

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 14C/66/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2113234855
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 05. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pribulová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2015:2113234855.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava samosudkyňou JUDr. Zuzanou Pribulovou v právnej veci žalobcu: TM-PLUS, spol. s r.o., IČO: 31 444 644, Trhovisko 235/7, 929 01 Dunajská Streda, zastúpený: Mgr. Marek Laktiš, advokát, Mariánska 8, Nitra, proti žalovaným: 1. P. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom O. XX, S., 2. P. C. rod. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. XX, S., obaja zastúpení: Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o., IČO: 36 865 281, Hlavná 31, Trnava, o zaplatenie 3.488,00 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a 2. rade sú **p o v i n n í** zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 3.148,00 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 3.148,00 eur od 21.12.2010 do zaplatenia, do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšku sa žaloba **z a m i e t a**.

III. Žalovaní v 1. a 2. rade s ú **p o v i n n í** zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne náhradu trov konania vo výške 80%, ktorá suma bude vyčíslená v samostatnom uznesení po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa žalobou zo dňa 06.12.2013, doručenou tunajšiemu súdu dňa 19.12.2013, domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovaným povinnosť zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 3.448,00 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 3.148,00 eur od 21.12.2010 do zaplatenia a zo sumy 340,00 eur od 21.12.2010 do zaplatenia, ako aj povinnosť nahradiť mu trovy konania.

Súd žalobe v celom rozsahu vyhovel vydaním platobného rozkazu č.k. 16Ro/309/2013-27 zo dňa 04.02.2014. Proti uvedenému platobnému rozkazu podali žalovaní v lehote odpor s odôvodnením vo veci samej, čím sa platobný rozkaz v zmysle § 174 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) v plnom rozsahu zrušil.

Uznesením vyhláseným na pojednávaní dňa 08.01.2015 súd pripustil zmenu návrhu, na základe ktorej došlo k zmene požadovanej istiny zo sumy 3.448,00 eur na sumu 3.488,00 eur.

Žalobca žalobcu odôvodnil tým, že na základe Kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX . v znení dodatku č.1 zo dňa XX.XX.XXXX, žalovaní nadobudli od žalobcu do podielového spoluvlastníctva vo výške spoluvlastníckych podielov 1/2-ica z celku byt č. XX a podiel na nebytovom priestore č. X (garáž) vo výške XXXX/XXXXXX každý, nachádzajúce sa v polyfunkčnom bytovom dome súp. č. XXXX na O. ul. XX v S.. Všetky nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXXX k.ú. S., obec S.. Zároveň na základe Kúpnej zmluvy žalovaní nadobudli od žalobcu príslušný spoluvlastnícky podiel (XXXX/XXXXXX ako

vlastníci bytu a XXXXXX/XXXXXX ako vlastníci garáže) k pozemkom na parcelách reg. I. na ktorých je postavený predmetný polyfunkčný bytový dom súp. č. XXXX na O. XX v S.. Predmetné pozemky sú špecifikované v čl. 1 ods. 3 dodatku č. 1 ku Kúpnej zmluve. Nadobudnutie vlastníctva žalovanými k pozemkom preukazuje aj výpis z LV č. XXXXX čiastočný. Kúpnu cenu za nadobudnutie vlastníctva k predmetným pozemkom, dohodnutú v súlade s ustanoveniami o platobných podmienkach podľa čl. 4. ods. 3 Kúpnej zmluvy, fakturoval žalobca na základe nasledovných faktúr: fa. č. 300062 v sume 3.148,- eur splatná 20.12.2010 a fa. č. 900037P v sume 340,- eur splatná 20.12.2010, spolu 3.488,- eur. Žalovaní vyššie uvedenú fakturovanú cenu za nadobudnutie podielu k pozemkom v celkovej sume 3.448,- eur žalobcovi včas (v dohodnutom termíne splatnosti) a riadne (v plnej výške) neuhradili, čím sa dostali do omeškania, v dôsledku čoho im vznikla povinnosť zaplatiť žalobcovi popri fakturovanej istine aj ročný úrok z omeškania v sadzbe 9%. Žalovaní napriek výzve žalobcu žalovanému v 1. rade zo dňa 09.05.2011 a 19.09.2011 a písomnej výzve právneho zástupcu žalobcu zo dňa 18.08.2013 pohľadávku žalobcu do dnešného dňa neuspokojili, vzhľadom na čo je žalobca nútený uplatniť svoj oprávnený nárok na úhradu predmetnej pohľadávky a jej príslušenstva voči žalovaným súdnou cestou.

