

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 11C/210/2001  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5601898731  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 03. 2011  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Slavomíra Mlynarčíková  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2011:5601898731.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš samosudkyňou Mgr. Slavomírou Mlynarčíkovou v právnej veci navrhovateľov: 1. I.. U. B., nar. XX.X.XXXX, bytom v C. L., B. XXXX, 2. L.. F. B., rod. N., nar. X.X.XXXX, obaja bytom v C. L., B. XXXX, 3. T. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom v C. L., M. R.. J. P. XXXX/XX a 4. L.. V. Š., nar. XX.X.XXXX, bytom v C. L., B. XXXX/XX, všetci občania Slovenskej republiky, všetci zastúpení advokátom FIAČAN & PARTNERS, s.r.o. so sídlom v Liptovskom Mikuláši, M. Pišúta 936/16, IČO: 36 861 251, proti odporcovi: Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš so sídlom v Liptovskom Mikuláši 031 01, Kollárova 3588, IČO: 00 22 011, zastúpený advokátkou JUDr. Janou Čončolovou so sídlom v Liptovskom Mikuláši 031 01, M. Pišúta 3, o vydanie bezdôvodného obohatenia a zaplatenie zmluvnej pokuty s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľom 1. a 2. spoločne a nerozdielne zmluvnú pokutu 2.106,19 eur s úrokom z omeškania 17,6% ročne od 21. 12. 2001 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku s tým, že v rozsahu plnenia poskytnutému jednému z navrhovateľov zaniká povinnosť odporcu plniť druhému z navrhovateľov 1., 2.

II. Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi 3. zmluvnú pokutu 2.521,73 eur so 17,6% úrokom z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľke 4. zmluvnú pokutu 2.106,19 so 17,6% úrokmi z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Vo zvyšnej časti súd návrh z a m i e t a.

V. O náhrade trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

### odôvodnenie:

Návrhom doručeným Okresnému súdu Liptovský Mikuláš 20.11.2001 sa navrhovatelia domáhali, aby súd rozhodol, že odporca je povinný zaplatiť navrhovateľom 1. a 2. sumu 163.218,90 Sk so 17,6% úrokmi z omeškania ročne od podania návrhu až do zaplatenia, navrhovateľovi 3. sumu 219.145,80 Sk so 17,6% úrokmi z omeškania ročne od podania návrhu až do zaplatenia a navrhovateľke 4. sumu 149.935,90 Sk so 17,6% úrokmi z omeškania ročne od podania návrhu na súd až do zaplatenia. Návrh odôvodnili tým, že navrhovatelia 1. a 2. uzavreli s odporcom dňa 20.8.1998 Zmluvu o výstavbe bytu v dome č. 6/26/98 podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, predmetom ktorej bola výstavba bytu č. X na X. nadzemnom podlaží obytného domu súp. č. XXXX na B. ulici v C. L.. Vlastnícke právo navrhovateľov 1. a 2. k bytu č. X a k spoluvlastníckemu podielu na ich spoločných častiach a zariadeniach k domu súp. č. XXXX je zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX (v čase podania návrhu) Okresného úradu v C. L., katastrálny odbor, katastrálne územie C. Mikuláš. Dňa 1.3.1999 navrhovatelia 1. a 2. s odporcom uzavreli Dodatok č. 1 k Zmluve o výstavbe bytu v dome, kde sa zmluvné strany dohodli na predĺžení termínu dokončenia stavby na mesiac jún 2000 s termínom kolaudačného rozhodnutia v mesiaci júl 2000. Odporca zhotovil dielo až vo februári 2001. Navrhovatelia 1. a 2. byt s príslušenstvom

prevzali podľa zápisnice o prevzatí bytu 14.2.2001. Kolaudačné rozhodnutie na predmetný obytný dom č. SP 2001/001174-Da zo dňa 29.3.2001 nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňom 30.3.2001. Podľa článku II. zmluvy bod 8 sa navrhovateľa 1. a 2. zaviazali zaplatiť odporcovi za zhotovenie bytu a obytného domu dojednanú cenu za podmienok dojednaných v zmluve. Cena bytu č. 6 vrátane DPH bola dojednaná v bode 22 tohto článku zmluvy na sumu 1.248.900,- Sk a cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku v bode 23 na sumu 20.120,- Sk, spolu na sumu 1.269.020,- Sk. V článku IV. bod 1 bola dojednaná cena bytu vrátane spoločných priestorov a cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku na sumu 1.269.020,- Sk, pričom podľa bodu 2 tohto článku zmluvy v cene diela sú zahrnuté všetky náklady spojené so zhotovením diela podľa článku II. zmluvy. Aj z bodu 6 tohto článku zmluvy vyplýva celková dohodnutá cena diela 1.269.020,- Sk. Dňa 26.3.2001 odporca vystavil navrhovateľom 1. a 2. konečnú faktúru č. 20000243 na sumu 83.067,60 Sk splatnú dňa 3.4.2001. Z tejto faktúry je zrejmé, že odporca okrem zmluvnej ceny diela vo výške 1.269.020,- Sk požadoval zaplataenie aj tzv. indexov v celkovej sume 182.835,50 Sk a že navrhovateľa 1. a 2. doposiaľ zaplatili odporcovi sumu 1.398.445,10 Sk. Podľa uvedenej faktúry zostáva k úhrade 83.067,60 Sk. Navrhovateľa 1. a 2. súhlasia so zaplataením všetkých položiek uvedených vo faktúre, okrem indexov na celkovú sumu 182.835,50 Sk. Vzhľadom na neuhradenú sumu 83.067,60 Sk z tejto faktúry je zrejmé, že na tzv. indexoch navrhovateľa 1. a 2. zaplatili odporcovi doposiaľ sumu 99.767,90 Sk (182.835,50 Sk - 83.067,60 Sk). So zaplataením sumy 99.767,90 Sk (3.311,69 eur) odporcovi navrhovateľa 1. a 2. nesúhlasia, majú za to, že sa jedná o bezdôvodné obohatenie na strane odporcu, preto ho v tomto konaní žiadajú vydať. V článku III. zmluvy, bod 1 v znení dodatku č. 1 zo dňa 1.3.1999 sa odporca zaviazal zhotoviť dielo najneskôr v mesiaci jún 2000 s termínom kolaudačného rozhodnutia v mesiaci júl 2000. V článku VII. zmluvy, bod 1 sa zmluvné strany dohodli, že v prípade nedodržania termínu odovzdania bytu zaplatí odporca navrhovateľom 1. a 2. zmluvnú pokutu 500,- Sk za každý deň omeškania, maximálne však 5% ceny diela. Odporca bol v omeškani s odovzdaním diela navrhovateľom 1. a 2. od 1.8.2000 do 1.4.2001 (právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia), t.j. 242 dní, čo pri zmluvnej pokute 500,- Sk za každý deň predstavuje sumu 121.000,- Sk, ktorá presahuje 5% ceny diela vo výške 1.269.020,- Sk, t.j. sumu 63.451,- Sk. Preto odporca je povinný navrhovateľom 1. a 2. zaplatiť zmluvnú pokutu len vo výške 63.451,- Sk (2.106,99 eur). Spolu sa navrhovateľa 1. a 2. proti odporcovi domáhajú zaplataenia sumy 163.218,90 Sk, t.j. 5.417,87 eur (bezdôvodné obohatenie 93.767,90 Sk + zmluvná pokuta 63.451,- Sk) spolu so 17,6% úrokmi z omeškania od podania návrhu na súd až do zaplataenia.

Písomným podaním zo dňa 25.1.2006 doručeným súdu 26.1.2006 navrhovateľa 1. a 2. žiadali, aby súd pripustil zmenu návrhu tak, že odporca je povinný navrhovateľom 1. a 2. zaplatiť okrem uplatnenej sumy 163.218,90 Sk so 17,6% úrokmi z omeškania ročne od podania návrhu na súde až do zaplataenia aj sumu 66.300,- Sk s 8% úrokmi z omeškania ročne od 11.12.2004 do zaplataenia, čo odôvodnil tým, že navrhovateľa 1. a 2. na tzv. indexoch zaplatili odporcovi aj ďalšiu sumu vo výške 66.300,- Sk t.j. 2.200,76 eur a majú za to, že aj táto suma je bezdôvodným obohatením na strane odporcu spolu s 8% úrokmi z omeškania ročne od 11.12.2004 (deň nasledujúci po zaplataení poslednej sumy uvedenej v prehľade platieb až do zaplataenia). Na pojednávaní 5.11.2008 (čl. 197) súd pripustil zmenu návrhu tak, že odporca je povinný zaplatiť navrhovateľom 1. a 2. okrem sumy 163.218,90 Sk so 17,6% úrokmi z omeškania ročne od podania návrhu na súde až do zaplataenia aj 66.300,- Sk s 8% úrokmi z omeškania ročne od 11.12.2004 do zaplataenia.

Navrhovateľ 3. uzavrel s odporcom dňa 20.8.1998 Zmluvu o výstavbe bytu v dome č. 25/26/98. Vlastnícke právo navrhovateľa 3. k bytu č. XX a spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu súp. č. XXXX je zapísané na liste vlastníctva č. XXXX (v čase začatia súdneho konania) Okresného úradu v C. L., katastrálny odbor, katastrálne územie C. L.. Dňa 1.3.1999 navrhovateľ 3. s odporcom uzavrel Dodatok č. 1 k Zmluve o výstavbe bytu v dome, kde sa zmluvné strany dohodli na predĺžení termínu dokončenia výstavby na mesiac jún 2000 s termínom kolaudačného rozhodnutia v mesiaci júl 2000. Odporca dielo zhotovil až v mesiaci február 2001, pričom navrhovateľ 3. prevzal byt s príslušenstvom 16.3.2001. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňom 30.3.2001. Podľa článku II. zmluvy, bod 8 sa navrhovateľ 3. zaviazal zaplatiť odporcovi za zhotovenie bytu a obytného domu dojednanú cenu za podmienok dojednaných v zmluve. Cena bytu č. 25 vrátane DPH bola dojednaná v bode 22 tohto článku zmluvy na sumu 1.495.300,- Sk a cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku v bode 23 na sumu 24.090,- Sk, t.j. spolu na sumu 1.519.390,- Sk. V článku IV. zmluvy bod 1 bola dojednaná cena bytu vrátane spoločných priestorov a cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku na sumu 1.519.390,- Sk, pričom podľa bodu 2 tohto článku zmluvy v cene diela sú zahrnuté všetky náklady spojené so zhotovením diela podľa článku II. zmluvy. Aj z bodu 6 tohto článku zmluvy vyplýva celková dohodnutá cena diela 1.519.390,- Sk. Dňa 26.3.2001 odporca vystavil navrhovateľovi 3. konečnú faktúru č. 20000260 na sumu 75.737,- Sk, splatnú dňa 3.4.2001. Z tejto

faktúry je zrejmé, že odporca okrem zmluvnej ceny diela vo výške 1.519.390,- Sk požaduje zaplatenie aj tzv. indexov v celkovej sume 218.913,30 Sk a že navrhovateľ 3. doposiaľ zaplatil odporcovi sumu 1.665.819,- Sk. Teda podľa uvedenej faktúry zostáva k úhrade 75.737,- Sk. Navrhovateľ 3. súhlasí so zaplatením všetkých položiek uvedených vo faktúre okrem indexov na celkovú sumu 218.913,30 Sk. Vzhľadom na neuhradenú sumu 75.737,- Sk z tejto faktúry je zrejmé, že na tzv. indexoch navrhovateľ 3. zaplatil odporcovi doposiaľ sumu 143.176,30 Sk (218.913,30 Sk - 75.737,- Sk). So zaplatením sumy 143.176,30 Sk (4.752,58 eur) odporcovi navrhovateľ nesúhlasí, má za to, že sa jedná o bezdôvodné obohatenie na strane odporcu a preto ho žiada vydať. V článku III. zmluvy, bod 1 v znení dodatku č. 1 zo dňa 1.3.1999 sa odporca zaviazal zhotoviť dielo najneskôr v mesiaci jún 2000 s termínom kolaudačného rozhodnutia v mesiaci júl 2000. V článku VII. zmluvy, bod 1 sa zmluvné strany dohodli, že v prípade nedodržania termínu odovzdania bytu zaplatí odporca navrhovateľovi 3. zmluvnú pokutu 500,- Sk za každý deň omeškania, maximálne 5% ceny diela. Odporca bol v omeškani s odovzdaním diela navrhovateľovi 3. od 1.8.2000 do 1.4.2001 (právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia), t.j. 242 dní, čo pri zmluvnej pokute 500,- Sk za každý deň predstavuje sumu 121.000,- Sk. Táto suma však presahuje 5% z ceny diela vo výške 1.519.390,- Sk, t.j. 75.969,50 Sk. Preto odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi 3. zmluvnú pokutu len vo výške 75.969,50 Sk (2.529,73). Spolu sa navrhovateľ 3. proti odporcovi domáha zaplatenia sumy 219.145,80 Sk, t.j. 7.274,31 eur (bezdôvodné obohatenie 143.176,30 Sk + zmluvná pokuta 75.969,50 Sk) spolu so 17,6% úrokmi z omeškania od podania návrhu na súd až do zaplatenia. Navrhovateľ 3. týmto zároveň vyzýva odporcu na zaplatenie bezdôvodného obohatenia a zmluvnej pokuty.

Navrhovateľka 4. uzavrela s odporcom dňa 14.9.1998 Zmluvu o výstavbe bytu v dome č. 3/26/98, predmetom ktorej bola výstavba bytu č. X na A. nadzemnom podlaží obytného domu súp. č. XXXX na ulici B.D. v C. L.. Vlastnícke právo navrhovateľky 4. k bytu č. X a spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a zariadeniach k domu súp. č. XXXX je zapísané na liste vlastníctva č. XXXX (v čase začatia súdneho konania) Okresného úradu v C. L., katastrálny odbor, katastrálne územie C. L.. Kolaudačné rozhodnutie na predmetný dom nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňom 30.3.2001. Podľa článku II. zmluvy, bod 8 sa navrhovateľka 4. zaviazala zaplatiť odporcovi za zhotovenie bytu a obytného domu dojednanú cenu v tejto zmluve. Cena bytu č. 3 vrátane DPH bola dojednaná v bode 22 tohto článku zmluvy na sumu 1.248.900,- Sk a cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku v bode 23 na sumu 20.120,- Sk, t.j. spolu na sumu 1.269.020,- Sk. V článku IV. zmluvy, bod 1 bola dojednaná cena bytu vrátane spoločných priestorov a cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku na sumu 1.269.020,- Sk, pričom podľa bodu 2 tohto článku zmluvy v cene diela sú zahrnuté všetky náklady spojené so zhotovením diela podľa článku II. zmluvy. Aj z bodu 6 tohto článku zmluvy vyplýva celková dohodnutá cena diela 1.269.020,- Sk. Dňa 26.3.2001 odporca vystavil navrhovateľke 4. konečnú faktúru č. 20000240 na sumu 96.350,60 Sk splatnú 3.4.2001. Z faktúry je zrejmé, že odporca okrem zmluvnej ceny diela vo výške 1.269.020,- Sk požaduje zaplatenie tzv. indexov v celkovej sume 182.835,50 Sk a že navrhovateľka 4. doposiaľ platila odporcovi sumu 1.442.082,20 Sk. Teda podľa uvedenej faktúry zostáva k úhrade 96.350,60 Sk. Navrhovateľka 4. súhlasí so zaplatením všetkých položiek uvedených vo faktúre okrem indexov na celkovú sumu 182.835,50 Sk. Vzhľadom na neuhradenú sumu 96.350,60 Sk z tejto faktúry je zrejmé, že na tzv. indexoch navrhovateľka 4. zaplatila odporcovi doposiaľ sumu 86.484,90 Sk (182.835,50 Sk - 96.350,60 Sk). So zaplatením sumy 86.484,90 Sk (2.870,77) odporcovi navrhovateľka 4. nesúhlasí, má za to, že sa jedná o bezdôvodné obohatenie na strane odporcu, preto v tomto konaní ho žiada vydať. V článku III. zmluvy, bod 1 sa odporca zaviazal zhotoviť dielo najneskôr v marci 2000 s termínom kolaudačného rozhodnutia v mesiaci apríl 2000. V článku VII. zmluvy, bod 1 sa zmluvné strany dohodli, že v prípade nedodržania termínu odovzdania bytu zaplatí odporca navrhovateľke 4. zmluvnú pokutu 500,- Sk za každý deň omeškania, maximálne však 5% z ceny diela. Odporca bol v omeškani s odovzdaním diela navrhovateľke 4. od 1.5.2000 do 1.4.2001, t.j. 334 dní, čo pri zmluvnej pokute 500,- Sk za každý deň predstavuje sumu 167.000,- Sk. Táto suma však presahuje 5% z ceny diela vo výške 1.269.020,- Sk, t.j. sumu 63.451,- Sk. Preto je odporca povinný zaplatiť navrhovateľke 4. zmluvnú pokutu len vo výške 63.451,- Sk (2.106,19 eur), čoho sa navrhovateľka 4. v tomto konaní domáha. Spolu navrhovateľka 4. žiada zaplatiť 149.935,90 Sk, t.j. 4.976,96 eur so 17,6% úrokmi z omeškania ročne od podania návrhu na súd až do zaplatenia. Navrhovateľka 4. týmto zároveň vyzýva odporcu na zaplatenie bezdôvodného obohatenia a zmluvnej pokuty.

