

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 11C/210/2001  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5601898731  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ladislav Mejstřík  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2012:5011897611.2

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľov v rade 1/ I.. U. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. L., B. XXXX, v rade 2/ L.. F. B., nar. X.X.XXXX, bytom C. L., B. XXXX, v rade 3/ T. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. L., M. T. J. P. XXXX/XX, v rade 4/ L.. V. F., nar. XX.X.XXXX, bytom C. L., B. XXXX/XX, všetci zastúpení Fiačan & Partners, s.r.o., so sídlom Liptovský Mikuláš, M. Pišúta 936/16, IČO: 36 861 251 proti odporcovi: Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš so sídlom Liptovský Mikuláš, Kollárová 3588, IČO: 00 22 011, zastúpený JUDr. Janou Čončolovou, advokátkou so sídlom Liptovský Mikuláš, M. Pišúta 3, o vydanie bezdôvodného obohatenia a zaplatenia zmluvnej pokuty na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. k. 11C/210/2001-437 zo dňa 23.3.2011, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu vo výrokoch I. a II., ktorými zaviazal odporcu k povinnosti zaplatiť navrhovateľom 1/ 2/ a 3/ zmluvnú pokutu s príslušenstvom v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku z r u š u j e a v tejto časti v r a c i a vec okresnému súdu na ďalšie konanie a rozhodnutie.

Súd pripúšťa späťvzatie návrhu navrhovateľky v rade 4/ rozsudok okresného súdu vo výroku III., ktorým odporcu zaviazal k povinnosti zaplatiť navrhovateľke 4/ zmluvnú pokutu 2 106,19 Eur zo 17,6 % úrokom z omeškania ročne od 21.12.2001 do zaplatenia do 3 dní od právoplatnosti rozsudku zrušuje a v tejto časti konanie z a s t a v u j e .

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom Okresný súd Liptovský Mikuláš zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľom v rade 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne zmluvnú pokutu 2 106,19 Eur s úrokom z omeškania ročne vo výške 17,6 % od 21.12.2001 do zaplatenia, navrhovateľovi v rade 3/ priznal zmluvnú pokutu 2 521,73 Eur s príslušenstvom a odporcovi v rade 4/ zmluvnú pokutu 2 106,19 Eur s príslušenstvom. Vo zvyšnej časti súd návrh zamietol, rozhodnutie o trovách konania si vyhradil na samostatné uznesenie. Prvostupňový súd svoje rozhodnutie zdôvodnil s poukazom na ustanovenia Zák. č. 182/1993 Z. z., § 631 a § 635 OZ, § 37 OZ, § 558 OZ ako aj ust. § 451 a § 456 OZ., keď konštatoval, že medzi účastníkmi bola uzatvorená zmluva dňa 7.10.1998 o výstavbe domu, v zmysle ktorej výstavbou bola poverená Stavindustria Liptovský Mikuláš, a.s. a predmetom bola dohoda stavebníkov o spôsobe zabezpečenia výstavby a nadobudnutí vlastníctva bytov v polyfunkčnom bytovom dome na ulici Kollárej v Liptovskom Mikuláši. Účastníci tiež uzatvorili jednotlivé zmluvy o výstavbe bytu v dome, na základe ktorých sa odporca ako obstarávateľ a navrhovatelia ako objednávateľia dohodli na predmete zmluvy a to výstavbe bytov do osobného vlastníctva v polyfunkčnom bytovom dome, stavba 26 bytových jednotiek na ulici Kollárovej v Liptovskom Mikuláši. Navrhovatelia sa domáhali vrátiť časť zaplatenej ceny bytu z dôvodu bezdôvodného obohatenia, pričom súd konštatoval, že bezdôvodné obohatenie u odporcu v súvislosti so zaplatením ceny bytov nebolo preukázané, nakoľko zvýšenie ceny bytu oproti pôvodným sumám uvedených v zmluvách nastalo v súvislosti so zmenou DPH, vykonaním navyiac prác a indexu nárastu cien stavebných prác a materiálov, čo jednotlivé zmluvy predpokladali. Odporca si žiadne finančné prostriedky neponechal, všetky boli vyplatené Stavindustrii, a.s. ako zhotoviteľovi