Žalovaní sa k žalobe vyjadrili v podanom odpore, kde namietali, že kúpna zmluva, ani dodatok neobsahujú podpisy žalovaných, a teda žalobca nepreukázal vznik záväzku žalovaných na uhradenie žalovanej sumy. Ďalej namietali, že ak by aj kúpna zmluva bola platná, záväzok na uhradenie kúpnej ceny v sume 3.488,00 eur by zrejme nebol vôbec platný z dôvodu jeho nezrozumiteľnosti a zmätočnosti, keď podľa názoru žalovaných, ustanovenia článku 4. ods. 3 zmluvy sú celkom nezrozumiteľné, keďže z nich vôbec jasne nevyplýva, na prevod akých nehnuteľností sa vzťahuje uhradenie kúpnej ceny. Žalovaní ďalej v odpore vzniesli námietku premlčania, keďže žaloba bola súdu doručená až dňa 20.12.2013. Zo sporných ustanovení zmluvy je zrejmé, že tu úplne absentuje lehota na splnenie dlhu, ktorá je ponechaná na vôli veriteľa (kúpna cena bude uhradená na základe vystavenej faktúry zo strany predávajúceho). Uvedená zmluvná úprava je teda úplne zhodná so zákonnou úpravou pri absentujúcej lehote na splnenie dlhu podľa § 563 Občianskeho zákonníka. Žalobca tu teda žalovaných mohol (prostredníctvom vystavenej faktúry) na splnenie dlhu požiadať ihneď, teda ku dňu vzniku záväzku/dlhu, čiže splatnosť dlhu by nastala nasledujúci deň po uzavretí zmluvy, keďže práve v tento deň vznikol dlh. Odo dňa nasledujúceho po uzavretí zmluvy, resp. po vzniku záväzku začína teda plynúť aj lehota na premlčanie dlhu, ktorá je trojročná (ide o občianskoprávny vzťah). Z uvedených dôvodov k premlčaniu dlhu došlo už dňa 05.06.2013, pričom premlčanie tu taktiež nastáva aj v prípade začatia plynutia trojročnej premlčacej lehoty odo dňa nasledujúceho po podpise dodatku (ak by za deň vzniku záväzku považovali práve uzavretie dodatku). Rovnaký právny záver podľa žalovaných vyplýva aj z publikovaného rozhodnutia NS SR, R 91/2004.

Z vyjadrenia žalobcu zo dňa 19.12.2014 vyplýva, že ním reaguje na odpor, ktorý považuje v celom rozsahu za neodôvodnené a účelové podanie. Vzhľadom na doloženie podpísanej Kúpnej zmluvy považuje námietku žalovaných ohľadom absolútnej neplatnosti Kúpnej zmluvy za irelevantnú. Žalovaní až do uplatnenia pohľadávky na zaplatenie kúpnej ceny súdnou cestou nenamietali neplatnosť kúpnej zmluvy ako nadobúdacieho úkonu. Námietku žalovaných ohľadom údajnej nezrozumiteľnosti a zmätočnosti kúpnej zmluvy považuje žalobca v celom rozsahu za špekulatívnu a bezpredmetnú, nakoľko z obsahu čl. 4 Kúpnej zmluvy celkom jednoznačne vyplýva predmet prevodu vlastníctva. S uvedeným znením Kúpnej zmluvy a dodatku č.1 žalovaní pri ich podpise bez výhrad súhlasili a zároveň boli oba právne úkony schválené v rámci vkladového konania príslušnej správy katastra. Žalovaní celkom nepochybne nadobudli predmetné pozemky do podielového spoluvlastníctva, do dnešného dňa ich nerušene užívajú, pričom účelovú námietku vzniesli až po tom, keď bol žalobca nútený vymáhať svoj oprávnený neuspokojený nárok na zaplatenie dohodnutej kúpnej ceny súdnou cestou. Námietku premlčania žalobca považuje tiež za neopodstatnenú. V ustanoveniach článku 4. ods. 3 Kúpnej zmluvy o platobných podmienkach bola jasne deklarovaná tak vôľa účastníkov, aj časový okamih (spôsob jej určenia) ohľadne povinnosti žalovaných zaplatiť žalobcovi kúpnu cenu na základe faktúry vystavenej žalobcom, a to v lehote jej splatnosti. Žalobca dáva do pozornosti fakt, že v súlade s dohodnutými platobnými podmienkami bola najprv uzatvorená Kúpna zmluva a následne podaný návrh na vklad do katastra nehnuteľností; až na základe úspešného vkladového konania (teda po účinnosti Kúpnej zmluvy) bola v primeranej lehote vystavená faktúra dňa 18.11.2010, zaslaná žalovaným dňa 06.12.2010. Akýkoľvek iný časový okamih než pred splatnosťou faktúry by mohol byť považovaný za predčasné uplatnenie pohľadávky. Zároveň poukázal žalobca na to, že vo faktúrach bola stanovená dlhšia splatnosť, čo je však vzhľadom na výšku pohľadávky nutné považovať za skutočnosť v prospech žalovaných. Zo strany žalobcu došlo k riadnemu a včasnému uplatneniu nároku súdnou cestou v rámci

trojročnej premlčacej lehoty. V tejto súvislosti dal žalobca do pozornosti reakciu žalovaného v 1. rade v rámci snahy žalobcu o mimosúdne vysporiadanie záväzku, ktorou žalovaný v 1. rade uznal existenciu svojho dlhu voči žalobcovi (čo do dôvodu), pričom na druhej strane irelevantne podmieňoval jeho úhradu riešením iných záležitostí ohľadne bytového domu (odstránenie údajných závad), ktoré však nemajú s existenciou jeho dlhu absolútne žiaden súvis.