Všetci navrhovatelia odôvodňovali, že indexy odporca požadoval zaplatiť predmetnými faktúrami od navrhovateľov 1. až 4. v zmysle článku IV. zmluvy, bod 3, ktorého text je v každej zmluve uzavretej s navrhovateľmi 1. až 4. identický a podľa ktorého zbytkový objem prác v roku 1999 alebo v ďalších rokoch bude precenený indexami štatistického úradu k prvému kvartálu 1998 v nových dohodnutých cenách. Z

tohto ustanovenia zmluvy nevyplýva záväzok navrhovateľov zaplatiť indexy a navyše toto ustanovenie je neurčité, nezrozumiteľné a preto podľa § 39 Občianskeho zákonníka (OZ) absolútne neplatné. Navyše odporca žiada od navrhovateľov 1. až 3. zaplatiť aj indexové zvýšenie cien stavebných prác, materiálov a výrobkov aj za obdobie po zmluvne dohodnutom termíne odovzdania bytov s príslušenstvom. Z článku II. bod 22 a článku IV. bod 1 jednotlivých zmlúv o výstavbe jednoznačne vyplýva, že cena za byt s príslušenstvom je dohodnutá ako cena pevná. Z článku IV. bod 2 zmluvy jednoznačne vyplýva, že v cene diela sú zahrnuté všetky náklady spojené s vyhotovením diela podľa článku II. zmluvy. Preto navrhovatelia 1. až 4. nie sú povinní zaplatiť odporcovi indexy a ak ich aj v časti zaplatili, tak sa jedná o bezdôvodné obohatenie na strane odporcu, ktoré jednotliví navrhovatelia žiadajú v tomto konaní vrátiť. Navrhovatelia 1. až 4. zaplatili časť indexov aj z dôvodu, že odporca odmietal dokončiť výstavbu bytov a následne odmietal byty odovzdať.

Uznesením zo dňa 19.2.2007 č.k. 11C/210/2001-130 bolo konanie prerušené do právoplatného skončenia konania o dovolaní Stavebného bytového družstva Liptovský Mikuláš proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš zo dňa 5.3.2003 č.k. 13C/100/2001-130 a rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 8Co/344/04 zo dňa 12.4.2005 v spojení s opravným uznesením Krajského súdu v Žiline č.k. 8Co/344/2004-247, ktoré bolo podané v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod sp.zn. 13C/100/2001.

Uznesením zo dňa 7.4.2008 č.k. 11C/210/2001-142 súd pokračoval v konaní, keď Najvyšší súd rozsudkom zo dňa 28.1.2008 č.k. 1Cdo/235/2006, 1Cdo/239/2006 rozhodol o dovolaní, čím pominula prekážka, pre ktorú bolo konanie prerušené.

Okresný súd Liptovský Mikuláš rozsudkom zo dňa 31. 12. 2008 č.k. 11C/210/2001-231 uložil odporcovi povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľom 1. a 2. sumu 163.218,90 Sk so 17,6% úrokom z omeškania ročne od 21.12.2001 do zaplataenia a sumu 66.300,- Sk so 7,50% úrokom z omeškania od 7. 11. 2008 do zaplataenia, navrhovateľovi 3. sumu 219.145,80 Sk so 17,6% úrokom z omeškania ročne od 21. 12.2001 do zaplataenia a navrhovateľke 4. sumu 149.935,90 Sk so 17,6% úrokom z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplataenia. Vo zvyšnej časti súd návrh zamietol. Proti rozsudku okresného súdu podal odporca odvolanie. Krajský súd v Žiline uznesením zo dňa 28.5.2009 č.k. 9Co/42/2009-290 rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým uložil odporcovi povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľom 1. a 2. sumu 163.218,90 Sk so 17,6% úrokmi z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplataenia a sumu 66.300,- Sk so 7,5% úrokom z omeškania od 7. 11. 2008 do zaplataenia; navrhovateľovi 3. sumu 219.145,80 Sk so 17,6% úrokom z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplataenia a navrhovateľke 4. sumu 149.935,90 Sk so 17,6% úrokom z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplataenia zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Výrok, odvolaním nenapadnutý, ktorým súd vo zvyšku uplatneného nároku návrh zamietol, zostal nedotknutý.

Okresný súd Liptovský Mikuláš rozsudkom zo dňa 30. 10. 2009 č.k. 11C/210/2001-321 uložil odporcovi povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľom 1. a 2. titulom bezdôvodného obohatenia 3.311,69 eur so 17,6% úrokmi z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplataenia, 2.200,76 eur so 7,5% úrokmi z omeškania od 7. 1. 2008 do zaplataenia a titulom zmluvnej pokuty 2.106,19 eur s úrokom z omeškania 17,6% ročne od 21. 12. 2001 do zaplataenia; odporcovi 3. titulom bezdôvodného obohatenia 4.752,58 eur so 17,6% úrokmi z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplataenia, titulom zmluvnej pokuty 2.515,09 eur so 17,6% úrokom z omeškania ročne od 21. 2. 2001 do zaplataenia; odporkyni 4. titulom vydania bezdôvodného obohatenia 2.870,77 eur so 17,6% úrokom z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplataenia, titulom zmluvnej pokuty 2.106,19 eur so 17,6% úrokmi z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplataenia. Proti rozsudku okresného súdu podal odporca odvolanie. Krajský súd v Žiline uznesením zo dňa 17. 6. 2010 č.k. 9Co/69/2010-389 rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, lebo sa nestotožnil so závermi prvostupňového súdu, že u odporcu došlo v súvislosti s navýšením ceny o indexy stavebných prác a materiálov k bezdôvodnému obohateniu, keď prijal plnenie za cenu bytu aj v tomto rozsahu, ani s tým, že sa dostal do omeškania s odovzdaním jednotlivých bytov a preto vzniklo navrhovateľom právo na uplatnenie zmluvnej pokuty. Preukázanie, že u odporcu došlo k bezdôvodnému obohateniu je na strane navrhovateľov, ktorí by mali preukázať do akej miery sa zväčšil majetok odporcu tým, že bola zaplataená cena za výstavbu bytov, ktorá v sebe zahŕňala aj navýšenie za indexy rastu cien stavebných prác a materiálov. Prvostupňový súd vychádzal z ustanovenia § 635 Občianskeho zákonníka a cenu odvíjal od rozpočtu. Pokiaľ by sa aj aplikoval pre daný prípad § 365 Občianskeho zákonníka, k zmene ceny došlo nielen jej navýšením o indexy rastu cien,

ale aj zmenou DPH, respektíve vykonaním navyiac prác tzv. nadštandardov. Navrhovatelia nenamietali fakt, že došlo k zmene pôvodne dojednanej ceny, túto odmietli akceptovať len pri tzv. indexoch rastu cien. Pokiaľ by aj prvostupňový súd uvažoval o stanovení ceny v zmysle § 635 OZ, nevysporiadal sa s konaním odporcu, ktorý po oznámení novej ceny a jej vyfakturovaní mohli odstúpiť od zmluvy, čo neurobili, naopak z ich strany došlo k uznaniu dlhu v písomnej forme a zaplateniu požadovanej ceny. Prvostupňový súd sa nevysporiadal s jednotlivými ujednaniami zmluvy, z ktorých jednoznačne nevyplývalo, kedy mal byť byť odovzdaný a či sa dostal odporca s plnením do omeškania. Prvostupňový súd sa musí vysporiadať s obranou odporcu, ktorý tvrdil, že včasnému dokončeniu diela bránila platobná nedisciplinovanosť uchádzačov o byt, prípadne navrhovatelia musia preukázať, že došlo na strane odporcu k bezdôvodnému obohateniu a z akého titulu. V zmysle § 226 OSP je súd prvého stupňa viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, za predpokladu, že po zrušení rozhodnutia odvolacím súdom sa v ďalšom konaní nezmení skutkový základ veci natoľko pred prvostupňovým súdom, že je vylúčená aplikácia právneho názoru odvolacieho súdu na nový skutkový stav. Prvostupňový súd sa nevysporiadal s tým, že účastníci dobrovoľne uzatvorili zmluvu v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. V zmluve o výstavbe bytu v dome v čl. IV. účastníci dohodli cenu bytu a platobné podmienky. Viackrát bolo konštatované odvolacím súdom, že tento článok, najmä v ods. 3, 4, 5 obsahoval dohodu účastníkov o tom, z akých dôvodov a za akých podmienok možno dohodnutú cenu meniť. Zmena mohla nastať, najmä zmenou sadzby DPH, vykonaním navyiac prác, ale zmena mohla nastať aj vtedy, ak oproti pôvodne vypočítanej cene pri tvorbe projektu dôjde k zmene ceny stavebných prác a materiálov. V tomto prípade si účastníci dohodli, že do ceny sa započíta priemerný nárast stavebných prác, materiálov a výrobkov v zmysle indexu nárastu cien vydávaného Štatistickým úradom SR za príslušné obdobie. Napriek týmto skutočnostiam prvostupňový súd aplikoval ustanovenia § 635 Občianskeho zákonníka, toto ustanovenie upravuje cenu za dielo dohodnutú rozpočtom. Pokiaľ by aj súd dospel k záveru, že zmluva o výstavbe bytu obsahuje zmiešané prvky a teda aj ustanovenia prebraté zo zmluvy o dielo (článok IV. z ods. 1 až 5) jednoznačne vyplýva, že účastníci zmluvy predpokladali možnú zmenu dohodnutej ceny bytu, či už bola dohodnutá pevnou sumou, rozpočtom alebo odhadom. Odvolací súd poukázal na to, že prevzatie bytu upravuje článok V. ods. 2 zmluvy o výstavbe bytu a zmluvnú pokutu článok VII. ods. 1 zmluvy. Z týchto ustanovení vyplýva, že objednávateľ (navrhovatelia) prevezme zhotovený byt po jeho dokončení. Zmluvná pokuta bola viazaná na nedodržanie termínu odovzdania bytu. V článku III. časť plnenia sa obstarávateľ zaviazal zhotoviť dielo (nie byt) v tam uvedených termínoch. Ďalej sú uvedené dôvody, ktorými môže odôvodniť obstarávateľ omeškanie s odovzdaním diela. Ani tu súd neodstránil vzniknuté rozpory vo výklade jednotlivých ustanovení, keďže odporca namieta skutočnosť, že navrhovateľovi vzniklo právo na uplatnenie zmluvnej pokuty. Odvolací súd rozhodnutie prvostupňového súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Pokiaľ by odvolací súd sám prijal iný právny názor a zmenil napadnuté rozhodnutie, účastníkom by tak odňal možnosť novo právne i skutkovo argumentovať k tomuto názoru a došlo by k porušeniu zásady dvojinštančnosti občiansko-súdneho konania. Odvolací súd konštatoval, že prvostupňový súd sa musí vysporiadať s obranou odporcu týkajúcou sa vzniku bezdôvodného obohatenia, vzniku nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, pričom navrhovatelia musia preukázať, že došlo na strane odporcu k bezdôvodnému obohateniu a z akého titulu. Súd sa musí vysporiadať najmä s otázkou existencie zmluvy o výstavbe bytu, kde si účastníci dohodou stanovili vzájomné vzťahy, práva a povinnosti a kde na základe dohody sú obsiahnuté aj ustanovenia o cene bytu, jej možnosti zmeny, prípadne existencie dôvodov na uplatnenie zmluvnej pokuty, pričom pre aplikáciu jednotlivých ustanovení zákona je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

Po čiastočnom zamietnutí návrhu a zrušení rozsudku prvostupňového súdu zostalo predmetom konania v zmysle návrhu uloženie povinnosti odporcovi zaplatiť navrhovateľom 1. a 2. spoločne a nerozdielne sumu 5.417,87 eur (163.218,90 Sk) so 17,6% úrokom z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplatenia, sumu 2.200,76 eur (66.300,- Sk) so 7,5% úrokom z omeškania ročne od 7. 11. 2008 do zaplatenia; navrhovateľovi 3. sumu 7.274,31 eur (219.145,80 Sk) so 17,6% úrokom z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplatenia a navrhovateľke 4. sumu 4.976,96 eur (149.935,90 Sk) so 17,6% úrokom z omeškania ročne od 21. 12. 2001 do zaplatenia.

Navrhovateľ 3. T. Y. vypovedal, že pred stavbou bytovky sa všetci stavebníci zišli s odporcom a hovorili o tom, že čo predstavujú, to im vyfakturujú. Potom podpísali zmluvu o výstavbe bytu. Vybavil si úver 400.000,- Sk zo stavebného sporenia a 650.000,- Sk zo štátneho fondu rozvoja a bývania. Pýtal si od odporcu faktúru, prvá bola okolo 315.000,- Sk. Zo stavebného sporenia platil tak, že predložil faktúru a z účtu v banke po predložení faktúry bolo plnené. Potom zistil, že z jeho stavebného sporenia bolo stiahnutých ďalších 400.000,- Sk, hoci osobne faktúru nepredkladal. Dopočul sa, že jeden zo zástupcov

odporcu pán B. rozprával pred jeho priateľkou, že je neplatič. Preto šiel na SBD (k odporcovi), kde boli prekvapení, lebo na 95% bolo všetko vyplatené. Už vtedy padol spôsob platenia, na ktorom sa s odporcom dohodli. Zaplatil všetko do výšky ceny bytu tak ako bola dohodnutá. Potom odporca posielal indexy a dodatky. Nevedel určiť hranicu, kedy platil cenu a indexy. Indexovali asi priebežne. Platil, aj keď nesúhlasil a aj preto, že sa mu vyhrážali nedokončením bytovky. Indexy platil, aby dostal byt. On si dohodol cenu bytu a všetko čo zaplatil navyše je bezdôvodné obohatenie. Nevedel, či sa dá vrátiť faktúra. Ani odporca mu to nevedel vysvetliť. Dohodu o uznaní záväzku podpísal, lebo chcel kľúče od bytu. Vyhrážali sa mu, že nedostane kľúče od bytu. V priebehu výstavby mu zavola napríklad pán B. z SBD (odporcu), aby zavola do konkrétnej firmy ohľadne električky, im oznámil kde budú zásuvky a podobne. Potom mu volal ohľadne sanity, aby išiel do tej a tej firmy na tú a tú hodinu a dohodol si s nimi sanitu. Aj spúšťanie kotla prebehlo týmto spôsobom. Pán, ktorý kotol spúšťal hovoril, že je to za poplatok 1.000,- Sk. On mu na to povedal, že jemu platiť nemajú, ale len cez SBD (odporcu) a jemu to SBD (odporca) vyúčtuje. Nemal záujem o žiadne nadštandardy ako dvere, podlahy a podobne. Nemal na to peniaze. Sanita bola nutná, aby bolo možné byť skolaudovať. Tak priplatil 5.000,- Sk, lebo nechcel biele obkladačky, ale modré. Mám za to, že som nemal platiť cenu navýšenú o indexy. Na pojednávaní 20. 10. 2010 sa navrhovateľ 3. stotožnil s vyjadrením splnomocneného zástupcu. Odporca sa mi zaviazal postaviť podľa zmluvy byt. Ja som jeho povinnosť považoval za splnenú, keď mi odovzdajú kľúče od bytu a byt bude schopný užívania. Za tento deň považujem deň uvedený v návrhu, do ktorého dňa som žiadal priznať zmluvnú pokutu.

