

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 4C/197/2003
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1403899761
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozefína Králová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2014:1403899761.20

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred samosudkyňou JUDr. Jozefínou Královou v právnej veci navrhovateľa: Mestská časť Bratislava - Dúbravka, so sídlom Žatevná 2, Bratislava, IČO: 603 406, proti odporcom: X/ D. F., M.. XX.XX.XXXX, Q. F.W. XXXX/XX, Q., Š. G. P., X/ L. F., M.. XX.XX.XXXX, Q. F. XXXX/XX, Q., štátny občan SR, obaja právne zastúpení verita, s.r.o., advokátskou kanceláriou, so sídlom Karpatská 18, Bratislava, o zaplatenie sumy 134.493,50 Sk (t.j. 4.464,37 eur) a o vzájomnom návrhu, takto

rozhodol:

Odporcovia v 1/ a 2/ rade sú p o v i n í zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľovi sumu 227,60 eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žiaden z účastníkov n e m á právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom osobne podaným tunajšiemu súdu dňa 17.09.2003 domáhal, aby súd zaviazal odporcov v 1/ a 2/ rade povinnosťou zaplatiť mu spoločne a nerozdielne sumu 134.493,50 Sk (t.j. 4.464,37 eur) spolu s úrokom z omeškania vo výške 16,5 % ročne zo sumy 132.803,50 Sk (t.j. 4.408,27 eur) od 16.07.2002 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne zo sumy 1.690,- Sk (t.j. 56,10 eur) od 20.12.2001 do zaplatenia a náhrady trov konania. Svoj návrh odôvodnil tým, že medzi navrhovateľom a odporcami v 1/ a 2/ rade vznikol právny vzťah na základe Zmluvy o výstavby domu uzavretej podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zák. č. 182/1993 Zb.). Predmetný dom sa nachádza na M. E.. Č.. XX F. Q.. Zmluva bola zaregistrovaná správou katastra dňa XX.XX.XXXX U. Č. F.-XXXX/XX. V zmysle predmetnej zmluvy byty v dome boli postavené dodávateľským spôsobom na kľúč a od počiatku vlastnícky patria objednávateľom. Cena štandardného bytu bola dohodnutá v sume 21.918,- Sk za m² a spoluvlastnícky podiel na pozemku bol dohodnutý sumou 35.260,- Sk. Sklad bol dohodnutý cenou 13.590,- Sk m². V zmysle čl. 3 bod e) zmluvy nesplatenú časť ceny bytu a pozemku vyčíslil navrhovateľ po záverečnom vyúčtovaní stavby v termíne do 90 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia záverečnou faktúrou so splatnosťou 15 dní od jej doručenia. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 01.03.2002. Faktúrou č. XX/XXXX S. R. XX.XX.XXXX bola odporcom doúčtovaná kúpna cena bytu v sume 132.803,50 Sk so lehotou splatnosti do 15.07.2002. Spoluvlastnícky podiel na pozemku patriaceho ku skladu odporcov bol vyfakturovaný v sume 1.690,- Sk faktúrou č. XXX/XXXX zo R. XX.XX.XXXX s lehotou splatnosti do 19.12.2001. Odporcovia v 1/ a 2/ rade dňa 5.10.2001 prevzali byt č. Q. X - X - X na M. E.. Č.. XX F. Q.. Doúčtovanie kúpnej ceny bytu záverečnou faktúrou a podielu na pozemku pod skladom celkom v sume 134.493,50 Sk neuhradili. Ako dôvod neuhradenia faktúry uviedli reklamáciu závad. Pre vybavenie reklamácií uzatvoril navrhovateľ mandátnu zmluvu s K.T.I. plus, družstvo, so sídlom Tekovská 6 (pôvodne Rezedova 1), Bratislava. Ďalej uviedol, že dňa 16.05.2002 bol spísaný list o odstránení reklamačných závad a konečné stanovisko bolo odporcom oznámené listom zo dňa

04.11.2002. Navrhovateľ vyzval odporcov na zaplatenie konečného vyúčtovania ceny za výstavbu bytu výzvou zo dňa 29.10.2002. Keďže odporcovia do dnešného dňa žalovanú sumu nezaplatili, navrhovateľ preto navrhol, aby ich na túto povinnosť zaviazal súd.