Vo vyjadrení zo dňa 03.02.2015 žalovaní uviedli, že ustanovenia článku 4. bodu 2 kúpnej zmluvy a článku 4. bodu 3 dodatku č. 1 sú celkom nezrozumiteľné, keďže z nich vôbec jasne nevyplýva, na prevod akých nehnuteľností sa vzťahuje uhradenie kúpnej ceny. Ďalej podali námietku premlčania, s poukazom na to, že podľa ich názoru bola splatnosť ponechaná na vôli veriteľa, pričom záväzok vznikol 09.08.2010 (kúpna zmluva), príp. 27.10.2010 (dodatok č. 1). Poukázali na argumentáciu v rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 17Co/534/2013 zo dňa 16.10.2013. Z dôvodu právnej istoty žalovaný v 1. rade podal ďalšiu námietku premlčania aj z dôvodu, že faktúry mu boli doručené zrejme v období od 08.12.2010 - 09.12.2010, v zmysle § 563 OZ sa teda kúpna cena stala splatnou nasledujúci deň po doručení faktúr, teda najneskôr dňa 10.12.2010, pričom žaloba bola podaná na súd až po troch rokoch od zákonnej splatnosti kúpnej ceny. Je síce pravda, že faktúry boli splatné dňa 20.12.2010, lenže táto splatnosť nebola dohodnutá ani v kúpnej zmluve, ani v dodatku č. 1, z uvedených dôvodov nemožno akceptovať splatnosť kúpnej ceny ku dňu 20.12.2010. Ustanovenia kúpnej zmluvy a dodatku boli uskutočnené v písomnej forme, čiže jednostranné určenie splatnosti alebo konkludentná dohoda o splatnosti faktúr do 20.12.2010 je v rozpore s § 40 ods. 2 OZ. Z článkov kúpnej zmluvy aj dodatku jednoznačne vyplýva, že medzi predávajúcim a kupujúcimi nebolo v žiadnom prípade dohodnuté, že na úhradu kúpnej ceny za spoluvlastnícke podiely sú obaja žalovaní povinní spoločne a nerozdielne. Z uvedených dôvodov je potrebné uplatniť § 511 ods. 2 prvá veta OZ, čo znamená, že každý zo žalovaných bol povinný žalobcovi uhradiť časť kúpnej ceny v sume 1.574,- eura, pretože v občianskoprávných vzťahoch nie je založená vyvrátiteľná domnienka solidarity dlžníkov, ako je tomu v § 293 Obchodného zákonníka. Z uvedených dôvodov je možné spochybniť faktúru č. 300062 ako právne relevantnú výzvu na úhradu dlhu, keď tá v zmysle kúpnej zmluvy a dodatku č. 1 mala znieť len na sumu 1.574,- eur, a nie na sumu 3.148,- eur. Ďalej uviedli, že žalovaná v 2. rade bola vyzvaná žalobcom na plnenie až v deň, keď obdržala žalobu (t.j. v roku 2014). Z uvedeného dôvodu podáva námietku premlčania z dôvodu, že žaloba nebola podaná do troch rokov od vzniku nároku na zaplatenie kúpnej ceny, a tiež z dôvodu, že žalovaná do troch rokov od vzniku nároku na úhradu kúpnej ceny nebola dokonca ani vyzvaná na úhradu kúpnej ceny. Uvedené vyplýva aj z podacieho hárku, kde je uvedený len žalovaný v 1. rade. Na časť kúpnej ceny v sume 340,- eur nevznikol žalobcovi právny nárok, keďže spoluvlastnícke podiely za časť kúpnej ceny v sume 340,- eur neboli prevedené do vlastníctva žalovaných. Žalovaní ďalej uviedli, že žalobca im byt predal s viacerými vadami, a to najmä so značnými vadami na spoločných priestoroch, pričom aj z týchto dôvodov nezákonného konania žalobcu podávajú žalovaní vyššie uvedené námietky premlčania kúpnej ceny. Vlastníci všetkých bytov sa svojich nárokov z titulu náhrady škody voči žalobcovi a iným osobám domáhali prostredníctvom uplatnenia záložného práva, pričom konania sú vedené na Okresnom súde Trnava pod sp.zn. 8C/156/2014 a 19C/1/2014.