Navrhovateľka 4. L. V. Š. vypovedala, že najskôr uzavrela s SBD (odporcom) zmluvu o budúcej zmluve o výstavbe bytu. Pri podpise zmluvy bol posunutý termín kolaudačného rozhodnutia. Až po podpise zmluvy si mohla začať vybavovať pôžičky a úvery na byt. Nevedela, prečo došlo k posunu vydania stavebného povolenia zo septembra na december. Po podpísaní zmluvy o výstavbe bytu si vybavila úver vo výške sumy uvedenej v zmluve. Ďalšie platby, ktoré prichádzali platiť, boli už bez zmluvy. Prvú čiastku, ktorú zaplatila bez zmluvy približne 105.000,- Sk, pri následnom porovnaní faktúr zistila, že ju zaplatila duplicitne. Posledné konečné vyúčtovanie jej bolo odoslané bez špecifikácie položiek. Zo strany SBD (odporcu) jej bolo zaslaných viac listov a v každom bola uvedená iná suma, ktorú má zaplatiť. Sama sa pýtala za čo má platiť, tento list by mal byť v spise vo veci, ktorá sa viedla proti nej. Kľúče jej nechceli vydať bez podpísania dlžnej čiastky. Cítila to ako nátlak. Písomne jej nechceli potvrdiť, že bez uznania dlhu jej nevydajú kľúče. Nadštandardy boli realizované po výzve odporcu. Odporca určoval termíny. Ona od júna 1999 začala splácať štátny fond rozvoja bývania, z jej stavebného sporenia bolo 10. 12. 1998 zaplatené na účet odporcu 254.000,- Sk a na jej účet 2. 11. 1998 suma 297.436,70 Sk, ktoré boli následne preúčtované na účet odporcu. Na pojednávaní 20. 10. 2010 sa navrhovateľka 4. stotožnila s vyjadrením splnomocneného zástupcu. Podľa mňa predmetom zmluvy bola výstavba bytu. Zmluvu som považovala za splnenú okamihom odovzdania bytu do užívania. Tento deň sa zhoduje s dňom uvádzaným v návrhu, do ktorého som žiadala priznať zmluvnú pokutu. Indexy som platiť nemala. Splnomocnený zástupca navrhovateľov 1. až 4. argumentoval, že v tomto konaní sa navrhovatelia domáhajú 1/ nároku na vrátenie indexov, ktoré už čiastočne zaplatili titulom vydania bezdôvodného obohatenia a 2/ zmluvných pokút za omeškanie s odovzdaním bytu. Deň ukončenia výstavby a odovzdania bytu je upravený v zmluve a dodatkoch k zmluve o výstavbe bytu s tými, ktorí dodatky uzavreli. Protokoly o odovzdaní bytu preukazujú, kedy došlo skutočne k odovzdaniu bytu a výška zmluvnej pokuty je závislá od počtu dní. Zástupca navrhovateľov poukázal na vyjadrenie zástupkyne odporcu, ktorá poukazovala na článok III. ods. 4 zmluvy, argumentoval tým, že nič z toho, čo by odôvodňovalo omeškanie odporcu podľa tohto článku nenastalo a ani nebolo preukázané. Objektívne bolo preukázané, kedy malo byť dielo podľa zmluvy vykonané a odovzdané podľa zápisov o odovzdaní diela. Je objektívny fakt, že odporca sa dostal do omeškania a pre tento prípad bola v zmluve písomne dohodnutá zmluvná pokuta. Splnomocnený zástupca navrhovateľov argumentoval, že všetko organizoval odporca, aj predkladanie a vystavovanie faktúr voči štátnemu fondu rozvoja a bývania. Podľa článku IX. zmluvy bol odporca splnomocnený na zastupovanie ostatných stavebníkov voči tretím osobám, teda aj štátnemu fondu rozvoja a bývania. Navrhovatelia 1. až 4. priamo so štátnym fondom rozvoja a bývania nekonali. Je chybou odporcu, že nekonal včas, čo ide na jeho ťarchu. V zmluve nebolo dohodnuté, že po dobu omeškania s platením sa predlžuje termín výstavby. Zmluva počítala s tým, že sa budú odovzdávať holobyty, nadštandardy bolo možné dojednať, ale v termínoch určených odporcom tak, aby to stihli včas. V zmluve nebolo písomne dojednané, že o dobu vykonávania nadštandardov sa predĺži termín odovzdania. Ak sa to nedalo stihnúť, mali odovzdať holobyty. Byty mali byť odovzdané v marci 2000, odovzdané boli až vo februári 2001, skoro o rok. Predĺženie do júna 2000 podpísali traja stavebníci, ale aj tak bol odporca v omeškaní až do februára 2001. Poukázal na to, že v časti nároku titulu vydania bezdôvodného obohatenia nevysslovil krajský súd právny záver, ktorým by bol prvostupňový

súd viazaný. Vyjadroval sa len k odôvodneniu rozsudku a nie vecnej správnosti (strana 5, posledný odsek a strana 6 prvý odsek uznesenia krajského súdu). § 635 Občianskeho zákonníka sa vzťahuje na zmenu ceny v dôsledku cenového predpisu, ale indexy vychádzali z jednostranného kroku odporcu. K zmluvnej pokute za omeškanie s odovzdaním bytu krajský súd konštatoval, že nebola viazaná na kolaudačné rozhodnutie, ale skutočné odovzdanie bytu, čo je ešte viac v prospech navrhovateľov. V prípade navrhovateľov 1. a 2. podľa zmluvy v znení dodatku č. 1 z 1. 3. 1999 sa odporca zaviazal zhotoviť dielo najneskôr v júni 2000 s termínom kolaudačného rozhodnutia v júli 2000. Dielo malo byť odovzdané po jeho zhotovení v júni 2000 a bezodkladne po tom mal byť odovzdaný aj byt. Navrhovatelia 1. a 2. v prospech odporcu žiadali zmluvnú pokutu až od 1. 8. 2000 do 1. 4. 2001 - termínu kolaudačného rozhodnutia. Podľa krajského súdu to malo byť iba do skutočného odovzdania bytu, k čomu došlo 14. 2. 2001, k čomu slúži ako dôkaz zápisnica o odovzdaní bytu. Odporca bol teda menej dní v omeškaní ako oproti návrhu, to je od 1. 8. 2000 do 14. 2. 2001, ale výška zmluvnej pokuty ostáva nezmenená, lebo je obmedzená na 5% z ceny bytu. To isté sa týka navrhovateľa 3., ktorý uzavrel dodatok č. 1 dňa 1. 3. 1999, kde bol termín dokončenia bytového domu v júni 2000, kolaudácia v júli 2000, byt bol odovzdaný 12. 2. 2001, ktorá zápisnica o odovzdaní bytu je v spise 11C 149/02, tam ju predložil ako dôkaz odporca, takže to nie je medzi účastníkmi sporné. Odporkyňa 4. nepodpísala dodatok k zmluve. Dielo podľa zmluvy malo byť dokončené v marci 2000, kolaudované v apríli 2000. Byt nebol odovzdaný pred 9. 3. 2001. Odovzdacie konanie prebehlo 17. 2. 2001, ale odporca odmietol odovzdať byt navrhovateľke 4., lebo nepodpísala dohodu o uznaní dlhu. To môžu preukázať jej listom zo dňa 7. 3. 2001 odpovede odporcu na jej list. Vo februári 2001 byt nebol odovzdaný a aj v prípade navrhovateľky 4. omeškanie prekračuje 5% z ceny bytu. Odporca v inom konaní voči navrhovateľke 4., kde vystupoval ako navrhovateľ sp. zn. 10C 152/02 predkladal ako dôkaz zápisnicu o odovzdaní bytu zo dňa 14. 2. 2001, keďže nevie, či bola podpísaná navrhovateľkou 4. a ak by to bolo sporné, čo nie je, je možné ako dôkaz pripojiť tento spis. Ak by aj bol byt odovzdaný 14. 2. 2001, bol by odporca v omeškaní s jeho odovzdaním. Navrhovatelia preukázali nárok na zmluvnú pokutu, keďže byty mali byť odovzdané bezodkladne po vyhotovení diela. Vo vyjadrení k odvolaniu odôvodnil neoprávnenosť nároku odporcu na zaplatenie akýchkoľvek indexov. Takýto neoprávnený nárok bol zaplatený navrhovateľmi. Nepochybne ide o bezdôvodné obohatenie na strane odporcu bez ohľadu na to, čo ich k tomu viedlo, či podpísali dohody o uznaní dlhu alebo nie, lebo ak je z hľadiska vecného uznaný neoprávnený nárok, ide o bezdôvodné obohatenie plnením bez právneho dôvodu. Na pojednávaniach 20. 10. 2010 a 2. 3. 2011 splnomocnený zástupca navrhovateľov argumentoval, že v odôvodnení rozhodnutia krajského súdu je konštatovaný len skutkový stav bez právnych záverov. V zrušujúcom rozhodnutí krajského súdu žiadny právny názor nenašiel, len parciálne a čiastočné zhodnotenie skutkového stavu, nie komplexné názory. Má sa dokazovať, o čo sa zväčšil majetok odporcu prijatím plnenia od navrhovateľov. Krajský súd polemizuje s aplikáciou ustanovenia § 635 Občianskeho zákonníka, ale z toho nevyplýva právny názor, ktorým by bol okresný súd viazaný. Takýto právny názor absentuje. Krajský súd sa nevysporiadal s tým, či je nárok na indexy podľa zmluvy dôvodný alebo nie. Ak by nebol dôvodný nárok na zaplatenie indexov, doposiaľ zaplatená časť indexov predstavuje bezdôvodné obohatenie, ktorého vydania sa navrhovatelia domáhajú v tomto konaní. O to sa majetok odporcu zväčšil, lebo zo strany navrhovateľov dostal plnenie, na ktoré mu podľa zmluvy a ani podľa zákona nárok nevznikol. Za nové dôkazy a skutočnosti považoval rozhodnutia súdov: rozsudok Okresného súdu Liptovský Mikuláš zo dňa 5. 6. 2006 č.k. 5C 305/2005 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline 8Co 476/2006 zo dňa 17. 4. 2007, v ktorom bol žalovaný nárok na zaplatenie indexov zamietnutý. Išlo o konanie proti navrhovateľom 1. a 2. Rozsudok Okresného súdu Liptovský Mikuláš č.k. 11C/149/2002 z 10. 12. 2008 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline 8Co/42/2009 proti navrhovateľovi 3., ktorým bolo rozhodnuté rovnako ako v predchádzajúcom spore proti navrhovateľom 1. a 2. Ďalej rozsudok Okresného súdu Liptovský Mikuláš č.k. 10C/152/2002 zo dňa 21. 5. 2008 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline 8Co/237/2008 zo 4. 11. 2008, ktoré rozhodnutie bolo zrušené najvyšším súdom v dovolacom konaní. Vo všetkých konaniach bol odporca v pozícii navrhovateľa a predmetom bol návrh, ktorý zahŕňal aj nárok na zaplatenie indexov. Ide o právoplatné rozhodnutia súdu a týmto je súd v tomto konaní viazaný. V týchto konaniach sa vyriešila otázka práva na zaplatenie indexov. Nebola sporná výška sumy, ktorú žiadajú vydať titulom vydania bezdôvodného obohatenia na doposiaľ zaplatených indexoch, sporným je len základ nároku. Vzhľadom na tieto tri rozhodnutia plnenia poskytnuté odporcovi na indexoch predstavujú bezdôvodné obohatenie. Odporca na ne nemá zo zákona ani zo zmluvy nárok. Vec tunajšieho súdu sp. zn. 10C/152/2002 proti navrhovateľke 4. je v štádiu odvolacieho konania pod sp. zn. 8Co/313/2010. Ani titulom nárokov zo zmluvnej pokuty neobsahuje zrušujúce rozhodnutie krajského súdu žiaden právny názor, ktorým by bol okresný súd viazaný. Žiada len odstrániť rozpory vo výklade jednotlivých ustanovení. V článku VII. bod 1 zmluvy sa uvádza, že obstarávateľ sa zaväzuje, že v prípade nedodržania termínu odovzdania