Odporcovia v 1/ a 2/ rade k návrhu uviedli, že s navrhovateľom (stavebníkom) dňa XX.XX.XXXX uzavreli zmluvu o výstavbe bytu č. XX/XX-Q. s termínom ukončenia výstavby jún 2001, pričom za deň obstarania diela sa považuje deň právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 27.03.2002. Z uvedeného vyplýva, že navrhovateľ bol v omeškaní 9 mesiacov, čím porušil svoju zmluvnú povinnosť ukončiť výstavbu bytu v dohodnutom termíne a odporcom tak vznikol nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 82.950,- Sk. Ďalej poukázali, že byt nebol zrealizovaný podľa projektovej dokumentácie a mal vady, ktoré zhoršujú celkový vzhľad bytu, a preto žiadali primeranú zľavu z ceny bytu vo výške 5 % , t.j. vo výške 79.411 Sk bez DPH.

Navrhovateľ k vyjadreniu odporcov v 1/ a 2/ rade uviedol, že zmluva o výstavbe bytu č. XX/XX/BX/X/ X S. R. XX.XX.XXXX bola zrušená dohodou, ustanovením čl. III ods. 53 písm. f) Zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi: „výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže na M. E., Q. - R.“, uzatvorenej podľa zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, zavedenej katastrom dňa 15.11.2001. Pôvodná zmluva je platná. Taktiež uviedol, že tvrdenia odporcov, že zmluvu podpísali po neprimeranom nátlaku starostu sa nezakladajú na pravde, zmluvu svojim podpisom potvrdili, že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.

Odporca v 1/ a 2/ rade dňa 16.2.2005 doručili súdu vzájomný návrh, v ktorom žiadajú zaviazat navrhovateľa na zmluvnú pokutu vo výške 82.950,- Sk, vrátiť odporcom primeranú zľavu z ceny bytu určenú súdnym znalcom, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % denne zo sumy 1.747.044,- Sk odo dňa omeškania až do zaplatenia a uhradiť trovy konania, vrátane právneho zastúpenia. Svoj protinávrh odôvodnil, že čl. III ods. 53 písm. f) zmluvy o výstavbe bytu č. XX/XX/BX/X/ X S. R. XX.XX.XXXX spôsobuje len kumulatívnu nováciu záväzku (§ 516 OZ), nejedná sa o privatívnu nováciu (§ 570 OZ), z dôvodu úplne odlišnej povahy a obsahu predmetných zmlúv ako aj zo skutočnosti, že zmluva o výstavbe domu nenahrádza v plnom rozsahu zmluvu o výstavbe bytu a neodkazuje na zákonnú úpravu. Ďalej poukázali, že na základe čl. V písm. b) zmluvy o výstavbe bytu žiadajú zmluvnú pokutu za 9 mesačné omeškania s výstavbou bytu. Taktiež podľa čl. VII písm. B) zmluvy o výstavbe bytu si odporcovia týmto uplatňujú zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z celkovej ceny predmetu plnenia za každý deň omeškania (každý deň je 356,50 Sk), pretože navrhovateľ je v omeškaní s odstránením väd od 19.05.2002. Taktiež poukázali, že niektoré vady boli odstránené a znovu sa vyskytli a iné sú vady neodstrániteľné, preto žiadajú podľa § 655 OZ primeranú zľavu z ceny bytu. Žiadali, aby súd zaviazal navrhovateľa zaplatiť odporcom zmluvnú pokutu vo výške 82.950,- Sk, vrátiť odporcom primeranú zľavu z ceny bytu určenú súdnym znalcom, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,02% denne zo sumy 1.747.044,- Sk odo dňa omeškania až do zaplatenia a uhradiť trovy konania.