Vo vyjadrení zo dňa 13.03.2015 žalovaní uviedli, že kúpna zmluva bola uzavretá v mesiaci Y. XXXX, teda v čase, keď neboli manželmi, preto záväzok na úhradu kúpnej ceny vznikol pred uzavretím manželstva a nemôže ísť o spoločný záväzok manželov v zmysle § 144 OZ, ale o ich delený záväzok. Žalobca bol povinný vyzvať každého zo žalovaných na sumu 1.574,- eura, čo neurobil, pričom právo žalobcu vyzvať žalovaného v 1. rade a žalovanú v 2. rade každého na úhradu dlhu v sume 1.574,- eur sa premlčalo, keďže od vzniku oboch záväzkov už uplynuli viac ako 3 roky. Z uvedeného dôvodu podávajú obaja žalovaní námietku premlčania. Z dôvodu škody spôsobenej vlastníkom bytov (vrátane žalovaných) zo strany žalobcu nemajú žalovaní záujem na uspokojení pohľadávok žalobcu, ak môžu zákonne namietať premlčanie pohľadávok.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom zo dňa 06.12.2013, Kúpnu zmluvou zo dňa 04.06.2010, Dodatkom č. 1 zo dňa 27.10.2010, čiastočným výpisom z LV č. XXXXX na č.l. XX až XX, faktúrou č. 300062 zo dňa 18.11.2010, faktúrou č. 900037P zo dňa 18.11.2010, Upomienkami zo dňa 09.05.2011, Upomienkami zo dňa 19.09.2011, Výzvou na zaplatenie zo dňa 18.08.2013, Odporom proti platobnému rozkazu zo dňa 14.03.2014, Vyjadrením k odporu zo dňa 19.12.2014, Kúpnu zmluvou zo dňa 09.08.2010, Návrhom na vklad do katastra zo dňa 09.08.2010, podacím hárkom, listami žalovaného v 1. rade zo dňa 11.09.2013 a 03.10.2013, Vyjadrením žalovaných zo dňa 03.02.2015, Rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 17Co/534/2013, sobášnym listom č.l. 85, vyjadrením žalovaných

zo dňa 13.03.2015, Vyjadrením žalobcu zo dňa 01.03.2015, Zmluvou o dielo zo dňa 04.12.2008, Dodatkom č. 4 zo dňa 06.11.2009, Vyjadrením žalovaných zo dňa 10.04.2015, listom spoločnosti X. zo dňa 26.08.2008, faktúrami č. 380040, 390021, 390066, 390102, výpismi z účtu, ako aj ostatným obsahom spisu, vylúčením žalovaných, a zistil nasledovný skutkový stav:

Z Kúpnej zmluvy zo dňa 09.08.2010 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 27.10.2010 ku kúpnej zmluve zo dňa 09.08.2010 vyplýva, že ju uzavreli žalobca ako predávajúci a žalovaní v 1. a 2. rade ako kupujúci. Obe listiny sú účastníkmi podpísané. Predmetom kúpnej zmluvy v znení dodatku č. 1 mal byť prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v k.ú. S., zapísané na LV č. XXXXX ako X. byt č. XX, č. vchodu O. XX, na X. nadzemnom podlaží, súp.č. stavby XXXX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra I. (podrobne popísaných v odseku 3 článku 1 zmluvy) v podiele 1/1, 2. nebytový priestor - garáž č. X. a spoluvlastnícky podiel o veľkosti XXXXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch registra I. (podrobne popísaných v odseku 3 článku 1 zmluvy) v podiele XXXX/XXXXXX.

V článku 4. bode 3. dodatku sa uvádza, že v zmysle čl. 4 odsek 1, 2 podľa spoluvlastníckych podielov kupujúcemu prislúcha - k bytu č. XX výmera pozemku vo veľkosti XX m² + (3 m²), garáž č. X - ku garážovému státiu č. XXX výmera pozemku vo veľkosti 7 m² + (1 m²). Predávajúci predáva pozemky spolu o výmere 37 m² a kupujúci ich kupuje za dohodnutú kúpnu cenu celkom 3.148,- eur, ktorá bude uhradená kupujúcim predávajúcemu na základe vystavenej faktúry. V dodatku je ďalej v článku 4. ods. 2 dojednané, že po uzavretí Kúpnej zmluvy medzi stavebníkom a SR zastúpenou správcom Slovenským pozemkovým fondom bude uzavretá ďalšia Kúpna zmluva s kupujúcim na výmeru, ktorá je označená zátvorkou v odseku 3. tohto článku zmluvy. Zároveň sa kupujúci zaväzuje, že samostatnou kúpnu zmluvou odkúpi pozemok p.č.. XXXX/XXX, XXXX/XXX podľa prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu, keď ho stavebník nadobudne do svojho výlučného vlastníctva. V článku 4. odseku 3. dodatku sa uvádza, že po uzavretí Kúpnej zmluvy medzi stavebníkom a SR zastúpenou správcom SPF a jej následnom zavkladovaní v katastri nehnuteľností bude uzavretá ďalšia Kúpna zmluva na výmeru 4m² (ktorá je označená zátvorkou) za dohodnutú kúpnu cenu 340,- eur, ktorá kúpna cena je splatná vopred na základe faktúry vystavenej predávajúcim. Predávajúci sa zaväzuje previesť na kupujúceho pozemky špecifikované v čl. 4 bod 3. tejto Kúpnej zmluvy najneskôr v lehote do 31.05.2011.

Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX pre k.ú. S. vyplýva, že žalovaní sú okrem iného vedení ako podielovní spoluvlastníci (každý v podiele 1) spoluvlastníckeho podielu o veľkosti XXXX/XXXXXX ako vlastníci bytu, a zároveň každý z nich je vedený ako výlučný vlastník spoluvlastníckeho podielu o veľkosti XXXX/XXXXXX ako vlastníci nebytových priestorov, k pozemkom na parcelách registra „C“, a to parc. č. XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX. Podľa čiastočného výpisu z LV sa žalovaní stali vlastníckymi predmetných spoluvlastníckych podielov na základe Kúpnej zmluvy právoplatnej dňa 18.11.2010 evidovanej pod Q

Z Faktúry č. 300062 vyplýva, že ju vystavila spoločnosť žalobcu, adresovaná bola žalovanému v 1. rade a predmet faktúry bol uvedený v znení „Na základe kúpnej zmluvy Vám vystavujem faktúru za pozemok“. Faktúra bola vyhotovená dňa 18.11.2010 s dátumom splatnosti 20.12.2010 a znela na celkovú sumu 3.148,00 eur vrátane DPH.

Z Faktúry č. 900037P vyplýva, že ju vystavila spoločnosť žalobcu, adresovaná bola žalovanému v 1. rade a predmet faktúry bol uvedený v znení „Na základe kúpnej zmluvy Vám vystavujem zálohovú faktúru za pozemok“. Faktúra bola vyhotovená dňa 18.11.2010 s dátumom splatnosti 20.12.2010 a znela na sumu 340,00 eur.

Zo sobášneho listu na č.l. 85 vyplýva, že žalovaný v 1. rade a žalovaná v 2. rade uzavreli manželstvo dňa 11.09.2010.

Žalovaný v 1. rade pri vylúčení účastníka na pojednávaní dňa 28.04.2015 uviedol, že so žalovanou v 2. rade sú partnermi od marca XXXX., v spoločnej domácnosti žijú, odkedy nadobudli byt na O. ulici, asi od roku XXXX, manželmi sú od roku XXXX. P., vtedy partnerka, si brala úver, preto chceli, aby sa stali podielovými spoluvlastníkmi uvedeného bytu, pretože sa aj podieľali spoločne na jeho nadobudnutí a

chceli to mať právne ochránené do budúcnosti, aby boli vlastníkami 50 na 50. Nevie sa presne vyjadriť k tomu, prečo Dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve uzavrela manželka pod priezviskom L., domnieva sa, že to bolo z dôvodu, že si pod uvedeným priezviskom brala úver. Pokiaľ ide o komunikáciu so žalobcom, resp. so spoločnosťou X. gro bolo na žalovanom v 1. rade, ale boli niektoré doklady, ohľadom ktorých komunikovala aj žalovaná v 2. rade. K zaplateniu kúpnej ceny za pozemky nedošlo z dôvodu, že po nasťahovaní do bytu sa objavili závady na byte, resp. na bytovke, týkajúce sa viacerých vlastníkov bytov, žalovaní sa domáhali nápravy, následne sa spojili s advokátskou kanceláriou, ktorá im odporúčala nejaké možnosti, ako nájsť riešenia. Vady sa týkali aj pozemkov, do dnešného dňa nemá spôsob vypočítania pozemku, do dnešného dňa je vo faktúre časť pozemku, ktorá im nepatrí, ktorú majú platiť. Vady sú v garážovom státi, zateká cez elektriku. Vady, čo sa týkajú pozemkov, neboli uplatňované súdnou cestou. Vie, že ich bolo 22, ktorí nezaplatili za pozemky. Ďalej nevie, prečo bola faktúra na meno C., keďže sú podieloví spoluvlastníci. Faktúru vystavenú na kúpnu cenu za pozemky prevzal, po doručení ju nevrátil ako nesprávne vystavenú. Nepamätá si, či mu bola doručená v tejto súvislosti ešte nejaká upomienka za nezaplatenie zo strany žalobcu. On mal za to, že faktúra je nesprávne vystavená, preto navštívil advokátsku kanceláriu, kde mu povedali, že došlo k premĺčaniu. Zmluva o dielo a kúpna zmluva neboli pred podpisom kontrolované právnikom. V tom čase ešte advokátsku kanceláriu nenavštívil, nemal dôvod. Na otázku protistrany, akým spôsobom bolo dohodnuté a realizované platenie za byt, kto sa zaviazal platiť túto cenu, uviedol, že faktúra bola vystavená na neho, ale platená bola podielovými spoluvlastníkmi. Vystavenú faktúru nespochybňoval. Na otázku, či boli faktúry, ktoré boli vystavené za byt, hradené v takom podiele, aké boli podiely k bytu, uviedol, že každý z nich zaplatil 50%. Nepamätá si, či skutočnosť, že bolo uzatvorené manželstvo, oznámil žalobcovi ako zmluvnej strane.