diela. V tejto časti preto súd návrh zamietol. Navrhovateľom v rade 1/ až 4/ priznal zmluvnú pokutu, za nedodržanie termínu odovzdania jednotlivých bytov, vychádzal pritom zo znenia zmluvy o výstavbe bytu, keď obstarávateľ sa zaviazal, že v prípade nedodržania termínu odovzdania bytu zaplatí objednávateľovi zmluvnú pokutu 500,- Sk za každý deň omeškania, max. 5% z ceny diela. Napriek nedostatočne, resp. odlišne vymedzeným pojmom v zmluve, prvostupňový súd ustálil, že obsahovo pojmy termín odovzdania bytu, resp. zhotovenie diela v uvedených termínoch sú totožné, vzhľadom na účel uzatvorených zmlúv o výstavbe bytov v dome považoval za okamih odovzdania bytu, časový moment, keď navrhovatelia získali dispozičné právo k bytom, v stave, aký zodpovedal zmluvnému dojednaniu medzi účastníkmi. Prvostupňový súd skonštatoval, že termín ukončenia výstavby bol dohodnutý na marec 2000 a termín kolaudačného rozhodnutia na apríl 2000 v rámci dodatku navrhovateľmi v rade 1/ 2/ 3/ bol posunutý termín ukončenia výstavby na jún 2000. Termín kolaudačného rozhodnutia na júl 2000. Ani tento termín však dodržaný nebol a podľa zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu, bol navrhovateľom v rade 1/ a 2/ byt odovzdaný 14.2.2001. Navrhovateľovi v rade 3/ 12.2.2001, navrhovateľke v rade 4/ 14.2.2001. Rozhodnutie o užívaní stavby nadobudlo právoplatnosť dňa 30.3.2001. Jednoznačne teda odporca bol v omeškaní s odovzdaním jednotlivých bytov, preto navrhovateľom vzniklo právo na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorá bola obmedzená do výšky 5% z ceny diela. Omeškanie výstavby odporca zdôvodnil len všeobecným tvrdením, že dochádzalo k zmenám v povahe rozsahu prác, podľa pokynov objednávateľov pri tzv. nadštandardoch, resp. objednávateľa boli v omeškaní s platením finančných prostriedkov, časť ktorých získavali aj zo štátneho fondu rozvoja bývania. Súd návrhu v časti zaplatenia zmluvnej pokuty vyhovel a priznal navrhovateľom aj úrok z omeškania vo výške 17,6 % ročne od 21.12.2001 poukazom na ust. § 517 OZ., resp. nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.. Rozhodnutie o trovách konania zdôvodnil súd s poukazom na ust. § 151 ods. 3 O.s.p..