Súd vo veci prvýkrát rozhodol rozsudkom č. k. 4C 197/2003-372 zo dňa 30.05.2011, ktorým uložil povinnosť odporcom v 1/ a 2/ rade zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľovi istinu 4.464,37 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 16,5 % ročne zo sumy 4.408,27 eur (132.803,50 Sk) od 16.07.2002 do zaplatenia a s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne zo sumy 56,10 eur (1.690,- Sk) od 20.12.2001 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Vzájomný návrh odporcov v 1/ a 2/ rade zamietol. Odporcom v 1/ a 2/ rade uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne 223,20 eur (6.724,- Sk) titulom zaplatenia súdneho poplatku do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Proti rozsudku podali odporcovia v 1/ a 2/ rade odvolanie v celom rozsahu s odôvodnením, že súd neuviedol, prečo vzájomný vzťah záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy o výstavbe bytu a zo zmluvy o výstavbe domu nepovažuje za kumulatívnu eventuálne za privatívnu nováciu.

Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd rozhodol na odvolanie odporcov v 1/ a 2/ rade uznesením č. k. 5Co 412/2011 - 428 zo dňa 11.06.2013 tak, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec

mu vrátil na ďalšie konanie. Konštatoval, že je nutné si v konaní vyjasniť, či sa v predmetnom spore pri posudzovaní následnej platnosti zmluvy o výstavbe bytu zo R. XX.XX.XXXX po uzavretí zmluvy novej, t.j. o výstavbe domu zaregistrovanej dňa XX.XX.XXXX, došlo ku kumulatívnej novácii alebo privatívnej novácii.

Súd v intenciách rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave nariadil pojednávanie a doplnenie dôkazov.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom zástupcu navrhovateľa, odporcov v 1/ a 2/ rade, právneho zástupcu odporcov, výsluchom svedka a listinnými dôkazmi - kolaudačné rozhodnutie zo dňa 19.11.2001, Zmluva o výstavbe domu stavebníkmi registrovaná dňa XX.XX.XXXX (č. I. 10), prehľad plôch bytových a nebytových priestorov na M. E., Mandátna zmluva č. XX/XXXX , faktúra č. XX/XXXX, stavebné úpravy bytu, faktúra č. XXX/XXXX, Zápis o prevzatí bytu majiteľom - zápis o odstránení vád a nedorobkov zo dňa 5.10.2001 č.l. 21, stanovisko k reklamácií skrytých vád, odpoveď na reklamáciu zo dňa 04.11.2002, výzva zo dňa 29.10.2002, list vlastníctva č. XXXX - čiastočný, zmluva o výstavbe bytu č. XX/XX-Q. S. R. XX.XX.XXXX, stavebné povolenie zo dňa 1.12.1999, príloha č. 2 k zmluve o výstavbe bytu, žaloba o splnenie povinnosti bezplatne odstrániť vady diela č.k. 25Cb 51/2004 Okresného súdu Bratislava II, uznesenie Okresného súdu Bratislava II sp.zn. 25Cb/51/2004-177, listinné dôkazy založené na č.l. 293-298, rozsudok tunajšieho súdu sp.zn. 9C 219/2003-68 zo dňa 21.3.2006, čiastočný rozsudok tunajšieho súdu sp.zn. 9C/319/2003-687 zo dňa 02.07.2009, reklamačný list, znalecký posudok č. 02/2002 z mája 2002, Uznesením č. 405-416 z 30. zasadnutia navrhovateľa z 16.09.2014, čiastočný rozsudok OS Bratislava II sp.zn. 25Cb/51/2004 + odvolanie a na základe takto vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

Na základe zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi: „Výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže na M. E., Q. R.“ uzatvorená podľa zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a prevode vlastníctva k zastavanému pozemku sa navrhovateľ zaviazal dodávateľským spôsobom, na kľúč odporcovi v 1. rade a 2. rade postaviť X- izbový byt č. X vo vchode č. XX na I.. nadzemnom podlaží a sklad č. XXX v bytovom dome na M.W. E.. Č.. XX F. Q.. V zmluve sa účastníci dohodli, že nesplatenú časť ceny bytu a pozemku vyčíslil navrhovateľ odporcom v termíne 90 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, záverečnou faktúrou splatnou 15 dní od doručenia. Účastníci sa dohodli, že dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu tejto zmluvy OÚ Bratislava IV, odborom katastrálnym, po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a po vklade vlastníckych práv zastavenému pozemku nadobudnú odporcovia vlastníctvo k uvedeným nehnuteľnostiam. Faktúrou navrhovateľa č. XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX bola doúčtovaná kúpna cena bytu vo výške 132.803,50,- Sk s lehotou splatnosti 15.07.2002, fakturovaný bol prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku patriaci k predmetnému bytu a záverečné vyúčtovanie ceny bytu. Faktúrou navrhovateľa č. XXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX so splatnosťou dňa 19.12.2001 bol fakturovaný v sume 1.690,- Sk spoluvlastnícky podiel na pozemku patriaceho ku skladu odporcov.