bytu zaplatiť objednávateľovi zmluvnú pokutu. Závazok objednávateľa bol odovzdať byt. Krajský súd polemizoval, že článok V. 2 obsahuje pojem prevzatie a článok VII. 1 obsahuje pojem odovzdanie bytu. Článok V. 2 nemá nič spoločné s omeškaním odovzdania bytu. V článku V. ods. 2 sa rieši, v akej lehote je stavebník - objednávateľ povinný prevziať byt. Sankcia je za omeškanie s odovzdaním bytu, čo sa rieši v ostatných ustanoveniach zmluvy. Podľa článku II. 1 predmetom zmluvy je výstavba bytu, ten istý článok II. 10, kde sa uvádza, že obstarávateľ zabezpečí zhotovenie diela - predmetu zmluvy, čím je výstavba bytu. Na vyššie uvedené logicky nadväzuje článok III. bod 1, v akých lehotách sa zaväzuje stavebník zhotoviť dielo, to je byt. Na to nadväzuje aj ustanovenie článku II. bod 12, kde sa uvádza, záväzok zhotoviť dielo, to je byt, bude splnený odovzdaním diela obstarávateľom a jeho prevzatím objednávateľom (stavebníkom), podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Záväzkom obstarávateľa bolo zhotoviť dielo jeho odovzdaním a na to nadväzuje sankcia za nedodržanie termínu odovzdania bytu - diela. V tomto konaní navrhovatelia preukázali, že bolo odovzdané oneskorene a nárok na zmluvnú pokutu im vznikol. Tým boli odstránené rozpory vo výklade jednotlivých ustanovení zo strany navrhovateľov. Nie je tam však vyslovený právny názor, na základe ktorého by mal okresný súd rozhodnúť po odstránení rozporov vo výklade jednotlivých ustanovení. Bezdôvodným obohatením je plnenie bez právneho dôvodu, ktorým bolo zaplatenie indexov, na ktorý nemá odporca nárok zo zmluvy ani zo zákona. V návrhu je podrobne uvedené, akým spôsobom došlo k určeniu výšky bezdôvodného obohatenia. Konečné vyúčtovania a konečná faktúra nie sú samostatným nárokom, to je samostatným právnym dôvodom vzniku nároku - pohľadávky. Konečná faktúra pozostáva z jednotlivých nárokov, ktoré vyplývajú z konkrétnych ustanovení zmluvy. Každá z položiek má oporu v zmluve alebo nemá, ako indexy. Navrhovatelia neplnili na konečnú faktúru, ale jednotlivé nároky uvedené v konečnej faktúre. Odkázal na článok IV. bod 7, že v konečnej faktúre mali byť zúčtované jednotlivé nároky vyplývajúce zo zmluvy, malo tam byť uvedené, čo sa plnilo a čo ešte nebolo plnené. Odporca sa v článku III. ods. 1 zmluvy zaviazal zhotoviť dielo v nasledovných termínoch: termín začatia výstavby, termín ukončenia výstavby a termín kolaudačného rozhodnutia, čo je zhotovenie diela. V článku II. bod 12 sa uvádza, že záväzok zhotoviť dielo bude splnený odovzdaním diela a jeho prevzatím podľa podmienok dohodnutých v zmluve. Na čo by dojednávali v bode 2, článok III. podmienky, za ktorých môže byť zhotoviteľ v omeškaní s odovzdaním diela, ak by v predchádzajúcom bode nemali za to, že ide o termíny odovzdania diela. Nesúhlasil s názorom, že byt nemusí byť dokončený ak sa kolauduje celý bytový dom. Predmetom zmluvy bol byt a nie je možné skolaudovať bytový dom, ak nie sú užívatelia schopné byty v bytovom dome. Krajský súd sa vôbec nezaoberal argumentáciou navrhovateľov, za akých podmienok a kedy bolo možné, aby došlo k zmene dohodnutej ceny. Za nové považoval tri rozhodnutia, v ktorých bola riešená otázka indexov a v ktorých bol návrh proti odporcom zamietnutá. Tieto tri rozhodnutia v doterajšom konaní uvádzané neboli, čo je zmena skutkového stavu, ktorá odôvodňuje vec nanovo posúdiť. K nárokom na zmluvné pokuty predložil návrhy dodatkov k zmluve o výstavbe bytu, ktoré vypracovával odporca pre navrhovateľov, ktorými chcel upraviť zmluvný vzťah, keď bol v omeškaní, kde sa v článku III. písm. a/ ods. 1 výslovne uvádza, že sa predlžuje termín dokončenia stavby v zmysle ods. 4, termín ukončenia stavby a odovzdania bytov na 12/2000, kde bolo ukončenie stavby priamo spojené s odovzdaním bytov s uvedením konkrétneho dátumu. Na pojednávaní 2.3.2011 poukazoval na to, že aj najvyšší súd určil, že ide o zmluvu zmiešanú, cenu diela a pevnú cenu. Pevná cena vychádzala z ceny určenej podľa rozpočtu, ale dohodnutá bola ako pevná cena s tým, že odkazovala na jednotlivé ustanovenia, podľa ktorých bolo možné aj jednostranne zo strany zhotoviteľa zmeniť zmluvu, ale len v zmluvne dohodnutých prípadoch a toto sa nevzťahovalo na ustanovenie o indexoch, lebo v časti zmeny ceny o indexy sa na záver uvádza „v nových dohodnutých cenách“, to znamená po vzájomnej dohode. Keďže odporca nemal právo na zaplatenie ceny zvýšenej o indexy, v tejto časti došlo k bezdôvodnému obohateniu na strane odporcu. Najmä čo sa týka navrhovateľov B. a Y., tam boli návrhy, ktorými sa odporca v postavení navrhovateľa domáhal zaplatenia indexov zamietnuté a rozhodnutia sú právoplatné. V prípade navrhovateľky Š. bolo pojednávanie na krajskom súde odročené a jeho predmetom je zaplatenie ceny zvýšenej o indexy. Preto dal na zváženie súdu prerušiť konanie voči navrhovateľke 4. Zmluvná pokuta bola dohodnutá určite, zrozumiteľne, bolo zrejmé, kedy mali byť byty odovzdané a kedy skutočne došlo k odovzdaniu bytu. Výsluch svedka potvrdil, že vzťah medzi odporcom a STAVOINDUSTRIU nie je relevantný vo vzťahu k navrhovateľom.

Poverený pracovník odporcu I.. P. S.I. vypovedal, že k oneskoreniu s odovzdaním bytov došlo preto, lebo boli neskoro poskytnuté prostriedky zo štátneho fondu rozvoja a bývania a došlo aj k rozšíreniu predmetu zmluvy o remeselné práce, lebo pôvodne mal byť odovzdaný holobyt a to je okolnosť na strane navrhovateľov. Dodatok č. 2 k zmluve s odporkyňou 4. bol uzavretý 12. 6. 2000, po termíne, kedy malo dôjsť k odovzdaniu bytov, t.j. v treťom mesiaci roku 2000. Každý zo stavebníkov si dojednal objednávku podlahových krytín, o čom existuje zápis, ktorý je dokladom, že došlo k rozšíreniu predmetu

zmluvy. V tomto jednaní odporca ako obstarávateľ nefiguroval. Odporca sa staral iba o financovanie a fakturáciu aj týchto častí. Výber subdodávateľa robila Stavoinustria, týkalo sa to tých častí, ktoré nedokázala remeselne zabezpečiť. V roku 1999 sa odporca listom obrátil na Stavoinustriu ako zhotoviteľa o predĺženie časového plánu výstavby na mesiac jún a júl 1999, lebo bol nedostatok finančných prostriedkov zo štátneho fondu rozvoja a bývania. Podarilo sa im zabezpečiť iba časť týchto prostriedkov. Urobili odhad o predĺžení diela a takmer so všetkými stavebníkmi uzavreli dodatky k zmluvám. Podpísali ich aj pán B. a pán Y.. Teda predĺženie odovzdania diela z tretieho na šiesty mesiac. Pani Š. to nepodpísala. Potom bol aj návrh na ďalšie predĺženie odovzdania diela, ale to si zmluvne nezabezpečili, lebo väčšina stavebníkov to už nepodpísala. Odporca mal úlohu obstarávateľa a sprostredkovateľa. Zhotoviteľ - Stavoinustria oznámil, kedy a čo má dojednať. Zmluvy so štátnym fondom rozvoja a bývania uzatvárali jednotliví stavebníci. Odporca nebol účastníkom zmluvného vzťahu. Systém čerpania prostriedkov bol predpísaný. Najskôr bolo potrebné prostriedky prestavať, potom museli byť uhradené a až následne mohla ísť žiadosť o pridelenie prostriedkov zo štátneho fondu rozvoja a bývania. K tomu sa predkladala faktúra a príloha o prestavaní prostriedkov. Muselo ísť o všetkých stavebníkov a čerpalo sa len z peňazí, ktoré boli k dispozícii. Na faktúre musel byť podpis a pečať stavebného dozoru, povereného pracovníka ŠFRB, ktorý odobroval preplatenie prostriedkov, až tak sa mohli čerpať. Tak dochádzalo k časovým posunom. Spočiatku boli zmluvy zo ŠFRB uzavreté len so 7 stavebníkmi a odporca musel vychádzať len z týchto prostriedkov. Čerpať mohli vždy len príslušajúcu čiastku podľa spoluvlastníckeho podielu jednotlivých stavebníkov. Sklz s úhradami nastával až do 10 mesiaca roku 2000. Nemohli robiť nič viac a nič menej.

Splnomocnená zástupkyňa odporcu vznesla námietku premlčania voči celému nároku navrhovateľov 1. až 4. (čl. 199). Argumentovala tým, že návrh má vážne právne vady, lebo v ňom nie je uvedený presný dôvod vzniku bezdôvodného obohatenia. Absentuje tvrdenie, v čom spočíva bezdôvodné obohatenie odporcu. Podľa § 454 Občianskeho zákonníka bezdôvodne sa obohatil ten, za koho sa plnilo, čo mal plniť sám. Odporca však plnil za navrhovateľov, čo mali platiť oni. Dobrovoľné zaplatenie akejkoľvek sumy neznamená, že ide o bezdôvodné obohatenie. Pri jednotlivých zmluvách nebola dohodnutá pevná cena. Odkázala najmä na článok IV. ods. 3 posledná veta, ods. 5, kde sa uvádza, že súčasťou ceny je aj DPH fakturovaná v aktuálnej výške. Navrhovatelia v súdnom konaní na tunajšom súde sp. zn. 10C/155/2002 uznali sumu, ktorá je predmetom návrhu, cenu vyúčtovanú na základe konečnej faktúry. V tomto konaní odporca zobral návrh späť na základe mimosúdnej dohody s navrhovateľmi 1. a 2. Dlh na konečnej faktúre navrhovateľov 1. a 2. bol 83.067,60 Sk. Navrhovatelia 1. a 2. plnili v 5.000,- Sk mesačných splátkach 66.300,- Sk. Táto suma, to nie sú indexy, ale úroky z omeškania so zaplatením konečnej faktúry, trovy právneho zastúpenia v konaní 10C/155/2002 a nedoplatok ceny bytu, ktorý navrhovatelia uznali. A to sa týka aj ostatných navrhovateľov, ktorí nepreukázali protiprávnosť získania bezdôvodného obohatenia. Nebola preukázaná ani neplatnosť článku IV. zmluvy o výstavbe. Zástupkyňa navrhovateľa sa podrobne k celej veci písomne vyjadrovala písomným podaním zo dňa 5.12.2008 doručeným súdu 5.12.2008 (čl. 205-208). Poukázala na nedostatky návrhu, pre ktoré by mal súd nárok v časti bezdôvodného obohatenia zamietnuť. Podmienkou úspešného domáhania sa bezdôvodného obohatenia je preukázanie existencie samotného majetkového prospechu odporcu, že sa na úkor niektorého z navrhovateľov majetok odporcu zväčšil, rozmnožil o nové majetkové hodnoty, respektíve, že sa jeho majetok nezmenšil, hoci by k tomu inak došlo, keby si bol obohatený plnil svoje povinnosti. Ďalej poukázal na správanie navrhovateľov, prejav ich vôle pri plnení svojho záväzku voči odporcovi, vedomosť navrhovateľov - stavebníkov o obsahu činnosti odporcu v rámci záväzkového vzťahu, teda o púhej kontrole a rozúčtovaní faktúr od dodávateľa stavby, o čom svedčia prílohy ku každej čiastkovej faktúre, teda o jeho právnom postavení v záväzkovom vzťahu. Žiaden z navrhovateľov v tomto konaní a ani v iných konaniach, v ktorých bol na strane odporcu netvrdil, že odporca mal v záväzkovom vzťahu založenou zmluvou o výstavbe bytu v dome postavenie zhotoviteľa výstavby domu, respektíve bytu navrhovateľov. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že odporca uhradil navrhovateľmi zaplatené finančné prostriedky, ktoré považujú za bezdôvodné obohatenie na strane odporcu spoločne zvolenému zhotoviteľovi výstavby domu Stavoinustrie a.s. Liptovský Mikuláš. Odporca toto tvrdenie preukázal s poukazom na prílohy ku každej faktúre. Tvrdenie navrhovateľov o dôvode aj výške bezdôvodného obohatenia je neurčité. Ak je podľa navrhovateľov bezdôvodným obohatením na strane odporcu zaplatené zvýšenie ceny bytu o index rastu cien stavebných prác, vyúčtovaný konkrétnymi faktúrami, tak takéto jednoznačné tvrdenie vyjadrené v návrhu absentuje. Navrhovatelia neunesli ani bremeno tvrdenia svojho nároku. V návrhu absentuje tvrdenie skutkovej podstaty (dôvodu) bezdôvodného obohatenia a tak sa odporca nemôže k prípadnému doplneniu návrhu vyjadriť a účinne brániť. Všetky platby navrhovateľmi vyplatené do dňa vyúčtovania ceny bytu konečnou faktúrou, či už označené ako splátka za byt, ktoré neboli identifikované variabilným číslom konkrétnej

faktúry, alebo sú identifikované variabilným symbolom faktúry, boli v súlade s článkom IV. ods. 7 zmluvy o výstavbe bytu zúčtované v konečnom vyúčtovaní a tým zanikli v časti zaplatenej sumy. Vzhľadom na úlohu a postavenie odporcu ako obstarávateľa výstavby polyfunkčného domu, stavaného zhotoviteľom stavby rovnako pre navrhovateľov, odporcu a ostatných stavebníkov - budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome účastníci sa v článku III. ods. 4 zmluvy výslovne dohodli na práve obstarávateľa predĺžiť termín dokončenia diela alebo jeho časti, ak dôjde k zdržaniu z dôvodu v zmluve uvedených. Jednotlivé časti zmluvy o výstavbe a to dohoda účastníkov v článku VII. ods. 1 zmluvy a článku III. ods. 4 zmluvy sú vo vzájomnej súvislosti, sú rovnocenné časti prejavu vôle účastníkov zmluvy a nemožno ich vykladať nezávisle od seba. Pokiaľ je v zmluve výslovne dohodnuté určité právo - právo odporcu na predĺženie termínu výstavby (ak nastane niektorá z okolností, v dôsledku ktorej dôjde k zdržaniu, t.j. nedodržaniu dohodnutého termínu výstavby), potom nemožno bez súčasného prihladnutia a vyhodnotenia prejavu vôle účastníkov v článku III. ods. 4 zmluvy nedodržaním dohodnutého termínu výstavby považovať za porušenie záväzku s dôsledkom povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu. Odporca v konaní tvrdil, že k omeškaniu s odovzdaním diela došlo v dôsledku konkrétne označenej okolností, za ktorej nie je možné urobiť obstarávateľa zodpovedným a ktoré sám nemohol ovplyvniť (v zmysle článku III. ods. 4 druhá odrážka). Na preukázanie tvrdených skutočností navrhol odporca vykonať dokazovanie vypočutím svedkov: zamestnancov zhotoviteľa výstavby domu na okolností a dôvody nepokračovania vo výstavbe domu a tým aj nedodania diela v dohodnutej lehote. Odporca sa v konaní bránil tým, že nebolo možné robiť ho zodpovedným za nedostatky v platobnej disciplíne stavebníkov, keď napríklad finančné prostriedky vo výške 650.000,- Sk zo štátneho fondu rozvoja a bývania obdržal spoluvlastník na spoločných častiach a zariadeniach domu D. Č. až v mesiaci október 2000, teda po dohodnutom termíne ukončenia výstavby. Termín odovzdania bytu nie je u navrhovateľov 2. a 3. správny, nemožno ho vyvodiť z dátumu vydania kolaudačného rozhodnutia vzťahujúceho sa k domu ako celku. Kolaudačné rozhodnutie listinou vydanou v správnom konaní nenahrádza tvrdenie o splnení predmetu z konkrétnej zmluvy. Opätovne je to nedostatok tvrdenia na strane navrhovateľov. Pokiaľ súd dospel k záveru, že právo navrhovateľov na zaplatenie zmluvnej pokuty je dôvodné, nie je vylúčené, že by takýto výkon práva navrhovateľov, ktorý zodpovedá zmluvnému dojednaniu môže byť vzhľadom na rozpore s dobrými mravmi a že mu preto bude súdom odopretá právna ochrana. Takýto postup súdu má miesto v prípade, keby bolo zrejmé, že výkon práva povedie k neprijateľným dôsledkom prejavujúcim sa na postavení niektorého z nich, keď by mal pritom prihliadnuť na okolností, za ktorých bol záväzkový vzťah medzi navrhovateľmi a odporcom uzavretý a realizovaný. Odporca poukazoval na svoje skutočné postavenie v zmluvnom vzťahu založenom inomínatnou zmluvou (zmluvou o výstavbe bytu v dome s každým z navrhovateľov) odkazujúcou na ustanovenie § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. a to najmä na to, že úlohu obstarávateľa výstavby vykonal pre navrhovateľov a všetkých ostatných stavebníkov celkom bezplatne. Pokiaľ by súd návrhu vyhovel, odporca navrhuje, aby súd navrhovateľom nepriznal príslušenstvo pohľadávky a o trovách konania rozhodol podľa § 150 OSP. Odporca žiada návrh v celom rozsahu zamietnuť. Ďalej zástupkyňa odporcu argumentovala tým, že krajský súd vyslovil názor, že aby došlo k bezdôvodnému obohateniu, musel by získať odporca nejaký majetkový prospech. Odporca ako dôkaz predkladal rozpis faktúr, ktoré posielala Stavoiindustria odporcovi a následne odporca vystavoval faktúry navrhovateľom. Každá jedna faktúra vystavená odporcom navrhovateľom obsahovala odkaz na číslo faktúry od zhotoviteľa - Stavoiindustrie. Logicky je preukázané, že odporca sa žiadnym spôsobom neobohatil. Cez neho len prechádzali faktúry. Bezdôvodné obohatenie by mohlo vzniknúť na strane zhotoviteľa, teda príjemcu peňazí, keby si ponechal viac ako mu patrí, ale faktúry vystavené zhotoviteľom Stavoiindustriou prechádzali cez odporcu - SBD ako sprostredkovateľskú firmu. Všetko čo odporca obdržal od navrhovateľov vyplatil zhotoviteľovi diela - Stavoiindustrii. Krajský súd vyslovil názor, že nie je možné odvolávať sa na skutočnosť, že v inom konaní nevznikla povinnosť zaplatiť indexy, čo nie je podkladom pre rozhodnutie o vydaní bezdôvodného obohatenia. Zástupkyňa odporcu navrhla, aby súd medzitýmnym rozsudkom rozhodol, či vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia alebo nie. Navrhovatelia poukazujú na to, že bezdôvodné obohatenie vzniklo tým, že platili na základe neplatného dojednania v zmluve (článok IV.). Mohlo by to tak byť, ale len do doručenia prvej faktúry, ak ju zaplatili, nemôžu tvrdiť, že znenie článku IV. bolo pre nich nezrozumiteľné. Navrhovatelia zaplatili niekoľko faktúr, ktoré neboli označené ako splátka za byt. Ukázala na článok IV. ods. 1 v spojení s ods. 6 zmluvy, podľa ktorých súčet splátok je cena dohodnutá v ods. 1. Všetci navrhovatelia platili všetky faktúry, ktoré neboli označené ako splátky za byt, teda vedeli, čo platia. Mali vedomosť a ich obrana je len účelová. Poukázala na to, že nepreukázali bezdôvodné obohatenie čo do právneho titulu a čo do jeho výšky. Nejde o nárok odporcu voči navrhovateľom na zaplatenie tzv. indexov. Ani sumy, ktoré sú podľa navrhovateľov bezdôvodným obohatením nie sú indexami. Tieto čiastky sú nároky odporcu voči navrhovateľom na zaplatenie nedoplatku ceny diela na vyúčtovaní. V zmluve uzavretej medzi účastníkmi