Žalovaná v 2. rade pri výsluchu účastníka na pojednávaní dňa 28.04.2015 uviedla, že partnermi so žalovaným sú od roku XXXX, manželmi sú od septembra XXXX. K uzavretiu Dodatku č. 4 k Zmluve o dielo došlo, predpokladá, z dôvodu, že chceli nadobudnúť byt do podielového spoluvlastníctva. Byt najskôr financovali z prostriedkov manžela, neskôr si žalovaná v 2. rade zobrala úver. Nevie sa vyjadriť, prečo je v dodatku ku kúpnej zmluve označená ešte za slobodná. Pokiaľ ide o komunikáciu so spoločnosťou X., komunikovali obaja. Pričom poukázala na list spoločnosti X. zo dňa 26.08.2008, z ktorého vyplýva, že X. komunikovala v tomto prípade výhradne s ňou. Pokiaľ ide o nezaplatenie faktúry vystavenej žalobcom, myslí si, že boli 2 faktúry, prvá prišla skôr, druhá neskôr, druhá bola asi na sumu 300,- eur. Nezaplatili ich z viacerých dôvodov. V tom čase už bývali v byte, boli závady v byte, ale aj v celom bytovom dome, bolo tam niekoľko vád, napr. krivé podlahy, zlá podlaha v garáži, do niektorých bytov zatekalo, vzduchotechnika, následne sa rozhodli tieto vady reklamovať a rozhodli sa počkať so zaplatením faktúry, pretože žiadali, aby boli vady odstránené. Ďalej žiadali, aby bolo vysvetlené, ako boli urobené výpočty pozemkov, toto im tiež nebolo poskytnuté. Neskôr zistili, že sú tam ešte iné okolnosti ako premĺčanie, a preto sa rozhodli, že nezaplatia. Na otázku protistrany, čo sa týka vád pozemkov, či sa uplatnili nejakou súdnou cestou alebo bola zo strany žalovaných zaslaná žalobcovi konkrétna reklamácia, žalovaná v 2. rade uviedla, že vtedy posielali hromadnú reklamáciu ako viacerí majitelia bytov, toto bolo súčasťou tejto reklamácie. Neskôr posielali aj list, mali pochybnosti, že to nie je správne vyrátané, išlo o list zo dňa 03.10.2013. Iný list, kde by bol konkrétny výpočet, ako by to malo podľa správnosti byť, nezasielali. Má vedomosť ešte o iných vlastníkoch, ktorí nezaplatili za pozemky kúpnu cenu, ale na mená si momentálne nespomína. Úver získala v roku 2010, odvtedy boli faktúry platené z jej úveru. Na otázku protistrany, pokiaľ ide o nadobudnutie bytu, aká suma bola uhradená z jej strany, žalovaná v 2. rade uviedla, že išli pol na pol. Mali dohodu so žalovaným v 1. rade, že pokiaľ nebude zamestnaná, bude on hradiť faktúry za byt a neskôr, keď dostane úver, sumu mu vráti. Vtedy nevedeli, že budú manželia. Chceli byť krytí, chceli do toho investovať každý polovicu. Prvý splátku zaplatil manžel, oni dvaja sa dohodli, že keď žalovaná získa úver, z toho, čo zaplatil manžel, mu vráti polovicu. Platila polovicu z kúpnej ceny bytu. Brala si úver 40.000,- eur. Tieto skutočnosti nežiadali uviesť v kúpnej zmluve alebo v zmluve o dielo, ale v zmluve boli uvedení ako podieloví spoluvlastníci. Nespomína si, či oznámili skutočnosť uzavretia manželstva žalobcovi.

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

Podľa § 489 OZ, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

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 § 588 OZ, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa § 5 ods. 1 písm. b), c), d), e) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí 9) musí obsahovať

b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),

c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,

d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,

e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu.

Podľa § 516 ods. 1 a 2 OZ, účastníci môžu dohodou zmeniť vzájomné práva a povinnosti. Ak z dohody nevyplýva nepochybne, že dojednaním nového záväzku má doterajší záväzok zaniknúť, vzniká nový záväzok popri doterajšom záväzku, ak sú pre jeho vznik splnené zákonom požadované náležitosti.

Podľa § 511 ods. 1 OZ, ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté alebo ak to vyplýva z povahy plnenia, že viac dlžníkov má tomu istému veriteľovi splniť dlh spoločne a nerozdielne, je veriteľ oprávnený požadovať plnenie od ktoréhokoľvek z nich. Ak dlh splní jeden dlžník, povinnosť ostatných zanikne.