Zástupkyňa navrhovateľa poukázala, že navrhovateľ uplatňuje nárok na zaplatenie kúpnej ceny bytu podľa čl. III odsek 53 písm. f) zmluvy o výstavbe domu „Výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže M. E. Q. R. S. XX.XX.XXXX“. Poukázala, že nároky v protinávru odporcov sú rozporné a súvisia s reklamačným sporom, ktorý rozhoduje Okresný súd Bratislava II, pod sp.zn. 25Cb/51/2004. Započítanie nárokov odporcov nie je možné z dôvodu, že ich odvodzujú od zmluvy o dielo, ktorá bola dohodou v čl. III ods. 53 písm. f) citovanej zmluvy zrušená. Zmluva o výstavbe domu S. XX.XX.XXXX je platná, ako zmluvný typ plne zodpovedá požiadavke Občianskeho zákonníka v zmysle ust. § 1 ods. 2. Taktiež poukázala, že výstavbu domu s vlastníckymi bytmi upravuje ust. zákona č. 182/1993 Z.z. o výstavbe bytov a nebytových priestorov, ktorý má prednosť pred všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zmluvou o výstavbe domu stavebníkmi, správa katastra zapísala do svojej evidencie dňa XX.XX.XXXX a stavebníci sa stali vlastníckymi novovybudovanej veci. K nároku zo zmluvy o dielo, zmluvnej pokuty odporcom v roku 2002 oznámili, že z dôvodu zániku zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX ku dňu 15.11.2001 a uzavretiu novej zmluvy nárok na zmluvnú pokutu nemajú, vzhľadom k tomu uplatnenú zmluvnú pokutu za omeškania s odstránením vád odmietajú. Vady uvedené v protinávru odporcov, ktorými dôvodí neuhradenie pohľadávky, zľavu z ceny bytu sú totožné s vadami, ktoré sú predmetom návrhu navrhovateľa na Okresnom súde Bratislava II sp.zn. 25Cb/51/2004, v ktorom konaní

navrhujú uložiť spoločnostiam Doprastav, a.s. Bratislava a Monteco spol. s.r.o. Bratislava (dodávateľa) vady diela bezplatne odstrániť.

