paušál 164,- Sk. Jeden úkon trval viac ako dve hodiny, a to účasť na pojednávaní dňa 14.3.2006, za čo patrí dvojnásobok odmeny za jeden úkon a druhým úkonom bola účasť na pojednávaní dňa 16.5.2006. Ďalšími úkonmi podľa Vyhlášky číslo 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb boli ďalšie štyri úkony odmeňované odmenou po 3 650,- Sk za jeden úkon, a to vyjadrenie k odvolaniu odporkyne, účasť na pojednávaní na Krajskom súde Žilina dňa 24.4.2007, účasť na pojednávaní na Okresnom súde Liptovský Mikuláš dňa 14.3. a 21.5.2008, režijný paušál k prvému z týchto štyroch úkonov 164,- Sk, k druhému úkonu 178,- Sk a k posledným dvom úkonom po 190,- Sk, priznané podľa § 13 ods. 1, § 16 ods. 1, písm. a), c) a § 19 ods. 3 Vyhlášky číslo 163/2002 Z.z. a podľa § 10 ods. 1, § 14 ods. 1, písm. c), d) a § 16, ods. 3 Vyhlášky číslo 655/2004 Z.z.

Ďalšie trovy právneho zastúpenia bola náhrada za stratu času na pojednávanie na Krajský súd v Žiline dňa 24.4.2007 z L. M. do Ž. a späť za 6 polhodín po 297,- Sk, spolu 1 782,- Sk, podľa § 17 ods. 1 Vyhlášky číslo 655/2004 Z.z. a náhrada cestovného na toto pojednávanie podľa § 15 písm. a) tejto vyhlášky v sume 1 650,- Sk, pričom bolo použité motorové vozidlo so spotrebou 7,23 litrov na 100 km, pri ubehnutí oboma smermi 182 km a zakúpení pohonnej hmoty, benzínu Natural 95 za 39,70 Sk, pri základnej sadzbe náhrady 6,20 Sk/km. Spolu náhrada trov konania predstavuje 49 551,- Sk.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Liptovský Mikuláš v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku, alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zák. č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.