Podľa § 511 ods. 2 OZ, ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu nie je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely na dlhu všetkých dlžníkov vo vzájomnom pomere rovnaké. Dlžník, proti ktorému bol uplatnený nárok vyšší, než zodpovedá jeho podielu, je povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť o tom ostatných dlžníkov a dať im príležitosť, aby uplatnili svoje námietky proti pohľadávke. Môže od nich požadovať, aby dlh podľa podielov na nich pripadajúcich splnili alebo aby ho v tomto rozsahu dlhu inak zbavili.

Podľa § 143 OZ, v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnemu nástupcovi pôvodného vlastníka.

Podľa § 144 OZ, veci v bezpodielovom spoluvlastníctve užívajú obaja manželia spoločne; spoločne uhradzujú aj náklady vynaložené na veci alebo spojené s ich užívaním a udržiavaním.

Podľa § 145 ods. 2 OZ, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne.

Podľa § 38 písm. i) vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z., na vykonanie záznamu na návrh podľa § 34 ods. 1 zákona, ak právo k nehnuteľnosti vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo zo zákona, sú spôsobilé najmä vyhlásenie manželov s úradne osvedčenými podpismi, ak nehnuteľnosť nadobudnutá počas trvania manželstva je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov¹²⁾ a sobášny list.

Podľa § 50a ods. 1 a 2 OZ, účastníci sa môžu písomne zaviazvať, že do dohodnutej doby uzavřú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach. Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavřeti zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

Podľa § 451 ods. 1 a 2 OZ, kto sa úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. 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.

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

Podľa § 563 OZ, ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

Podľa § 100 ods. 1 OZ, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Podľa § 101 OZ, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

Podľa § 110 ods. 1 veta druhá OZ, ak právo dlžník písomne uznal čo do dôvodu i výšky, premlčuje sa za desať rokov odo dňa, keď k uznaniu došlo; ak bola však v uznaní uvedená lehota na plnenie, plynie premlčacia doba od uplynutia tejto lehoty.

Podľa § 559 ods. 2 OZ, dlh musí byť splnený riadne a včas.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

Podľa 517 ods. 2 OZ, 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.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. (v znení účinnom ku dňu vzniku omeškania), výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 2) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Nakoľko žalovaní v konaní vzniesli námietku premlčania, súd sa pred posúdením merita veci zaoberal najskôr opodstatnenosťou tejto námietky, pričom dospel k záveru, že námietka premlčania nie je dôvodná.

Premlčanie je kvalifikované uplynutie času, ktorý uplynul bez toho, že by právo bolo vykonané, v dôsledku čoho sa povinný subjekt môže brániť voči súdnemu uplatneniu práva námietkou premlčania. Vznesenie námietky premlčania má za následok zánik súdnej vymáhateľnosti práva, v dôsledku čoho nemožno premlčané právo oprávnenému priznať. Námietku premlčania môže povinný subjekt uplatniť v ktoromkoľvek štádiu konania až do právoplatného skončenia veci. Premlčaním právo nezaniká, iba sa oslabuje a trvá ďalej vo forme naturálneho záväzku, čo znamená, že jeho uplatniteľnosť je obmedzená na dobrovoľné splnenie zo strany povinného subjektu. Účelom premlčania je tak jednak stimulovať subjekty k včasnému vykonaniu subjektívnych občianskych práv, jednak zamedziť tomu, aby dlžníci neboli ohľadom svojich povinností vystavení po časovo neurčité doba donucujúcemu zákroku zo strany súdov.

Medzi žalobcom a žalovanými bola uzavřená kúpna zmluva vrátane dodatku k nej, ktorej predmetom bol okrem bytu a nebytových priestorov aj prevod vlastníckeho práva k príslúchajúcim spoluvlastníckym podielom na pozemkoch. Kúpna cena za spoluvlastnícke podiely na pozemkoch, ktorých prevod bol predmetom kúpnej zmluvy, bola dojednaná vo výške 3.148,00 eur a mala byť uhradená kupujúcim

predávajúcemu na základe vystavenej faktúry. Kúpna cena za spoluvlastnícke podiely na pozemkoch, ktorých prevod mal byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy, bola dojednaná vo výške 340,00 eur, ktorá kúpna cena bola dojednaná ako splatná vopred na základe faktúry vystavenej predávajúcim. Žalobca dňa 18.11.2010 vystavil na meno žalovaného v 1. rade faktúru č. 300062 na kúpnu cenu v sume 3.148,00 eur so splatnosťou dňa 20.12.2010 a toho istého dňa faktúru č. 900037P na zálohu kúpnej ceny v sume 340,00 eur so splatnosťou dňa 20.12.2010.