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie odporca a to v časti, kde bol zaviazaný navrhovateľom zaplatiť zmluvnú pokutu s príslušenstvom. Podľa jeho názoru rozhodnutie prvostupňového súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, resp. rozhodnutím súdu prvého stupňa, došlo k odňatiu práva na spravodlivé súdne konanie v dôsledku tzv. opomenutého dôkazu a tým nepreskúmateľnosti rozhodnutia. Odvolateľ poukazoval na skutočnosť, že už predchádzajúce rozhodnutie prvostupňového súdu bolo odvolacím súdom zrušené a preto sa v ďalšom konaní a rozhodnutí mal riadiť záväzným právnym názorom, ktorý odvolací súd vyslovil. Súd prvého stupňa, nesprávne skutkovo a právne posúdil navrhovateľmi tvrdené okamih porušenia záväzku odporcu odovzdať byt, t.j. časť predmetu zmluvy a tým deň, kedy sa žalovaný mal dostať do omeškania. V zmluve nie je účastníkmi dohodnutý termín dokončenia konkrétnych bytov od ktorého nespĺnenia sa viaže právo navrhovateľov na zmluvnú pokutu. Odporca tak nemohol záväzok, ktorý prijal porušiť, preto nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty nie je dôvodný. Navrhovatelia neuniesli bremeno tvrdenia, kedy bol byt dokončený a následne mal byť podľa zmluvy odovzdaný. Súd nesprávne stotožnil pojmy dielo a byt, keď dielom sa rozumie predmet zmluvy, ktorý bol špecifikovaný v článku II. ods. 1 až 7 zmluvy. Nesprávnym výkladom jednotlivých ustanovení zmluvy dospel potom súd k nesprávne právnemu posúdeniu veci. Súd prvého stupňa tiež nesprávne vyhodnotil tvrdenia účastníkov, resp. svedkov, ktorí sa vyjadrovali k dôvodom predĺženia termínu dokončenia diela. Svedok Q. potvrdil, že dôvodom posunutia termínu výstavby domu bol nedostatok finančných prostriedkov od objednávateľov, ale dôvodom posunutia termínu boli aj zmeny vnútorného vybavenia bytov v dôsledku čoho, museli upravovať projekty. Odvolateľ dával do pozornosti, že navrhovatelia v rade 1/ až 4/ sú podieloví spoluvlastníci spoločných častí a zariadení domu a pokiaľ by si aj oni sami riadne plnili svoje platobné povinnosti voči odporcovi a v omeškaní by bol niektorí z ostatných stavebníkov, došlo by k omeškaniu s ukončením výstavby domu ako celku a nastala by okolnosť, na ktorú odkazuje článok III. ods. 4 zmluvy. Tieto skutočnosti navrhovatelia nepopreli, sami uplatnili zmeny v dispozičnom riešení bytu a právo na vykonanie naviac prác vo svojom byte oproti projektu, čím jednoznačne spoluzavinili posunutie termínu odovzdania svojho bytu. Odporca ďalej poukazoval na to, že v zmysle uzatvorených zmlúv o výstavbe bytov a nebytových priestorov, on bol jedným z viacerých stavebníkov a úlohu obstarávateľa prevzal bezplatne. Pokiaľ súd neprihliadal na okolnosti za ktorých bol záväzkový vzťah medzi navrhovateľmi a odporcom uzatvorený a realizovaný, právo na priznanie zmluvnej pokuty je v rozpore s dobrými mravmi. Súdom mu mala preto byť odopretá právna ochrana. Odvolateľ poukazoval, že mu bolo odňaté právo na spravodlivé súdne konanie, keď prvostupňový súd nevyhodnotil výpoveď svedka I. Q., čo zakladá vadu nepreskúmateľnosti rozhodnutia. Z týchto dôvodov žiadal, aby v napadnutej časti bol rozsudok prvostupňového súdu zmenený a návrh zamietnutý.

K odvolaniu odporcu sa prostredníctvom právneho zástupcu vyjadrili navrhovatelia v rade 1/ až 4/, ktorí uviedli, že s rozsudkom prvostupňového súdu sa stotožňujú, považujú ho za vecne správny, nárok navrhovateľov na zaplatenie zmluvnej pokuty za omeškanie s odovzdaním bytov je nepochybný a jednoznačne vyplýva z jednotlivých zmluvných dojednaní a vykonaných dôkazov. Odvolanie odporcu, nie je dôvodné, preto žiadali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok v tejto časti ako vecne správny potvrdil.

V odvolacom konaní bolo súdu doručené späťvzatie návrhu navrhovateľkou v rade 4/ z dôvodu, že navrhovateľka v rade 4/ s odporcom dňa 14.6.2011 uzatvorila dohodu o urovnaní, ktorou boli medzi týmito účastníkmi usporiadané všetky vzájomné sporné nároky, vrátane nárokov, ktoré sú predmetom tohto konania. Účastníci sa zároveň dohodli, že žiadna zo strán si nebude uplatňovať náhradu trov konania. Odporca so späťvzatím žaloby súhlasil.

Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec v napadnutom rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní (§ 212 ods. 1 O.s.p.) a rozsudok prvostupňového súdu v napadnutej časti podľa ust. § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p. zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a v zmysle § 96 v spojení s ust. § 208 O.s.p. súd pripustil späťvzatie návrhu navrhovateľky v rade 4/, rozhodnutie súdu prvého stupňa vzťahujúce sa k tomuto návrhu zrušil a konanie zastavil.

Ako vyplynulo zo spisu a preskúmaného rozhodnutia predmetom žaloby bolo uplatnenie práva na vydanie bezdôvodného obohatenia, predstavujúce finančné čiastky zaplatené navrhovateľmi za obstaranie bytu podľa ceny vyúčtovanej jednotlivými faktúrami, kde boli zahrnuté aj indexy rastu cien stavebných prác; a tiež uplatnené právo na zmluvnú pokutu za oneskorené odovzдание bytov, výstavbu, ktorých obstarával odporca na základe zmluvy o výstavbe bytu v polyfunkčnom bytovom dome na ulici Kollárovej v Liptovskom Mikuláši. Medzi účastníkmi boli nesporné a vyplynulo to aj z predložených listinných dôkazov, že tieto uzatvorili zmluvu o výstavbe domu, dňa 20.8.1998, v súlade so Zák. č. 182/1993 Z. z. a vklad ktorej bol povolený Okresným úradom v Liptovskom Mikuláši kat. odborom dňa 14.10.1998 pod č. V2233/1998. V tejto zmluve sa účastníci dohodli, že dodávateľom (zhotoviteľom) bytového domu bude Stavoindustria Liptovský Mikuláš, a.s., so sídlom v Liptovskom Mikuláši. Každý z navrhovateľov uzatvoril s odporcom ako obstarávateľom zmluvu o výstavbe bytu v dome zo dňa 20.8.1998. V týchto zmluvách, ktoré boli uzatvárané medzi navrhovateľmi a odporcom bola dojednaná cena bytu a platobné podmienky ako aj dojednania o čase plnenia. V zmluvách je viacero nepresností, keď na jednej strane sa hovorí o výstavbe bytu do osobného vlastníctva v polyfunkčnom bytovom dome, na druhej strane má obstarávateľ zabezpečiť zhotovenie diela - podľa zmluvy o dielo uzatvorenej so Stavoindustriou Liptovský Mikuláš, a.s. (polyfunkčný bytový dom). Zo znenia zmluvy vyplýva, že byt má byť odovzdaný po jeho dokončení. V čl. VII. ods. 1 zmluvy vyplýva, že obstarávateľ sa zaväzuje v prípade nedodržania termínu odovzdania bytu zaplatiť objednávateľovi zmluvnú pokutu 500,- Sk, za každý deň omeškania max. 5% z ceny diela. V spise sa ďalej nachádzajú listinné doklady tvoriace dodatky k zmluve o výstavbe bytu, zápisnice o prevzatí bytu, ako aj rozhodnutie o povolení užívania stavby. V konaní bol vypočutý svedok C. Q., ktorý ako predstaviteľ Stavoindustrie a.s. uviedol dôvody, prečo došlo k posunutiu termínu výstavby dohodnutého diela. Uviedol, že dôvodom bol nedostatok finančných prostriedkov ako aj z dôvodu spolupôsobenia investora, keď sa riešili zmeny vnútorného vybavenia bytov v zmysle nadštandardov, alebo podštandardov. V náväznosti nato sa museli upravovať projekty, čo vyžaduje čas na schválenie a odsúhlasenie. Z takto zisteného skutkového stavu, prvostupňový súd ustálil, že uplatnenie zmluvných pokút v súvislosti s oneskoreným odovzdaním jednotlivých bytov je zo strany navrhovateľov dôvodné. Odvolací súd sa stotožnil so závermi prvostupňového súdu v tom, že v prípade rôznych termínov používaných v zmluvách, ktoré vypracoval odporca, vzhľadom aj na účel zmlúv, je možné stotožniť pojmy odovzdania diela a odovzdania jednotlivých bytov objednávateľom. Za správne odvolací súd pokladá aj závery o tom, že jednotlivé ujednania zmlúv sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Sporná nebola ani skutočnosť, kedy jednotlivé byty boli dané objednávateľom k dispozícii (zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu). Záver o tom, že navrhovateľom vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, však pokladá odvolací súd minimálne za predčasný.