Právny zástupca odporcov vo svojich vyjadreniach trval na podanom protinávru, poukázal a má za to, že čl. III ods. 53 písm. f) Zmluvy o výstavbe domu spôsobuje kumulatívnu nováciu v určitých častiach záväzkovoprávneho vzťahu podľa § 516 a nasl. Občianskeho zákonníka a z tohto dôvodu odporcom vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.781,60 eur zo zmluvy uzavretej dňa 04.05.2000 a zmluvnej pokuty za nedodržanie povinnosti spojených s reklamáciou vád vo výške 0,02 % z celkovej sumy ceny bytu, t.j. 57.991,23 eur odo dňa 20.5.2002 až do zaplatenia. Taktiež žiadal primeranú zľavu z ceny bytu vo výške 2.653,96 eur. Vo svojom odôvodnení poukázal na nedodržanie termínu ukončenia výstavby, t.j. jún 2001, čím sa dostal navrhovateľ do omeškania 8 mesiacov, nakoľko kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 01.03.2002. Poukázal, že miestnemu úradu bola doručená výzva na odstránenie vád dňa 19.04.2002, teda k nedodržaniu lehoty došlo 19.05.2002 uplynutím 30-dňovej lehoty, z tohto titulu si uplatňuje nárok zo zmluvnej pokuty vo výške 0,02 % z celkovej ceny predmetu plnenia 57.991,23 eur odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia. Primeranú zľavu z ceny bytu si odporcovia uplatnili v odpore dňa 30.03.2004 vo výške 5% z ceny diela, čo predstavuje 2.653,96 eur. Tento nárok si odporcovia uplatňujú z titulu vád, ktoré boli odstránené a znovu sa vyskytli a z vád, ktoré sú neodstrániteľné. Dôkazom existencie vád v byte odporcov je fotodokumentácia vád. Na základe uvedeného odporcovia zotrávajú a naďalej si uplatňujú nárok na zľavu z ceny diela vo výške 2.653,96 eur. Odporcovia si týmto uplatňujú svoj pohľadávku voči navrhovateľovi z titulu zmluvných pokút na započítanie proti pohľadávke navrhovateľa v zmysle § 580 Občianskeho zákonníka. Pohľadávky odporcov predstavujú sumu vo výške 5.435,56 eur. Navrhovateľ sa domáha zaplatenia sumy vo výške 4.464,37 eur. Po strete týchto pohľadávok, pohľadávka odporcov zanikla sčasti - vo výške 4.464,37 eur. Odporcovia majú naďalej voči navrhovateľovi nárok na zaplatenie sumy ako zostatku po vzájomnom započítaní pohľadávok vo výške 971,19 eur a na zaplatenie zmluvnej pokuty za nedodržania povinnosti spojených s reklamáciou vád vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia 57.991,23 eur (t.j. 11,59 eur za každý deň po nedodržanej lehote) odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia. Žiadal, aby súd vydal tento rozsudok: Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporcom sumu vo výške 971,19 eur a zmluvnú pokutu za nedodržanie povinnosti spojených s reklamáciou vád vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia 57.991,23 eur odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia a nahradiť trovy konania vrátane trov právneho zastúpenia a to všetko do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku. Pre prípad, že by sa súd nestotožnil s právnou argumentáciou navrhovateľa, aby odporcovia boli povinní zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne sumu vo výške 210,99 eur a taktiež navrhovateľ, aby žiadnemu z účastníkov neprináležala náhrada trov konania vrátane trov právneho zastúpenia.

Svedok L.. L. W. vo svojej výpovedi uviedol, že odporcov pozná a sú jeho susedia. Spolu s manželkou podpisovali zmluvu na miestnom úrade, ktorá nebola zviazaná a ohradili sa prečo nie je zviazaná. Podpisovali zmluvu poslední, na jednotlivých stranách boli hviezdičky, čo im pracovníčka miestneho úradu odôvodnila, že je potrebné vykonať ešte nejaké úkony. Odporcovia v 1/ a 2/ rade podpisovali zmluvu poslední, ale len z rozprávania vie od odporcu v 1. rade, že so zmluvou bolo manipulované, že tam bola zmenená cena bytu a v jeho prípade to bolo cca 17.000,- Sk. Zmluvu podpisovali v záverečnej časti a boli tam všetci stavebníci. Uviedol, že je účastníkom vedeného súdneho sporu na odstránenie vád a taktiež prebieha na tunajšom súde, kde je účastníkom konania pod sp.zn. 9C 319/2003, kde je predmetom spor o nebytové priestory. Na otázku koľko zmlúv podpísal uviedol, že jednu podpísal z dôvodu poskytnutia úveru miestnym úradom a výstavbu bytu a ako uviedol vyššie, že v zmluve boli hviezdičky boli to dátumy a opravy mien. Na otázky, koľko zmlúv a čo bolo predmetom zmlúv uviedol, že na zmluvu, na ktorú si nepamätá, bol predmetom na začatie výstavby bytu alebo obstaranie bytu.

Na pojednávaní konanom dňa 14.10.2014 navrhovateľ uviedol, že miestne zastupiteľstvo žiadať odporcov v 1/ a 2/ rade o vysporiadanie sporných práv a povinností mimosúdnou dohodou medzi účastníkmi neodsúhlasilo. Na zasadnutí miestnej rady sa 11 poslancov zdržalo hlasovania a 4 boli za predloženú mimosúdnou dohodou. V dohode o mimosúdnom urovaní, ktorá bola miestnemu zastupiteľstvu predložená, bol zohľadnený protinávrh odporcov, ktorý predstavuje sumu 4.236,77 eur, čo predstavuje stret vzájomných pohľadávok účastníkov. Po vzájomnom započítaní zvyšnú sumu vo výške 227,60 eur žiada, aby odporcovia uhradili. Navrhla, aby súd nepriznal žiadnemu účastníkovi trovy konania.