nie je uvedený dátum odovzdania bytu, teda nebol zmluvne dohodnutý. Predmet zmluvy je širší ako len odovzdanie bytu, týka sa aj nebytových priestorov a iných skutočností a činností. Navrhovatelia predkladali len dôkazy smerujúce k preukázaniu, kedy bol byt odovzdaný, ale nepredložili dôkaz, kedy mal byť byt odovzdaný. Nemožno zaviazat' odporcu plniť sankciu za niečo, k čomu sa nezaviazal. Zmluvná pokuta sa musí odvíjať od porušenia záväzku, ktorý musí byť presne formulovaný a vymedzený, nie je možné odvíjať ho od nepresného určenia neurčitých pojmov. Navrhovatelia nerozporujú, že všetky platby od stavebníkov, t.j. aj od navrhovateľov odporca zaplatil Stavoindustrii. Nemá to však vplyv na posúdenie skutkovej podstaty bezdôvodného obohatenia. Najvyšší súd vo svojom rozhodnutí, z ktorého vychádzal okresný súd vyslovil, že zmluva o výstavbe je zmiešanou zmluvou a ustanovenia o obstaraní nevylučujú aj záväzok na zhotovenie diela jedným z obstarávateľov. Odporca nekonal v mene a na účet Stavoindustrie. Navrhovatelia neboli v zmluvnom vzťahu so Stavoindustriou ale s odporcom, ktorý konal v ich mene. V časti týkajúcej sa obstarávania a v časti zhotovenia diela konal odporca vo svojom mene. Stavoindustria bola dodávateľom odporcu. Predmetom zmluvy medzi účastníkmi bola výstavba bytu, poukázal na článok II. ods. 1, článok II. ods. 12, článok III. bod 1 a článok V. zmluvy, v ktorých ustanoveniach je vyjadrené, kedy je záväzok plniť dielo splnený. Nepresné pojmy nemajú za následok zánik práva na zmluvnú pokutu, aký iný zmysel by potom mali tieto ustanovenia. Splnomocnená zástupkyňa odporcu na pojednávaníach 20. 10. 2010 a 2. 3. 2011 argumentovala ďalej tým, že za sporné považuje všetko, čo sa uvádza v rozhodnutí krajského súdu a odvolaní, teda skutková podstata bezdôvodného obohatenia, dôvodnosť nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia, ako aj výška bezdôvodného obohatenia a nároky zo zmluvných pokút. K nároku na zmluvnú pokutu navrhovatelia musia tvrdiť, kedy mal byť byt odovzdaný podľa zmluvy, to je konkrétny termín odovzdania bytu, čo musí vyplývať zo zmluvy, lebo ide o zmluvnú pokutu - zmluvnú sankciu. V zmluve odporca neprijal záväzok odovzdať byt v konkrétnom termíne. Nárok na zmluvnú sankciu nemôže byť odvodený od subjektívnych pocitov navrhovateľov, kedy mal byť byt odovzdaný. Odovzdanie dokončeného bytu nie je skutkovo totožné s dokončením domu, lebo aj nedokončený byt môže byť skolaudovaný ako súčasť domu. Navrhovatelia nepreukázali okamih porušenia záväzku, lebo ak v zmluve nie je stanovený termín odovzdania bytu, nie je možné určiť okamih porušenia takéhoto záväzku a nemôže vzniknúť právo na zmluvnú sankciu - zmluvnú pokutu. Ak odporca záväzok neprijal, nemohol ho ani porušiť. Čo sa týka nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia, okresný súd je viazaný právnym názorom krajského súdu. Krajský súd dal možnosť navrhovateľom preukázať dôvodnosť bezdôvodného obohatenia, teda tvrdenie skutkovej podstaty bezdôvodného obohatenia, ako aj výšky bezdôvodného obohatenia. Za takéto dôkazy nie je možné považovať odkaz na iné rozhodnutia okresného sa krajského súdu v skutkovo súvisiacich veciach. Tiež by mohla predložiť iné rozhodnutia súdov, v ktorých súd rozhodol inak. Navrhovatelia poukázali len na tie súdne spory, v ktorých boli úspešní. Dôvod bezdôvodného obohatenia ani jeho výšku nie je možné určiť poukazom na iné súdne konanie riešiacie iný právny problém. Návrhy dodatkov nemenia zmluvu. Zmluvná pokuta nevychádza zo zmluvy a ani z prípadných uzatvorení dodatkov. Predmet zmluvy nie je totožný s termínom byt. Predmet zmluvy je širší, čo vyplýva zo zmluvy. Navrhovatelia nepreukázali majetkový prospech u odporcu v zmysle § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Tento súdny spor má iný skutkový základ ako spory, kde je v opačnom procesnom postavení navrhovateľ a odporcovia. Odporca si v iných konaniach, v ktorých bol v postavení navrhovateľa neuplatnil nárok na zaplatenie čiastkových faktúr na DPH, index rastu cien, nadštandardy a podobne. Predmetom týchto návrhov bolo zaplatenie nedoplatku vyúčtovanej ceny bytu. Keby aj bolo preukázané, že boli splnené podmienky, aby došlo na strane odporcu k bezdôvodnému obohateniu, čo preukázané nebolo, nebolo by možné domáhať sa len tej časti vecnej položky, ako je index rastu cien. Museli by byť tvrdené faktúry, ktorými boli vyúčtované indexy rastu cien stavebných prác. Navrhovatelia nepreukázali, že bezdôvodným obohatením boli indexy rastu cien predstavujúce sumu, ktorú žiadajú vrátiť ako bezdôvodné obohatenie. Konečná faktúra obsahuje položky, ktoré jednotliví stavebníci mali dať, dali a čo im malo byť vrátené. Vracia sa im nejaká časť a nie je zrejmé, od ktorej vecnej položky čo treba odpočítať, alebo sa to vracia z celku a nie z jednotlivých položiek. V tomto prípade by museli navrhovatelia konkretizovať v akom pomere, prípadne v akej výške, z ktorej konkrétnej z položiek a z akého dôvodu im bola časť vyúčtovania vrátená. Je absurdné tvrdiť, že z konečnej faktúry je možné vyextrahovať jej jednotlivé položky. Lebo predstavuje vyúčtovanie toho, čo sa malo dať, čo sa dalo a rozdiel medzi týmito je vyúčtovaním konečnej ceny bytu. Osobitne boli fakturované DPH, osobitne indexy. To sa potom spočítalo a odrazilo sa to v konečnom vyúčtovaní, lebo iba v konečnom vyúčtovaní bolo možné určiť konečnú cenu bytu. Aj svedok povedal, že niektorí nemali záujem ani o štandard bytu, teda konečná cena toto všetko zohľadnila. Vyplýva to aj z konania tunajšieho súdu vo veci 10C/155/2002. Súd by mal posúdiť, či trovy právneho zastúpenia, ktoré boli zaplatené, ako aj časť istiny, sú bezdôvodným obohatením. Nie sú dané právne dôvody bezdôvodného obohatenia tvrdené navrhovateľmi 1. a 2.

prostredníctvom ich zástupcu. Žiadala návrh, čo sa týka navrhovateľov 1. a 2. zamietnuť, rovnako aj navrhovateľov 3. a 4., lebo tam sú tiež uvádzané ako dôvody bezdôvodného obohatenia len indexy. Do doby rozhodnutia krajského súdu nebol preukázaný nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty a ani po rozhodnutí krajského súdu nebol preukázaný. Z výpovede svedka vyplynulo, že odporca mal funkciu medzičlánku medzi stavebníkmi a STAVOINDUSTRIOU. Z iných konaní je známe, že platobná disciplína nebola dobrá, napríklad v konaní proti odporcovi Č. bolo preukázané, že Štátny fond rozvoja a bývania zaplatil časť ceny 650.000,- Sk v októbri 2010, čo bolo po plánovanom termíne ukončenia výstavby. Zmluvná pokuta sa viaže k termínu nedodržania odovzdania bytu. Okamih porušenia záväzku nebol navrhovateľmi preukázaný, to znamená, že navrhovatelia nepreukázali, kedy podľa zmluvy malo dôjsť k odovzdaniu bytu. Preukazovali len kedy došlo k faktickému odovzdaniu bytu. Neprodukovali žiadne dôkazy a stav ostal taký, ako keď rozhodoval naposledy krajský súd. Podľa článku III. ods. 4 zmluvy o výstavbe bytu mal odporca právo predĺžiť termín odovzdania bytového domu. Jedným z takýchto dôvodov bol nedostatok finančných prostriedkov zo strany stavebníkov. Preto nemohol vzniknúť ani nárok na zmluvnú pokutu, lebo odporca mal právo jednostranne predĺžiť termín odovzdania bytového domu. Skutočnosť, že došlo k oneskoreniu platieb ostatných stavebníkov preukázaná bola. Ďalším z dôvodov predĺženia výstavby boli aj zmeny v projekte, čo potvrdil svedok pán Q.. Všetci žalobcovia si vyžiadali dispozičné zmeny v byte. Vyplýva to z tohto konania a aj z iných čiastkových konaní. Navrhovatelia však nepreukázali okamih porušenia záväzku odporcom. Okolnosti, za ktorých mohol odporca jednostranne meniť zmluvu, nie je možné posudzovať jednotlivo, ale iba vo vzájomnej súvislosti. Svedok ako praktik potvrdil, že rozpočty na jednotlivé byty v bytovom dome sa nerobia.

Poverený pracovník odporcu T. B. vypovedal, že osobne jednal s navrhovateľmi. Vedeli o navýšení ceny. Užívajú reálne byty vo vyššej cene, než za akú sú ochotní zaplatiť. Pritom odporcu obvinili z bezdôvodného obohatenia.

Svedok C. Q., člen predstavenstva STAVOINDUSTRIE Liptovský Mikuláš, a.s. (so sídlom v Liptovskom Mikuláši 031 37, ulica Ester Šimerovej Martinčekovej 4505/2, IČO: 31567150) vypovedal, že stavbu realizovali v zmysle zmluvy a jej dodatkov, ktorých obsahom bolo posunutie termínu a dôvodom toho bol nedostatok finančných prostriedkov odporcu od jeho klientov. A aj v dôsledku spolupôsobenia investora, lebo sa riešili zmeny vnútorného vybavenia bytov v zmysle nadštandardov alebo podštandardov. Museli sa upravovať projekty. Z pohľadu STAVOINDUSTRIE bol ich jediným zmluvným partnerom odporca. STAVOINDUSTRIA nemohla uzavrieť zmluvu s jednotlivými stavebníkmi. Dodatky uzatvárali len s odporcom. Podnety na dodatky boli spoločné. V prípade nedostatku finančných zdrojov nemohol odporca od STAVOINDUSTRIE chcieť, aby pokračoval v stavbe. Svedok nepoznal obsah zmluvného vzťahu medzi odporcom a ostatnými stavebníkmi. Cena diela vychádzala zo zmluvy o dielo medzi odporcom a STAVOINDUSTRIOU. Táto vychádzala z rozpočtu, ktorý je súčasťou každej zmluvy. K stavbe bytového domu existoval rozpočet. Určenie ceny podľa rozpočtu je štandardný spôsob. Neexistovali osobitné samostatné rozpočty na jednotlivé byty, to sa nikdy nerobí. Pokiaľ má niekto záujem o nadštandardy, presne sa to rozráta, na to sa urobil rozpočet, ktorý musel stavebník podpísať, že s tým súhlasí, čo mohlo spôsobiť určitý časový posun. Nadštandardy sú dispozičné zmeny v byte alebo sanity, obkladov, dlažieb a podobne. Požiadavky na nadštandardy predkladal odporca za klientov v STAVOINDUSTRII. V technickom oddelení sa vyrátali metre štvorcové a cena, čo potom predložila STAVOINDUSTRIA odporcoví, aby to prejednal so svojim klientom.

Okrem výsluchu účastníkov a svedka súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín v spise z čl. 1-422, najmä výpisom z obchodného registra odporcu zverejneným na internete čl. 9, fotokópiou zmluvy o výstavbe bytu v dome č. 6/26/98 čl. 10-15, fotokópiu výpisu z listu vlastníctva č. XXXX Katastrálneho úradu v Ž., Správy katastra C. L., katastrálne územie C. L. čl. 15-16, fotokópiou dodatku č. 1 k zmluve o výstavbe bytu v dome z 1. 3. 1999 medzi navrhovateľmi 1. a 2. a odporcom čl. 17, fotokópiou zápisnice o prevzatí bytu č. 6 čl. 18, fotokópiou faktúry č. 20000243 čl. 19, fotokópiou rozhodnutia o povolení užívania stavby Okresného úradu v Liptovskom Mikuláši, odboru životného prostredia čl. 20-21, fotokópiou zmluvy o výstavbe bytu v dome č. 25/26/98 čl. 22-27, fotokópiou dodatku č. 1 k zmluve o výstavbe bytu v dome uzavretej medzi navrhovateľom 3. a odporcom čl. 28, fotokópiou faktúry č. 20000260 čl. 29, fotokópiou zmluvy o výstavbe bytu v dome č. 3/26/98 čl. 30-35, fotokópiou faktúry č. 2000240 čl. 6, vyjadrením k upomienke z 31. 8. 2000, ktorá je v prílohovej obálke spisu na čl. 37, potvrdením o realizovaní platby P. P., a.s. a Prvou stavebnou sporiteľňou zo dňa 29. 1. 1998 a 24. 8. 2001, ktoré sú v spise v prílohovej obálke čl. 37 a grafom porovnania prestavanosti s výškou záloh, ktorý je v prílohovej obálke spisu na čl. 37, prehľadom platieb navrhovateľom s vyčíslením omeškania čl.