Zmluvná pokuta je v Občianskom zákonníku upravená v § 544 a nasl. Podľa § 545 OZ ak v dojednaní o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné, je dlžník zaviazaný plniť povinnosť, ktorej plnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou aj po jej zaplatení. Veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta ak z dojednania účastníkov o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné. Veriteľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej

zmluvnú pokutu, len keď je to medzi účastníkmi dohodnuté. Ak z dohody nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť ak porušenie povinnosti nezavinil.

Z poslednej vety (ods. 3) uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že ak z dohody nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť ak porušenie povinnosti nezavinil. V tomto prípade odporca o. i. poukazoval nato, že bol len sprostredkovateľom medzi jednotlivými záujemcami o získanie bytov a Stavoindustriou, a.s. Liptovský Mikuláš, ktorá samotnú výstavbu polyfunkčného domu s bytmi realizovala. Podľa čl. III. ods. 4 zmluvy o výstavbe bytu v dome obstarávateľ má právo na predĺženie termínu na dokončenie diela, alebo jeho častí, ak dôjde k zdržaniu v dôsledku zmien v povahe a rozsahu prác podľa pokynov objednávateľa, okolností za ktoré nie je možné robiť obstarávateľa zodpovedným a ktoré nemohol ovplyvniť, vysokých zrážok a nízkych teplôt, silného vetra alebo iných poveternostných podmienok, ktoré bránia v práci, alebo ju spomaľujú, pretože ich stupeň je podstatne vyšší ako je obvyklý v danom ročnom období a na danom mieste, vydanie príkazov a zákazov z vládnych alebo miestnych správnych orgánov, ak neboli vyvolané situáciou od obstarávateľa. Práve na časť týchto dôvodov sa odvolával odporca, keď uviedol, že platobná disciplína jednotlivých stavebníkov (aj keď nie navrhovateľov v rade 1/ až 4/) nebola dodržaná, meškali platby zo štátneho fondu rozvoja bývania a na základe žiadostí jednotlivých objednávateľov bytov boli vyhotovované v projekte zmeny v súvislosti s požadovanými stavebnými zmenami v konkrétnych bytoch. Prvostupňový súd len okrajovo skonštatoval, že tieto tvrdenia odporcu sú všeobecné, bez konkretizácie na časové úseky vo vzťahu k celému bytovému domu. Ako na to poukazuje aj odvolateľ v konaní bol vypočutý zástupca Stavoindustrie, a.s, ktorá vykonávala výstavbu diela a ktorý jednoznačne za dôvody omeškania výstavby oproti dohodnutému termínu označil nedostatok finančných prostriedkov, resp. vykonávané zmeny v projekte. Odporca tiež konkrétne poukazoval na to, že časť finančných prostriedkov zo štátneho fondu rozvoju bývania bola poukázaná až po realizácii diela. Odporca v tomto prípade preukazoval, že mu nevznikla povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu. Poukazoval na konkrétne dôvody, prečo výstavba diela bola oneskorená a tieto skutočnosti navrhovateľa nejakým spôsobom nevyvrátili. S poukazom na ust. § 545 ods. 3 OZ sa súd nevysporiadal s tým, či odporca zavinil porušenie povinnosti, keď z tvrdení odporcu, svedka, resp. listinných dôkazov (vyčíslenie omeškania platieb objednávateľov č. listu 40 až 42 217 v spise), nevyvodil žiadny záver bez ohľadu nato, či v omeškaní s platbami boli aj navrhovatelia, alebo len ostatní objednávatelia, príp. či zmeny projektov tiež boli vyvolané len požiadavkami navrhovateľov alebo aj ostatných objednávateľov. Z uvedených dôvodov potom odvolací súd v napadnutých výrokoch rozsudok prvostupňového súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, resp. ohľadom návrhu navrhovateľky v rade 4/ konanie zastavil.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie n i e j e prípustné.