Právna zástupkyňa odporcov žiadala, aby súd zaviazal odporcov v 1/ a 2/ rade zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľovi sumu vo výške 227,60 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Náhradu trov konania si neuplatňujú.

Podľa § 21 ods. 1, 2 a 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu uzavretej medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba. Zmluvou sa vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe medzi stavebníkmi alebo pri výstavbe alebo nadstavbe domu medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov. Zmluva a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností.

Podľa 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príslušnému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušnom pozemku.

Podľa § 488 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) záväzkový vzťah je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa § 494 OZ z platného záväzku je dlžník povinný niečo dať, konať, niečoho sa zdržať alebo niečo trpieť a veriteľ je oprávnený to od neho požadovať.

Podľa § 570 ods. 1 a 2 OZ ak sa veriteľ dohodne s dlžníkom, že doterajší záväzok sa nahrádza novým záväzkom, doterajší záväzok zaniká a dlžník je povinný plniť nový záväzok.

Podľa § 631 OZ zmluvou o dielo zaväzuje sa objednávateľovi ten, komu bolo dielo zadané (zhotoviteľ diela), že ho za dojednanú cenu vykoná na svoje nebezpečenstvo.

Podľa § 633 ods. 1 OZ 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.

Podľa § 634 ods. 1 a 2 OZ ak nie je výška ceny dojednaná zmluvou alebo ustanovená osobitnými predpismi, treba poskytnúť primeranú cenu. Ak nie je dohodnuté inak, platí sa cena až po skončení diela. Ak sa však dielo vykonáva po častiach alebo ak vyžaduje vykonanie diela značné náklady, je ten, komu bolo zadané, oprávnený požadovať už počas vykonávania diela od objednávateľa primerané preddavky.

Podľa § 644 OZ ak ide o zhotovenie veci na zákazku, vznikne objednávateľovi právo, aby mu zhotoviteľ podľa jeho objednávky vec zhotovil, a povinnosť zaplatiť zhotoviteľovi cenu za zhotovenie veci.

Podľa § 645 ods. 1 OZ zhotoviteľ zodpovedá za vady, ktoré má vec zhotovená na zákazku pri prevzatí objednávateľom, ako aj za vady, ktoré sa vyskytnú po prevzatí veci v záručnej dobe. Rovnako zodpovedá za to, že vec má vlastnosti, ktoré si objednávateľ pri zákazke vymienil.

Podľa § 648 ods. 1 a 2 OZ ak ide o vadu, ktorú možno odstrániť, je objednávateľ oprávnený požadovať bezplatné odstránenie vady. Zhotoviteľ je povinný odstrániť vadu bez zbytočného odkladu. Ak ide o vadu, ktorú nemožno odstrániť a ktorá bráni tomu, aby sa vec mohla podľa objednávky riadne užívať ako vec bez vady, má objednávateľ právo na zrušenie zmluvy. To isté právo mu prislúcha pri odstrániteľných vadách, ak pre opätovné vyskytnutie sa vady po oprave alebo pre väčší počet väd nemôže vec riadne

užívať. Ak ide o neodstrániteľnú vadu, ktorá však nebráni riadnemu užívaniu veci podľa objednávky, má objednávateľ právo na primeranú zľavu.

Podľa § 544 ods. 1 a 2 OZ 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. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Na základe vykonaného dokazovania a po vyhodnotení vykonaných dôkazov jednotlivo a vo vzájomných súvislostiach súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľa ako aj vzájomný návrh odporcov v 1/ a 2/ rade sú dôvodné.