40-42, prehľadom platieb, predložením indexov priemerného nárastu cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovaných v SR vydávaných Štatistickým úradom čl. 43-55, fotokópiou zmluvy o budúcej zmluve o výstavbe domu čl. 56, 61, fotokópiou zmluvy o budúcej zmluve o výstavbe domu čl. 62-67, fotokópiou zmluvy o budúcej zmluve o výstavbe domu čl. 68-73, fotokópiou dohody o uznaní záväzku a spôsobe splácania dlhu medzi navrhovateľmi 1. a 2. a odporcom čl. 74, fotokópiou dohody o uznaní záväzku a spôsobe splácania dlhu medzi navrhovateľom 3. a odporcom čl. 75, fotokópiou dohody o uznaní záväzku a spôsobu splácania dlhu medzi navrhovateľkou 4. a odporcom čl. 76, výpisom z obchodného registra obchodnej spoločnosti STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s. zverejneným na internete čl. 87-89, fotokópiou Zmluvy o dielo č. 34/LM-97 medzi odporcom a obchodnou spoločnosťou STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s. čl. 97 s dodatkami č. 1 - 3 čl. 102-104, fotokópiou zisťovacieho protokolu o vykonaní stavebných prác čl. 105, fotokópiou súpisu vykonaných prác a dodávok čl. 106, špecifikáciami ku konečnej faktúre navrhovateľa 3 čl. 106a, odporkyne 4 čl. 109 - 111, fotokópiou zmluvy o výstavbe domu čl. 114-119, fotokópiou výpisu z listu vlastníctva č. XXXX Katastrálneho úradu v Ž., Správy katastra C. L. čl. 120-122, fotokópiou uznesenia o zastavení konania zo dňa 28. 11. 2003 č.k. 10C 155/2002 čl. 123, fotokópiou výpisu z účtu odporcu čl. 124, návrhom dohody o uznaní záväzku a spôsobe splácania dlhu navrhovateľke 4. čl. 25, návrhom dohody o urovnaní medzi navrhovateľkou 4. a odporcom čl. 126-127, fotokópiou návrhu dohody o uznaní záväzku a spôsobe splácania dlhu navrhovateľovi 3 čl. 128, fotokópiou listu odporcu STAVOINDUSTRIE, a.s. Liptovský Mikuláš čl. 129, fotokópiou rozsudku Najvyššieho súdu SR č.k. 1Cdo 235/2006, 1Cdo 239/2006 čl. 144-151, fotokópiou rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš č.k. 13C 100/01 čl. 154-166, fotokópiou rozsudku Krajského súdu v Žiline č.k. 8Co 344/04 čl. 167-177, fotokópiou opravného uznesenia Krajského súdu v Žiline č.k. 8Co/344/2004 čl. 178-179, písomným vyjadrením odporcu čl. 205-208, fotokópiou znaleckého posudku čl. 210-213, fotokópiou dodatku č. 2 k zmluve o výstavbe bytu v dome medzi navrhovateľkou 4. a odporcom čl. 214 s faktúrou čl. 214/rub, fotokópiou rekapitulácie nákladov navrhovateľky 4. čl. 215, fotokópiu zápisu z prejednávania podlahových krytín so stavebníkmi navrhovateľom 1., navrhovateľkou 3. čl. 217-218, fotokópiou listu odporcu STAVOINDUSTRII, a.s. Liptovský Mikuláš čl. 219-220, fotokópiou faktúry odporcu navrhovateľovi 1. čl. 221 so súpisom vykonaných prác za objekt čl. 221/rub-222, fotokópiou výzvy na odovzdanie kľúčov v byte navrhovateľky 4. odporcovi čl. 299-300, fotokópiou výzvy na odovzdanie kľúčov navrhovateľke 4. odporcom čl. 301, fotokópiou špecifikácie ku konečnej faktúre navrhovateľa 3. čl. 302, fotokópiou uznesenia Najvyššieho súdu SR č.k. 3Cdo/305/2008 čl. 363-369, 384-387, obsahom pripojených spisov Okresného súdu Liptovský Mikuláš sp. zn. 5C/305/2005 a 11C/149/2002 (čl. 413).

Zhodnotiac vykonané dôkazy jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti mal súd za preukázané:

§ 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 15.7.1999 (ďalej iba ZVBNP)

(1) Tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

§ 4 ZVBNP

(1) Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda po b/ na základe zmluvy o výstavbe bytu, stavbe alebo nadstavbe.

§ 21 ZVBNP

(1) Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, stavbe alebo nadstavbe domu stavebníkmi.

(2) Vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe, stavbe alebo nadstavbe domu si upravujú (vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome) písomnou zmluvou.

(3) Na účinnosť zmluvy je potrebný zápis do katastra nehnuteľností.

§ 631

Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.3.2004 (ďalej iba OZ)

Zmluvou o dielo zaväzuje sa objednávateľovi ten, komu bolo dielo zadané (zhotoviteľ diela), že ho za dojednanú cenu vykoná na svoje nebezpečenstvo.

§ 633 OZ

(1) Zhotoviteľ je povinný dielo vykonať podľa zmluvy, riadne a v dohodnutom čase. Ak je na vykonanie diela ustanovená záväzná technická norma, musí vykonanie zodpovedať tejto norme.

(2) Od obsahu zmluvy a povahy diela závisí, či je zhotoviteľ povinný vykonať ho osobne alebo či je oprávnený dať dielo vykonať na svoju zodpovednosť.

§ 635 OZ

(1) Ak sa cena dohodla podľa rozpočtu, nesmie sa bez súhlasu objednávateľa zvýšiť. Práce a náklady do rozpočtu nezahrnuté možno účtovať iba vtedy, ak ich schválil objednávateľ písomne alebo ak práce dodatočne písomne objednal.

#### § 733 OZ

Zmluvou o obstaraní veci sa obstarávateľ zaväzuje objednávateľovi obstaráť určitú vec. Obstarávateľ má právo vec obstaráť aj prostredníctvom inej osoby. Objávateľ je povinný obstarávateľovi za obstaranie veci poskytnúť odmenu.

#### § 37 OZ

(1) Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

#### § 558 OZ

Ak niekto uzná písomne, že zaplatil svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky, predpokladá sa, že dlh v čase uznania trval. Pri premlčanom dlhu má takéto uznanie tento právny následok, len ak ten, kto dlh uznal, vedel o jeho premlčaní.

#### § 451 OZ

(1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

(2) Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

#### § 456 OZ

Predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal (veta prvá).

#### § 544 OZ

(1) Ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

(2) Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

#### § 517 OZ

(2) Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

§ 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov účinný do 31. 12. 2008

Výška úrokov z omeškania je dvojnásobok diskontnej sadzby určenej M. Q. P. platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Medzi účastníkmi nebolo sporné a predložením fotokópie listiny bolo preukázané, že dňa 7. 10. 1998 uzavreli odporca, navrhovateľa 1. až 4. a tretie osoby ako stavebníci Zmluvu o výstavbe domu, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom 14. 10. 1998 pod číslom V2233/1998. Predmetom zmluvy bola dohoda stavebníkov o spôsobe zabezpečenia výstavby a nadobudnutí vlastníctva k bytom v polyfunkčnom bytovom dome na ulici B., C. L. s 26 bytmi (bytový dom) a k nebytovým priestorom - podnikateľským priestorom, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome (článok II. 1). Odporca ako vlastníka nehnuteľnosti pozemku parcelné č. 2994/55 o výmere 1215 m<sup>2</sup>, katastrálne územie C. L., Mesta C. L., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX vtedy Okresného úradu C. L., odbor katastra nehnuteľností prehlásil, že po kolaudácii bytového domu previedie vlastníctvo predmetných parciel na stavebníkov do ich podielu spoluvlastníctva. Výška spoluvlastníckych podielov je uvedená v bode 4 a 5 (článok III.) za cenu 500,- Sk/1m<sup>2</sup> (článok III. 6). Účastníci zmluvy sa dohodli, že dodávateľom (zhotoviteľom) bytového domu bude STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš a.s. so sídlom v Liptovskom Mikuláši, Jilemnického 22, IČO: 31560750 (článok IV. 2). Každý zo stavebníkov uzatvorí so Stavebným bytovým družstvom Liptovský Mikuláš - „obstarávateľom“ (odporcom) samostatnú zmluvu o výstavbe bytu v dome. V tejto zmluve o výstavbe bytu v dome budú precizované jednotlivé náklady a to podľa výšky nákladov pripadajúcich na konkrétny byt a z celkových nákladov na zabezpečenie výstavby obytného domu a pomerne k veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadenia domu a zastavanom pozemku (článok IV. 2 ods. 2 a 3).

Medzi účastníkmi nebolo sporné a predložením fotokópií listín bolo preukázané, že dňa 31. 8. 1998 uzavrel odporca ako „obstarávateľ“ a navrhovateľa 1. a 2. ako „objednávateľa“ Zmluvu o výstavbe bytu v dome č. 6/26/98. Dňa 22. 1. 1998 uzavrel odporca ako „obstarávateľ“ a navrhovateľ 3. ako „objednávateľ“ Zmluvu o výstavbe bytu v dome č. 25/26/98. Dňa 24. 9. 1998 uzavrel odporca ako „obstarávateľ“ a navrhovateľka 4. ako „objednávateľka“ Zmluvu o výstavbe bytu v dome č. 3/26/98.

Všetky zmluvy o výstavbe bytov (ďalej iba zmluva) v dome majú identické znenie, líšia sa iba v označení zmluvných strán (navrhovateľov), v konkrétnom označení bytov, výške podielu na spoločných priestoroch a pozemku, výške peňažnej čiastky za byty a tomu zodpovedajúcej čiastke za pozemok.

Predmetom zmlúv bola výstavba bytov do osobného vlastníctva navrhovateľov v polyfunkčnom bytovom dome: stavba 26 b.j. na ulici B., v C. L., na pozemku parc. č. KN XXXX/XX v katastrálnom území C. L., o výmere 1215 m<sup>2</sup>, na liste vlastníctva č. XXXX, vtedy Okresného úradu C. L., odbor katastrálny, vlastníka Stavebného bytového družstva Liptovský Mikuláš (odporcu) - článok II. 1. Povaha bytov a popis bytov je v článku II. 3 zmlúv. Spoločné časti bytového domu (zariadenia bytového domu a pozemku) sú popísané v článku II. bod 4, 5 a 6. Odporca sa zaviazal zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie a výkon autorského dozoru, územné rozhodnutie, stavebné povolenie, užívacie povolenie - kolaudácia stavby, výkon stavebného dozoru, geometrický plán, majetkovoprávne vysporiadanie pozemku (článok II. 7). Ďalej zabezpečiť zhotovenie projektovej dokumentácie a inžinierskej činnosti k zabezpečeniu výstavby (II. 9) a zhotovenie diela - predmetu zmluvy na základe uzatvorenej Zmluvy o dielo č. 34/LM97 zo dňa 22. 12. 1997 so STAVOINDUSTRIOU Liptovský Mikuláš, a.s. a v súlade s dohodou o nadštandardoch a prípadne vzájomne odsúhlasenými zmenami v súlade so zákonmi, predpismi a normami, ktoré sú platné na území SR v priebehu výstavby (článok II. 10). Závazok zhotoviť dielo bude splnený odovzdaním diela odporcom a jeho prevzatím navrhovateľmi 1 - 4 podľa podmienok dohodnutých v zmluvách (článok II. 12). Odporca sa zaviazal zhotoviť dielo v termínoch: začatie výstavby 09/1998, ukončenie výstavby 03/2000 a kolaudačné rozhodnutie 04/2000 (článok III. 1). Navrhovatelia 1. - 4. sa zaviazali dokončené byty prevziať a zaplatiť za zhotovenie dojednanú cenu za podmienok dojednaných v zmluve (článok II. 8). Podľa článku II. 15 celkové rozpočtové náklady na stavbu domu sú vo výške 37.163.700,- Sk vrátane DPH, ktorá suma zahŕňa náklady na polyfunkčný bytový dom 26 b.j., príslušné inžinierske siete, projektovú dokumentáciu a inžiniersku činnosť k zabezpečeniu výstavby. Podľa článku II. 20 čistá cena bytu, vrátane podielu nákladov na projekt stavby a inžiniersku činnosť vrátane DPH je u navrhovateľov 1. a 2. suma 1.195.620,- Sk, u navrhovateľa 3. suma 1.431.500,- Sk u odporkyne 4. suma 1.195.620,- Sk. Z čoho cena 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu predstavuje u navrhovateľov 1. a 2. 14.810,- Sk, u navrhovateľa 3. 14.810,- Sk a u navrhovateľky 4. 14.810,- Sk. Podľa článku II. 16 podlahová plocha všetkých bytov, pivníc, spoločných priestorov je 1989,44 m<sup>2</sup>, podlahová plocha podnikateľských priestorov je 447,80 m<sup>2</sup>, spolu 2347,24 m<sup>2</sup>. Podľa článku II. 17 podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu je u navrhovateľov 1. a 2. 8073/243724 - tín, u navrhovateľa 3. 9666/243724-tín a u navrhovateľky 4. 8073/243724-tín. Podľa článku II. 18 podiel na pozemku parcelné číslo KN XXXX/XX je u navrhovateľov 1. a 2. 8073/243724-tín, u navrhovateľa 3. 9666/243724-tín a navrhovateľky 4. 8073/243724-tín. Podľa bodu II. 19 podlahová plocha bytu vrátane pivnice je u navrhovateľov 1. a 2. 80,73 m<sup>2</sup>, z toho pivnica 5,18 m<sup>2</sup>, u navrhovateľa 3. je 96,66 m<sup>2</sup>, z toho pivnice 10,18 m<sup>2</sup>, u navrhovateľky 4. 80,73 m<sup>2</sup>, z toho pivnice 5,18 m<sup>2</sup>. Podľa článku II. 21 podiel ceny vonkajších úprav k pozemku, prístupových ciest, parkovísk, prípojok inžinierskych sietí a podielu projektu stavby a inžinierskej činnosti, vrátane DPH je u navrhovateľov 1. a 2. 53.280,- Sk, z toho na 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu 660,- Sk, u navrhovateľa 3. 63.800,- Sk, z toho na 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu 660,- Sk a u navrhovateľky 4. 53.280,- Sk, z toho na 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu 660,- Sk. Podľa článku II. 22 celková cena bytu vrátane DPH navrhovateľov 1. a 2. je 1.248.900,- Sk, navrhovateľa 3. 1.495.300,- Sk a navrhovateľky 4. 1.248.900,- Sk. Podľa článku II. 23 cena pozemku predstavuje sumu u navrhovateľov 1. a 2. 20.120,- Sk, u navrhovateľa 3. 24.090,- Sk a u navrhovateľky 4. 20.120,- Sk ako podiel z celkovej ceny pozemku.

Článok IV. zmluvy obsahuje dohodnutú úpravu ceny bytov a platobné podmienky. Podľa článku IV. 1 cena za byt, vrátane spoločných priestorov (vrátane DPH) je u navrhovateľov 1. a 2. 1.248.900,- Sk, cena pomernej časti pozemku 20.120,- Sk, spolu 1.269.020,- Sk. U navrhovateľa 3. 1.495.300,- Sk, cena pomernej časti pozemku 24.090,- Sk, spolu 1.519.390,- Sk. U navrhovateľky 4. 1.248.900,- Sk, cena pomernej časti pozemku 20.120,- Sk, spolu 1.269.020,- Sk. Podľa článku IV. 2 v cene diela sú zahrnuté všetky náklady spojené so zhotovením diela podľa článku II. zmluvy.