Súd sa zaoberal argumentáciou kumulatívnej novácie a má za to, že popri záväzku vyplývajúceho zo zmluvy o výstavbe domu zo dňa XX.XX.XXXX existoval aj záväzok vzniknutý zo zmluvy o výstavbe predmetného bytu. V zmysle ustanovenia čl. III ods. 3 písm. f) zmluvy o výstavbe domu síce došlo k zrušeniu zmluvy o výstavbe bytu, ale len v rozsahu, v akom vznikol nový záväzok zmluvou o výstavbe domu. V ostatných častiach záväzkovo-právne vzťahy zostali zachované. Práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výstavbe bytu teda trvali aj po uzavretí zmluvy o výstavbe domu. Zmluvné strany si neupravili všetky podmienky v zmluve o výstavbe domu, tzn. že upravené práva a povinnosti medzi stranami trvali aj po zániku zmluvy o výstavbe bytu. Súd poukazuje, že k odovzdaniu bytu došlo ešte pred uzavretím zmluvy o výstavbe domu, čo znamená, že zmluvné strany podporne používali ustanovenia zmluvy o výstavbe bytu a preto si tieto ustanovenia o lehotách výstavby, sankciách, zodpovednosti za vady v zmluve o výstavbe domu neupravovali. Z toho vyplýva, že čl. III ods. 53 písm. f) zmluvy o výstavbe domu zo R. XX.XX.XXXX spôsobuje kumulatívnu nováciu.

Súd mal preukázané, že medzi navrhovateľom ako dodávateľom stavby a predávajúcim na jednej strane a odporcami v 1/ a 2/ rade ako stavebníkmi a kupujúcimi (v zmluve označenými pod č. 53) vznikol záväzkovo-právny vzťah založený Zmluvou o dielo - výstavbe bytu č. XX/XX/BX/X/X S. R. XX.XX.XXXX, Zmluvou o dielo - výstavbe skladu č. XX/XX-Q. XXXX S. R. XX.XX.XXXX a Zmluvou o výstavbe domu stavebníkmi: „Výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže na M. E., Q. - R.“ uzatvorená podľa zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a prevode vlastníctva k zastavanému pozemku, predmetom ktorého bola povinnosť navrhovateľa dodávateľským spôsobom postaviť X-izbový byt č. X na I.. nadzemnom podlaží a sklad č. XXX na I.. nadzemnom podlaží, a to vo vchode č. XX na M. E. F. Q., a povinnosť odporcov zaplatiť zmluvou dojednanú cenu, ktorej nesplatenú časť mal navrhovateľ vyčísliť po záverečnom vyúčtovaní stavby, a to do 90 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Lehota splatnosti záverečnej faktúry bola dohodnutá v lehote 15 dní odo dňa jej doručenia. Cena bytu bola dohodnutá v sume 21.918,- Sk (t.j. 727,55 eur) za m2, spoluvlastnícky podiel na pozemku bol dohodnutý sumou 35.260,- Sk (t.j. 1.170,42 eur), sklad bol dohodnutý cenou 451,11 eur za m2 a spoluvlastnícky podiel na pozemku cenou 112,20 eur. Navrhovateľ predmetný byt vystavoval, bytový dom bol skolaudovaný, kolaudačným rozhodnutím Okresného úradu Bratislava IV, odborom životného prostredia zo dňa 19.11.2001 boli byty vrátane bytu odporcov v 1/ a 2/ rade povolené do užívania. Navrhovateľ odporcom v 1/ a 2/ rade vystavil faktúru č. XX/XXXX s lehotou splatnosti do 15.07.2002, ktorou doúčtoval kúpnu cenu bytu vo výške 132.803,50 Sk (t.j. 4.408,29 eur), a faktúru č. XXX/XXXX s lehotou splatnosti, ktorou doúčtoval cenu za prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku patriaceho ku skladu vo výške 1.690,- Sk (t.j. 56,10 eur). Odporcovia v 1/ a 2/ rade teda boli z vyššie uvedeného právneho titulu povinní zaplatiť navrhovateľovi sumu spolu vo výške 134.493,50 Sk (t.j. 4.464,37 eur). Keďže túto sumu pred podaním návrhu ani v priebehu súdneho konania neuhradili, preto súd návrhu navrhovateľa v celom rozsahu vyhovel.

Súd ďalej v konaní rozhodoval o vzájomnom návrhu odporcov v 1/ a 2/ rade, ktorí sa domáhali od navrhovateľa zaplata zmluvnej pokuty za nedodržanie termínu výstavby vo výške a primeranej zľavy z ceny za vady.

Súd na základe vykonaného dokazovania zistil, že podľa čl. III Zmluvy o výstavbe bytu č. XX/XX-Q. S. R. XX.XX.XXXX sa navrhovateľ a odporcovia v 1 /a 2/ rade dohodli na termíne zahájenia stavby vo februári 2000 a termíne ukončenia stavby na jún 2001, pričom za deň obstarania sa považuje deň právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Súd zistil, že kolaudačným rozhodnutím Okresného úradu Bratislava IV, odborom životného prostredia zo dňa 19.11.2001, ktorým bol povolený do užívania byt odporcov v 1/ a 2/ rade nadobudlo právoplatnosť dňa 01.03.2002. Navrhovateľ teda porušil svoju povinnosť odovzdať dielo (byt) odporcom v 1/ a 2/ rade včas, a to o deväť mesiacov. Na základe vyššie uvedeného a v súlade s čl. V písm. B) Zmluvy o výstavbe bytu č. XX/XX-Q. S. R. XX.XX.XXXX teda vzniklo odporcom v 1/ a 2/ rade ako stavebníkom právo požadovať od navrhovateľa úhradu zmluvnej pokuty 0,02 % za každý deň omeškania z dohodnutej ceny 1.747.044,- Sk, t.j. 57.991,24 eur [čl. II písm. A) tejto zmluvy], čo predstavuje hodnotu 11,60 eur za každý deň omeškania. Právo odporcov v 1/ a 2/ rade na úhradu zmluvnej pokuty za každý deň omeškania zaniklo spolu so zánikom platnosti a účinnosti Zmluvy o výstavbe bytu č. XX/XX-Q. S. R. XX.XX.XXXX, a to dňa 15.11.2001, kedy nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie o povolení vkladu Zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi (čl. II ods. 53 Zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi). Vzhľadom na vyššie uvedené súd priznal odporcom v 1/ a 2/ rade právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 11,60 eur za každý deň omeškania od 01.07.2001 do 15.11.2001, t.j. spolu za 138 dní omeškania, teda celkom vo výške 1.600,80 eur.

Súd vyhovel vzájomnému návrhu odporcov v 1/ a 2/ rade aj v časti nároku na primeranú zľavu z ceny bytu č. X na M. E.. Č.. XX F. Q. vo výške 5 % z ceny bytu bez DPH, t.j. vo výške 2.635,97 eur, pretože mal preukázané, že predmetný byt bol odporcom odovzdaný s vadami, ktoré síce navrhovateľ odstránil, avšak tieto sa vyskytli znovu a odstrániť ich už nebolo možné. Tieto vady však nebránia riadnemu užívaniu predmetného bytu. Podľa § 648 ods. 2 OZ ak ide o neodstrániteľnú vadu, ktorá však nebráni riadnemu užívaniu veci podľa objednávky, má objednávateľ právo na primeranú zľavu. Na základe citovaného ustanovenia vzniklo odporcom právo požadovať primeranú zľavu, ktorú si odporcovia uplatnili vo výške 5 % z ceny diela. Keďže navrhovateľ s výškou primeranej zľavy súhlasil a za primeranú ju považuje aj súd, vzájomnému návrhu odporcov a v tejto časti vyhovel.

Keďže súd v predmetnom konaní vyhovel návrhu navrhovateľa o zaplatenie 4.464,37 eur a vzájomnému návrhu odporcov o zaplatenie 4.236,77 eur (t.j. 1.600,80 eur + 2.635,97 eur), preto po započítaní týchto vzájomne kryjúcich sa nárokov zaviazal odporcov v 1/ a 2/ rade povinnosťou zaplatiť sumu rozdielu medzi týmito nárokmi vo výške 227,60 eur tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

Súd o trovách konania rozhodol tak, že žiadnemu z účastníkov právo na ich náhradu nepriznal, pretože účastníci sa práva na ich náhradu výslovne vzdali na pojednávaní konanom dňa 14.10.2014.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v dvoch vyhotoveniach na Okresný súd Bratislava IV.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podľa § 42 ods. 3 OSP (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované, v potrebnom počte rovnopisov) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, a 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, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým že (§ 205 ods. 2 OSP):

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak odporca dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, navrhovateľ môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitných predpisov [§ 251 OSP, zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok)].