Podľa článku IV. 3 cena diela je zmluvnými stranami dohodnutá podľa Zákona o cenách č. 18/1996 Zb. a vyhlášky č. 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 indexami Štatistického úradu k prvému 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 článku IV. 5 cenu diela má obstarávateľ (odporca) právo meniť v prípade: zmeny zákonov, vládných nariadení, ktoré sa budú týkať predmetu diela s dôrazom na zmenu výšky DPH,

vzniku iných nepredvídaných a jednoznačne preukázaných nákladov počas výstavby v súvislosti s výstavbou. Podľa článku IV. 6 cena diela bude uhradená nasledovne: Navrhovatelia 1. a 2. (6.1) zálohová splátka za byt uhradená 16. 12. 1997 vo výške 48.440,- Sk (6.2) do 31. 8. 1998. Zálohová platba za pozemok vo výške 20.120,- Sk, (6.3). Prvá zálohová platba vo výške 170.000,- Sk do 31. 8. 1998, čerpanie finančných prostriedkov pridelených zo ŠFRB na základe faktúry okamžite po zriadení účtu v určenom finančnom ústave, druhá zálohová platba vo výške 200.000,- Sk do 31. 3. 1999, tretia zálohová platba vo výške 100.000,- Sk do 30. 6. 1999, štvrtá zálohová platba vo výške 70.000,- Sk do 31. 8. 1999, posledná zálohová platba po vydaní kolaudačného rozhodnutia o odovzdaní bytu vo výške 10.460,- Sk, spolu 1.269.020,- Sk. U navrhovateľa 3. (6.1) zálohová splátka za byt .... (bez uvedenia), (6.2) do 15. 9. 1998 zálohová platba za pozemok vo výške 24.090,- Sk (6.3). Prvá zálohová platba vo výške 300.000,- Sk do 15. 9. 1998, čerpanie finančných prostriedkov pridelených zo ŠFRB na základe faktúry okamžite po zriadení účtu v určenom finančnom ústave, druhá zálohová platba vo výške 200.000,- Sk do 30. 6. 1999, tretia zálohová platba vo výške 200.000,- Sk do 30. 9. 1999, štvrtá zálohová platba vo výške 120.000,- Sk do 31. 12. 1999 a piata zálohová platba po vydaní kolaudačného rozhodnutia o odovzdaní bytu vo výške 25.300,- Sk, spolu 1.519.390,- Sk. U navrhovateľky 4. (6.1) zálohová splátka za byt bola uhradená 14. 1. 1998 vo výške 48.440,- Sk (6.2) do 30. 9. 1998 zálohová platba za pozemok vo výške 20.120,- Sk (6.3). Prvá zálohová platba vo výške 150.000,- Sk do 30. 9. 1998, čerpanie finančných prostriedkov pridelených zo ŠFRB na základe faktúry okamžite po zriadení účtu v určenom finančnom ústave, druhá zálohová platba vo výške 110.000,- Sk do 30. 10. 1998, tretia zálohová platba vo výške 150.000,- Sk do 31. 3. 1999, štvrtá zálohová platba vo výške 130.000,- Sk do 30. 6. 1999 a piata zálohová platba po vydaní kolaudačného rozhodnutia o odovzdaní bytu vo výške 10.460,- Sk, spolu 1.269.020,- Sk. Podľa článku IV. 7 celkové finančné vyrovnanie sa uskutočňuje faktúrou, ktorá bude vystavená po ukončení diela a do ktorej budú odpočítané všetky zálohové platby a faktúry zo ŠFRB. Podľa článku IV. 11 prehľad cenových relácií a materiálov a zariadení štandardného vybavenia bude tvoriť prílohu č. 1 k tejto zmluve.

V článku VII. zmluvy sa zmluvné strany dohodli na zmluvných pokutách a úrokoch z omeškania. Podľa bodu 3. článku VII. v prípade, že navrhovatelia sú v omeškani so splnením peňažných záväzkov dohodnutých v tejto zmluve, má obstarávateľ (odporca) právo na úrok z omeškania v zmysle ustanovení Obchodného zákonníka.

V článku XI. 2 sa zmluvné strany dohodli, že pokiaľ nebolo v tejto zmluve dohodnuté inak, platia v ostatnom príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka a predpisov súvisiacich.

Podľa článku XI. 5 zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť urobené len po dohode strán, formou písomného dodatku k zmluve.

Odporca je podnikateľ (§ 2 ods. 2 písm. a/ Obchodného zákonníka, ďalej iba OBZ). Ako osoba zapísaná v obchodnom registri navrhovatelia 1. až 4. sú fyzické osoby - občania. Záväzkový vzťah medzi účastníkmi sa neriadi ustanoveniami Obchodného zákonníka. Záväzkový vzťah účastníkov by sa riadil Obchodným zákonníkom iba v prípade, ak by sa na tom v zmluve jej strany dohodli (§ 262 OBZ). V článku XI. 2 sa zmluvné strany dohodli, že pokiaľ nebolo v tejto zmluve dohodnuté inak, platia v ostatnom príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka a predpisov súvisiacich. V článku VII. 3 sa zmluvné strany dohodli, „že ak je navrhovateľ (1-4) v omeškani s plnením peňažných záväzkov dohodnutých v tejto zmluve, má odporca právo na úrok z omeškania v zmysle ustanovení Obchodného zákonníka“. Vzhľadom na formuláciu (článok XI. 2) nemôže ísť o formu aplikácie ustanovení Obchodného zákonníka podľa § 262 Obchodného zákonníka na zmluvný - záväzkový vzťah medzi odporcom ako podnikateľom a navrhovateľmi ako občanmi, lebo prednostne platí to, čo bolo dohodnuté v zmluve, ktorá sa riadi Občianskym zákonníkom a právnymi predpismi občianskeho práva. Predovšetkým navrhovatelia (1 - 4) sú občania, účelom zmluvy, aby navrhovatelia (1-4) nadobudli vlastnícke právo k bytu, pomernej časti pozemku a pomernej časti spoločných častí bytového domu (§ 1 ods. 1, § 4 ods. 1, § 21 ods. 1 - 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytu a nebytových priestorov v znení účinnom do 15. 7. 1999). Pokiaľ by účastníci chceli na svoj záväzkový vzťah aplikovať Obchodný zákonník museli by to jednoznačne uviesť v zmluve, ale potom by nemohli vylučovať aplikáciu Obchodného zákonníka („pokiaľ nebolo v tejto zmluve dohodnuté inak“). Preto sa zmluva medzi účastníkmi riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nie Obchodného zákonníka. Zmluvy označené účastníkmi ako zmluvy o výstavbe bytu v dome sú zmiešanými zmluvami, ktoré obsahujú v sebe niektoré ustanovenia zmluvy o výstavbe, stavbe alebo nadstavbe domu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytu a nebytových priestorov a zmluvy o dielo podľa Občianskeho zákonníka. Vlastníctvo k bytu je možné nadobudnúť na základe Zmluvy o výstavbe bytu, stavbe alebo nadstavbe, ale táto zmluva nezabezpečí zhotovenie veci, t.j. bytu v bytovom dome. Takúto vôľu prejavili zmluvné strany uzavretím zmlúv označených ako

Zmluva o výstavbe bytu v dome. Označenie zmluvných strán nie je rozhodujúce, preto aj keď je odporca označený ako obstarávateľ zmluvy uzavretej medzi účastníkmi nie sú zmluvami o obstaraní vecí, ktorých podstatnou náležitosťou je povinnosť objednávateľa poskytnúť obstarávateľovi odmenu za obstaranie vecí (§ 733 OZ). V zmluve o výstavbe domu a v zmluvách o výstavbe bytu prejavili navrhovatelia 1-4 vôľu, aby odporca zhotovil dielo poverením tretej osoby (STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s.). Pôvodne prvostupňový súd posúdil (podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR č.k. 1Cdo 235/2006, 1Cdo 239/2006 z 28. 1. 2008), že cena bola určená podľa rozpočtu (§ 635 OZ), k čomu mal výhrady odvolací súd. K zmluvám o výstavbe bytu nebol priložený rozpočet, zmluva o výstavbe bytu len odkazovala na celkové rozpočtové náklady na stavbu domu (článok II. 15) a v obdobnom súdnom spore Najvyšší súd SR neskôr (v uznesení č.k. 3Cdo 305/2008 zo dňa 7. 12. 2009) posúdil, že cena v zmluve o výstavbe bytu bola stanovená pevnou sumou s možnosťou jej zmeny zhotoviteľom diela za stanovených podmienok (článok IV. bod 1 až 5 zmluvy o výstavbe bytu v dome). Čo zodpovedá aj skutkovým zisteniam v tomto konaní, keďže ide o sporové konanie. Teda cena diela bola stanovená pevnou sumou s možnosťou jej jednostrannej zmeny zo strany žalovaného ako zhotoviteľa za stanovených podmienok (článok IV. bod 1 až 5).

Dohodnutá cena bytu medzi účastníkmi bola u navrhovateľov 1. a 2. 1.269.020,- Sk, u navrhovateľa 3. 1.519.390,- Sk, u navrhovateľky 4. 1.269.000,20 Sk. Ceny pozostávali z ceny za byt, vrátane spoločných priestorov s DPH a pomernej časti pozemku. Tzv. konečnými faktúrami - daňovými dokladmi vyúčtoval odporca navrhovateľom 1-4 rozdiel uhradených a neuhradených nárokov odporcu:

Navrhovateľom 1. a 2. č. 20000243 zo dňa 26. 3. 2001 zmluvná cena 1.269.020,- Sk, zvýšená DPH z 6 na 10% 28.084,20 Sk, indexy 182.835,50 Sk, projekt dispozičných zmien 2.650,- Sk, nadštandardy 3.683,- Sk, odpočet za vykonanú skúšku - inžinierske siete -4.760,- Sk, uhradené -1.398.445,10 Sk, t.j. rozdiel 83.067,60 Sk. Navrhovatelia 1. a 2. zaplatili v splátkach po 5.100,- Sk odporcovi spolu 66.300,- Sk (2.200,76 eur) (16. 12. 2003, 12. 1. 2004, 12. 2. 2004, 12. 3. 2004, 13. 4. 2004, 12. 5. 2004, 11. 6. 2004, 12. 7. 2004, 12. 8. 2004, 10. 9. 2004, 12. 10. 2004, 25. 11. 2004, 10. 12. 2004. Navrhovatelia 1. a 2. tvrdili, t.j. v odôvodnení návrhu na zmenu žaloby, že plnili odporcovi na tzv. indexoch. Odporca nepredložil dôkaz vyvracajúci tvrdenie navrhovateľov 1. a 2. Odporca nepredložil súdu žiaden dôkaz o uzavretí dohody o zaplatení 66.300,- Sk s navrhovateľmi 1, 2, pre ktoré bolo konanie tunajšieho súdu sp. zn. 10C/155/2002-61 (čl. 123) zastavené (po späťvzati návrhu).

Navrhovateľovi 3. č. 20000260 zo dňa 26. 3. 2001 zmluvná cena 1.519.390,- Sk, zvýšenie DPH zo 6 na 10% 33.625,70 Sk, indexy 218.913,30 Sk, projekt dispozičných zmien 2.650, Sk, nadštandardy uhradené -27.511,- Sk, odpočet vykonanej skúšky - inžinierske siete -5.512,- Sk a uhradené -1.665.819,- Sk, t.j. neuhradené 75.737,- Sk.

Navrhovateľke 4. faktúra č. 20000240 zo dňa 26.3.2001 zmluvná cena 1.269.020,- Sk, zvýšenie DPH zo 6 na 10% 28.084,30 Sk, indexy 182.835,50 Sk, projekt dispozičných zmien 848,- Sk, nadštandardy 64.405,- Sk, odpočet vykonanej skúšky - inžinierske siete -6.760,- Sk, uhradené -1.442.082,20 Sk, neuhradené 96.350,60 Sk. Z toho je zrejmé, že navrhovatelia 1. až 4. plnili odporcovi nad zmluvne dohodnutú cenu bytov, ale navrhovatelia rozporovali len položku precenenia ceny indexami, ostatné položky nerozporovali. Žiadali zaplatiť odporcom len už uhradenie sumy navrhovateľmi 1-4 pripadajúcimi na indexy. Navrhovatelia 1. a 2. (3.311,69 €) 99.767,90 Sk (182.835,50 - 83.067,60 Sk). Navrhovateľ 3. 143.176,30 Sk (4.752,58 €) (218.913,30 - 75.737,- Sk). Navrhovateľka 4. (2.870,77 €) 86.484,90 Sk (182.835,50 Sk - 96.350,60 Sk). Jednou z položiek prekročenia dohodnutej zmluvnej ceny bytu bol aj index spotrebiteľských cien, respektíve cena indexu spotrebiteľských cien. Navyše došlo k prekročeniu dohodnutej doby na vykonanie diela u navrhovateľov 1-3 predĺženej dodatkami č. 1 k zmluvám o výstavbe bytu v dome, (keď dielo malo byť zhotovené v júni 2000, kolaudačné rozhodnutie v júli 2000 a navrhovateľky 4. podľa zmluvy o výstavbe bytu v dome malo byť dielo zhotovené v marci 2000, kolaudačné rozhodnutie v apríli 2000. Až 30.3.2001 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Okresného úradu v Liptovskom Mikuláši o povolení užívania stavby zo dňa 29. 3. 2001 č. SP 2001/001174-DA. K ďalšej zmene zmluvy, okrem vyššie uvedených dodatkov č. 1 k zmluve u navrhovateľov 1-3, podľa zmluvy o výstavbe bytu v dome v zmysle jej predĺženia nedošlo.

Pôvodne bol prvostupňový súd toho názoru, že navrhovateľmi 1-4 žalované peňažné plnenie (navrhovateľmi 1-4 uhradené tzv. indexy) sú bezdôvodným obohatením odporcu podľa § 451 ods. 2 OZ, ktoré vzniklo plnením bez právneho dôvodu. Majetkový prospech odporcovi vznikol plnením navrhovateľov 1-4 nad zmluvne dohodnutú cenu (na tzv. indexoch). Čo odôvodnil nasledovne. Nie je

relevantné pre spor účastníkov, že odporca všetky peňažné prostriedky, ktoré vyúčtoval navrhovateľom 1-4 vyplatil osobe, ktorej dal dielo vykonať (STAVOINDUSTRA Liptovský Mikuláš, a.s.). K písomnej dohode o zmene ceny bytu nedošlo (čl. XI. 5). Navrhovatelia 1. a 2. dňa 14. 2. 2001 podpísali s odporcom listinu označenú ako Dohoda o uznaní záväzku a spôsobe splácania dlhu. Navrhovatelia 1. a 2. uznali dlh (neuhradenú časť) vo výške 87.800,- Sk a zaviazali sa ho zaplatiť do 31. 7. 2001. Navrhovateľ 3. dňa 16. 3. 2001 podpísal s odporcom listinu označenú ako Dohoda o uznaní záväzku a spôsobe splácania dlhu. Navrhovateľ 3. uznal dlh (neuhradenú časť) vo výške 75.737,- Sk a zaviazal sa ho zaplatiť do 30. 6. 2001. Navrhovateľka 4. dňa 13. 3. 2001 podpísala s odporcom listinu označenú ako Dohoda o uznaní záväzku a spôsobe splácania dlhu. Navrhovateľka 4. uznala dlh (neuhradenú časť) vo výške 96.352,- Sk a zaviazala sa ho zaplatiť do 30. 6. 2001. Podľa týchto dohôd sa nemenia nároky odporcu zo zmlúv o výstavbe bytov v dome (článok VII. ods. 3). Zmluvné strany „potvrdili podpisom prejav ich slobodnej a vážnej vôle neovplyvnenej tiesňou ani nápadne nevýhodnými podmienkami). Aby bol právny úkon platný musí byť urobený vážne (§ 37 ods. 1 OZ). Súd musí na absolútnu neplatnosť právneho úkonu vždy prihliadnuť z úradnej povinnosti. Navrhovatelia 1. až 4. nechceli v dohode o uznaní záväzku vyvolať aj právne následky, ktoré v jeho dôsledku mali nastať, t.j. povinnosť navrhovateľov plniť odporcovi. Navrhovatelia 1. až 4. sledovali podpísaním dohody o uznaní záväzku odovzdanie bytov a vydanie kľúčov od bytov a tým získanie možnosti fakticky byť užívať, keďže odporca podmieňoval odovzdanie kľúčov od bytu uznaním záväzku, čo považoval súd za preukázané výpoveďami navrhovateľov. V dohodách o uznaní záväzkov absentuje dôvod záväzku, je uvedená len výška dlhu. Znenie dohôd o uznaní záväzku odkazuje na článok VII. ods. 3 zmlúv o výstavbe bytu v dome, v ktorom je upravené, že v prípade omeškania objednávateľa splnením peňažných záväzkov dohodnutých v zmluve, má obstarávateľ právo na úrok z omeškania v zmysle ustanovení Obchodného zákonníka. Najmä keď ide o písomný prejav vôle nemal by vzbudzovať dôvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u tretích osôb, t.j. osôb, ktoré nie sú zmluvnými stranami (§ 37 ods. 1 OZ). Z dohôd o uznaní záväzkov a spôsobe splácania dlhu uzavretých medzi navrhovateľmi 1-4 a odporcom nie je zrejмый dôvod dlhu, čo robí tento právny úkon neplatným (Uznesenie Najvyššieho súdu SR č.k. 3Cdo/305/2008 z 7. 12. 2009). Uznanie dlhu je inštitútom zabezpečenia záväzku. Uznanie dlhu zakladá vyvrátiateľnú právnu domnienku, že dlh v čase uznania trval. Navrhovatelia 1-4 trvali počas celého konania (osobne alebo prostredníctvom splnomocneného zástupcu), že platili cenu bytu tak ako bolo dohodnuté v zmluvách o výstavbe bytu v dome. V čase uznania dlhu navrhovateľmi nemali navrhovatelia 1-4 právny dôvod uznať dlh voči odporcovi, ktorý dlh v čase „uznania záväzku“ neexistoval, t.j. odporca naň nemal právny nárok. Iná situácia by nastala v prípade, ak by namiesto dohody o uznaní záväzku a spôsobe splácania účastníci zmluvného vzťahu sa písomne dohodli na zmene ceny bytu, zahŕňajúcu aj položku tzv. indexy. Všetko to, čo zaplatili navrhovatelia 1-4 odporcovi nad zmluvne dohodnutú cenu bytu, t.j. na tzv. indexoch, (ktoré sú predmetom súdneho konania) je plnením bez právneho dôvodu, t.j. bezdôvodným obohatením, hoci ako bolo uvedené vyššie v odôvodnení rozsudku, odporca tieto prostriedky použil na zaplatenie ceny diela zhotoviteľovi. Otázkou platnosti uznania dlhu sa súd zaoberal ako prejudiciálnou. Situáciu navrhovateľov hodnotil ako tiesnivú, výstavbou bytu si zabezpečovali potreby bývania. Aby získali prostriedky na nadobudnutie bytu museli sa zadlžiť. Nadobúdacía cena bytu je vzhľadom na priemerné príjmy občanov v SR značná. Zmluvne dohodnutú cenu zaplatili už v priebehu výstavby, napriek tomu byty užívať nemohli. Odporca bol v omeškani s ich odovzdaním.

Prvostupňový súd je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 226 OSP), ktorý jednoznačne vyslovil, že článok IV., najmä ods. 3, 4, 5 obsahoval dohodu účastníkov o tom, že akých dôvodov a za akých podmienok možno dohodnutú cenu meniť. V odôvodnení zrušujúceho uznesenia odvolací súd výslovne uvádzal, „už bolo viackrát konštatované odvolacím súdom, tento článok (IV.), najmä v ods. 3, 4, 5 obsahoval dohodu účastníkov o tom, z akých dôvodov a za akých podmienok možno dohodnutú cenu meniť. Zmena mohla nastať, najmä zmenou sadzby DPH, vykonaním naviac prác, ale zmena mohla nastať aj vtedy, ak oproti pôvodne vypočítanej cene pri tvorbe projektu dôjde k zmene ceny stavených prác a materiálov. V tomto prípade si účastníci dohodli, že do ceny sa započíta priemerný nárast stavebných prác, materiálov a výrobkov v zmysle indexu nárastu cien vydávaného Štatistickým úradom SR za príslušné obdobie“. Ďalej „A teda aj ustanovenia prebraté zo zmluvy o dielo, článok IV. z ods. 1 až 5 jednoznačne vyplýva, že účastníci zmluvy predpokladali možnú zmenu dohodnutej ceny bytu, či už by táto bola dohodnutá pevnou sumou, rozpočtom alebo odhadom“. Teda aj v prípade, ak by bola cena dohodnutá pevnou sumou, rozpočtom alebo odhadom, podľa záväzného názoru odvolacieho súdu účastníci zmluvy predpokladali možnú zmenu dohodnutej ceny (strana 7, 8 uznesenia Krajského súdu v Žiline č.k. 9Co/69/2010 zo 17. 6. 2010, čl. 395, 396). Vzhľadom na záväzný právny názor odvolacieho súdu prvostupňový súd žalobu v časti o vydanie bezdôvodného obohatenia zamietol. Aj keď

boli navrhovatelia 1., 2. a 3. v iných konaniach (sp. zn. 5C/305/2005, sp. zn. 11C/149/2002 Okresného súdu Liptovský Mikuláš) úspešní proti odporcovi, v ktorých ich odporca žaloval na zaplatenie ceny diela, ktorá zahŕňala aj index rastu cien, išlo o sumy, ktoré navrhovatelia 1., 2., 3 nikdy odporcovi nezaplatili. Predmetom tohto súdneho konania sp. zn. 11C/210/2001 sú pohľadávky navrhovateľov titulom vydania bezdôvodného obohatenia zaplateného bez právneho dôvodu na tzv. indexoch, ktoré už boli navrhovateľmi zaplatené. Preto súd neprerušil konanie ani voči navrhovateľke 4., lebo vzhľadom na právny názor krajského súdu, záväzný pre prvostupňový súd, je irelevantné, že v iných konaniach bolo, hoci aj právoplatne rozhodnuté, že odporca nemá právo na zaplatenie ceny diela zvýšenej o tzv. indexy.

Navrhovatelia 1-4 si uplatnili právo na zaplatenie zmluvnej pokuty za nedodržanie termínu odovzdania bytu (článok VII. 1). Čo sa týka nároku navrhovateľov na zmluvné pokuty, krajský súd v zrušujúcom uznesení právny názor jednoznačne nevyslovil, len poukázal na to, že prevzatie bytu upravuje článok V. ods. 2 zmluvy o výstavbe bytu, zmluvnú pokutu článok VII. ods. 1 zmluvy. Z týchto ustanovení vyplýva, že navrhovatelia prevezmú zhotovený byt po jeho dokončení. Zmluvná pokuta bola viazaná na nedodržanie termínu bytu a v článku III. časť plnenia sa odporca zaviazal zhotoviť dielo (nie byt) v tam uvedených termínoch. Ďalej sú uvedené dôvody, ktorými môže odôvodniť obstarávateľ omeškanie s odovzdaním diela. Prvostupňový súd neodstránil vzniknuté rozpory vo výklade jednotlivých ustanovení, keďže odporca namietal skutočnosť, že navrhovateľom vzniklo právo na zaplatenie zmluvnej pokuty. Medzi účastníkmi došlo k dojednaniu zmluvnej pokuty v zmluve o výstavbe bytu v článku VII. bod 1, v ktorom sa „obstarávateľ zaviazal“ že v prípade nedodržania termínu odovzdania bytu zaplatí objednávateľovi - stavebníkovi zmluvnú pokutu 500,- Sk za každý deň omeškania, maximálne 5% z ceny diela. Zmluvy o výstavbe bytu v dome vyhotovoval odporca a navrhovatelia ich podpísali, čím prejavili vôľu byť viazaní ustanoveniami v zmluve, to je aj o zmluvnej pokute. Účelom zmluvy bolo získanie bytov ich výstavbou navrhovateľmi, ktorú výstavbu zabezpečoval odporca. Pojmy ako „nedodržanie termínu odovzdania bytu“, „zhotovenie diela v tam uvedených termínoch“ použil ako prvý odporca, ktorý vyhotovoval zmluvy o výstavbe bytov v dome. Preto súd pojmy dielo a byt použité v zmluvách o výstavbe bytov v dome stotožnil. Vzhľadom na účel uzavretých zmlúv o výstavbe bytov v dome súd považoval za okamih odovzdania bytu, to je diela medzi navrhovateľmi a odporcom, keď získali navrhovatelia dispozičné právo k bytom, v stave, aký zodpovedal zmluvnému dojednaniu medzi účastníkmi. Zmluvná pokuta bola dohodnutá vo výške 500,- Sk za každý deň omeškania, obmedzená maximálne na 5% z ceny diela. Teda v zmluvách o výstavbe bytu v dome došlo k dojednaniu zmluvnej pokuty z dôvodu nedodržania termínu odovzdania bytu a vo výške 500,- Sk za každý deň omeškania, maximálne 5% z ceny diela. Zmluvná pokuta núti stranu, ktorá je povinná niečo plniť k splneniu záväzku. Podľa zmluvy o výstavbe bytu v dome bol termín začatia výstavby september 1998, termín ukončenia výstavby marec 2000 a termín kolaudačného rozhodnutia apríl 2000. Navrhovatelia 1., 2. a 3. uzavreli dodatky č. 1 k zmluvám o výstavbe bytu v dome, kde bol zmenený termín ukončenia výstavby na jún 2000 a termín kolaudačného rozhodnutia na júl 2000. Navrhovateľka 4. dodatok k zmluve o výstavbe bytu v dome o predĺžení lehoty na plnenie s odporcom neuzavrela. Podľa zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 14. 2. 2001 bol navrhovateľom 1. a 2. byt odovzdaný 14. 2. 2001. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že zápisnicou o odovzdaní a prevzatí bytu bol navrhovateľovi 3. odovzdaný byt 12. 2. 2001. Ani navrhovateľka 4. nerozporela tvrdenie odporcu, že k odovzdaciemu a preberaciemu konaniu bytu došlo 14. 2. 2001, hoci preukázateľne k tomuto termínu jej neboli odovzdané kľúče od bytu, o čom svedčí list navrhovateľky 4. zo dňa 7. 3. 2001, ako aj list odporcu zo dňa 9. 3. 2001 (čl. 299 - 301), v ktorom podmieňoval odovzдание kľúčov od bytu uzavretím dohody o uznaní záväzku a spôsobe splácania a vyrovnanie pohľadávok pred odovzdaním bytu. Účelom zmlúv o výstavbe bytov v dome bolo získanie vlastníckeho práva navrhovateľov 1-4 k bytom, s ktorými je spojené právo vlastníka disponovať s bytom, užívať byt. Rozhodnutie Okresného úradu v Liptovskom Mikuláši o povolení užívania stavby zo dňa 29. 3. 2001 č. SP 3001/001174-DA nadobudlo právoplatnosť 30.3.2001. Navrhovatelia 1. a 2. žiadali zmluvnú pokutu za obdobie od 1. 8. 2000 do 30. 3. 2001, navrhovateľ 3. od 1. 8. 2000 do 30. 3. 2001 a navrhovateľka 4. od 1. 5. 2000 do 30. 3. 2001. Súd rozhodol o zmluvnej pokute podľa výkladu najvýhodnejšieho pre odporcu, sčasti viazaný návrhom navrhovateľov, ktorí za prvý deň omeškania s odovzdaním bytu považovali nasledujúci deň po zmluvne dohodnutom termíne kolaudačného rozhodnutia. Súd za deň skutočného odovzdania bytu považoval skutočné odovzдание bytu nielen na základe zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu, ale aj faktického odovzdania kľúčov umožňujúcich vstup do bytu, ďalšie dokazovanie nad rámec nesporných zápisníc o odovzdaní a prevzatí bytu nebolo potrebné, keďže výška zmluvnej pokuty bola obmedzená 5% z ceny diela a už ku dňu podpísania zápisníc o odovzdaní a prevzatí bytu by bola jej výška, určená zmluvným spôsobom, prekročená. (Navrhovatelia 1, 2 od 1.8.2000 do 14. 2. 2001 t.j. 197 dní, navrhovateľ 3. od 1. 8. 2000

do 12. 2. 2001 t.j. 195 dní, navrhovateľka 4. od 1. 5. 2000 do 14. 2. 2001 t.j. 289 dní). Preto majú navrhovatelia 1. a 2. právo na zaplatenie zmluvnej pokuty 5% z ceny bytu 1.269.020,- Sk (63.451,- Sk, t.j. 2.106,19 eur). Navrhovateľ 3. vo výške 5% z ceny bytu 1.519.390,- Sk (75.969,50 Sk, t.j. 2.521,73 eur). Navrhovateľka 4. 5% z ceny bytu 1.269.020,- Sk (63.451,- Sk, t.j. 2.106,19 eur). Zmluvná pokuta bola dojednaná dodatočne určitým spôsobom pre prípad nedodržania termínu odovzdania bytu. Čo je minimálne do doby „ukončenia výstavby“ bytového domu, ktorým okamihom fakticky odovzdá zhotoviteľ objednávateľovi fyzicky byt, hoci by aj kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť neskôr. Práve pre účel zmiešanej zmluvy o výstavbe bytu v dome súd považoval za absurdné rozlišovať nedodržanie termínu „odovzdania bytu“ a termínu „ukončenia výstavby“ (v článku III. „čas plnenia“ zmluvy). Odporca sa zaviazal zhotoviť dielo, čo zahŕňa aj byt v bytovom dome (to je to, na čom sa dohodol s navrhovateľmi 1-4). Čo sa týka obrany odporcu, že mal právo na predĺženie termínu na dokončenie diela (článok III. bod 4), ak dôjde k zdržaniu v dôsledku: zmien v povahe a rozsahu prác podľa pokynov objednávateľa (tzv. nadštandardy) alebo okolnosti, za ktorej nie je možné robiť obstarávateľa zodpovedným a ktoré nemohol ovplyvniť (omeškanie s platením navrhovateľov). Takéto všeobecné tvrdenie odporcu bez konkretizácie na časové úseky vo vzťahu k celému bytovému domu, to je konkrétne vyjadrenie, že k určitému termínu dlhovali objednávateľia konkrétnu sumu, čo spôsobilo omeškanie o konkrétno uvedený počet dní, obdobne v dôsledku zmien tzv. nadštandardov požadovaných stavebníkmi. Inak by to znamenalo, že odporca nebol obmedzený časovo termínom ukončenia výstavby. Pre zachovanie rovnováhy a vyváženosti práv a povinností účastníkov súd zohľadnil, že v prípade, že objednávateľ (navrhovatelia) bol v omeškaní s plnením peňažných záväzkov, mal odporca právo nielen na úroky z omeškania, ale mohol využiť svoje právo odstúpiť od zmluvy (článok VII. 4) v prípade omeškania stavebníkov (navrhovateľov) so splátkami o viac ako 60 dní (článok IV. bod 6) alebo úhradou faktúry na úroky z omeškania. Preto súd návrhu v časti o zaplatenie zmluvných pokút vyhovel.

Okrem istiny pohľadávky titulom zmluvných pokút majú navrhovatelia 1-4 právo na zaplatenie úroku z omeškania od 21. 12. 2001 (do zaplatenia), keďže navrhovatelia 1-4 žiadali plniť odo dňa podania návrhu na súde, odporca sa dozvedel o uplatnení práva navrhovateľov na zaplatenie bezdôvodného obohatenia a zmluvnej pokuty dňom doručenia návrhu 19. 12. 2001. Pokiaľ by plnil ihneď, t.j. nasledujúci deň 20. 12. 2001 plnil by včas, do omeškania sa mohol dostať až nasledujúci deň, t.j. 21. 12. 2001. Preto bol úrok z omeškania 17,6% ročne (8,8 základná úroková sadzba M. x 2). Vo zvyšnej časti úroku z omeškania súd návrh zamietol už predchádzajúcim rozhodnutím prvostupňového súdu, voči tomuto výroku sa odporca neodvolal, preto ostal nedotknutý uznesením krajského súdu. O náhrade trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej podľa § 151 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach ( ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, dátum, podpis ) 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 (§ 205 ods. 1 OSP).

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 (§ 205 ods. 2).

Pokiaľ si žalovaný dobrovoľne nesplní povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, možno navrhnúť exekúciu podľa osobitného zákona.