Premičacia doba začína plynúť odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať (uplatniť) po prvý raz podaním žaloby na súde. Pri záväzkových právnych vzťahoch je prvým dňom možného uplatnenia práva na súde deň nasledujúci po splatnosti pohľadávky, ktorá doba splatnosti je daná dňom, keď mal dlžník splniť dlh. V kúpnej zmluve vrátane jej dodatku si zmluvné strany výslovne dohodli fakturáciu kúpnej ceny a preddavku zo strany žalobcu ako predávajúceho, čím sa de facto dojednali na tom, že splatnosť kúpnej ceny a preddavku nenastáva pri podpise, ani v určitý deň po podpise zmluvy, ale bude stanovená vo faktúrach vystavených žalobcom. Obe vyššie uvedené faktúry, na základe ktorých si žalobca uplatňuje svoj nárok, boli splatné dňa 20.12.2010, čo znamená, že žalobca si mohol uplatniť svoj nárok na súde dňa 21.12.2010, pričom všeobecná trojročná premlčacia doba uplynula dňa 23.12.2013 (21.12.-sobota, 22.12.-nedeľa). Žalobca podal žalobu na súde dňa 19.12.2013, teda v rámci plynutia trojročnej premlčacej doby.

Súd si neosvojil argumentáciu žalovaných, podľa ktorej začala premlčacia doba plynúť nasledujúci deň po uzavretí zmluvy resp. dodatku. Záver, že žalobca mohol o splnenie dlhu požiadať ihneď, teda ku dňu vzniku záväzku, by bol popretím zmluvného dojednania účastníkov zmluvy, pretože ak si strany dohodli splatnosť na základe vystavenej faktúry, museli byť (a súd má za to, že aj boli) uzrozumení s tým, že faktúra bude vystavená v určitý deň a bude z nej vyplývať určitý dátum splatnosti, čo predpokladá určitý časový horizont. Žalovaní pritom ako kupujúci vyslovili s takýmto postupom svoj súhlas podpísaním zmluvy resp. dodatku k nej. Súd dáva do pozornosti aj fakt, že rovnakým spôsobom bolo dojednané aj plnenie štvrtej splátky ceny za dielo v zmysle Dodatku č. 4 k zmluve o dielo (č.l. 103). Ak by bolo úmyslom strán, aby kupujúci uhradili kúpnu cenu a preddavok ihneď pri podpise zmluvy/dodatku alebo v určitý deň po podpise zmluvy/dodatku, nedojednali by sa na fakturácii, ale konkrétnom dátume splatnosti. Treba pritom vziať do úvahy okolnosti prípadu, a síce, že išlo o prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam k účinnosti ktorého je potrebné povolenie vkladu do katastra nehnuteľností, vo svetle čoho sa dohoda o fakturácii javí ako logická a jednoznačne v prospech kupujúcich z nasledovných dôvodov.

Žalobca faktúru vystavil dňa 18.11.2010 s dátumom splatnosti dňa 20.12.2010. Z čiastočného výpisu z LV č. XXXXX pre k.ú. S. vyplýva, že dňa 18.11.2010 bol v katastri nehnuteľností povolený vklad vlastníckeho práva k prevádzanému bytu, k nebytovému priestoru, ako aj k podielom na pozemkoch (pozn. okrem podielov na pozemkoch, ktorých sa týkal preddavok). Z uvedeného je zrejmé, že žalobca kúpnu cenu a preddavok fakturoval až po nadobudnutí účinnosti kúpnej zmluvy, t.j. právoplatnom povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Uvedený spôsob považuje súd jednoznačne za výhodný iba pre žalovaných. Žalovaní totiž v čase výzvy na zaplatenie kúpnej ceny a preddavku formou vystavenej faktúry neboli v neistote, či k povoleniu vkladu vlastníckeho práva k bytu, nebytovému priestoru a podielom na pozemkoch v katastri dôjde alebo nie. V prípade, že by boli žalovaní ako kupujúci povinní zaplatiť kúpnu cenu pri podpise zmluvy/dodatku alebo hneď po podpise, boli by v nevýhode, pretože by zaplatili žalobcovi kúpnu cenu, pričom by nebolo isté, či vkladové konanie bude úspešné a či vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam bude povolený.

Súd pritom poukazuje aj na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4 Cdo 146/2008 zo dňa 31. júla 2008, podľa ktorého „Možnosť takého riešenia spornej otázky, podľa ktorého by premlčacia doba začala plynúť od splatnosti dlhu, bola v rozhodnutí R 28/84 odmietnutá s poukazom na to, že by znamenala neprípustné posunutie začiatku plynutia premlčacej doby (v zrejmom rozpore s účelom inštitútu premlčania) prakticky na neobmedzenú dobu. Voči tomuto argumentu však možno namietat, že v prípade zreteľného odďaľovania výzvy na plnenie a v závislosti na konkrétnych okolnostiach by súd mohol s použitím § 3 ods. 1 Obč.zák. odmietnuť ochranu práva veriteľa uplatneného až po neodôvodnene dlhej dobe po vzniku záväzku. Okrem toho taký výklad ustanovenia § 101 Obč.zák., ktorého výsledkom je záver o začatí plynutia premlčacej doby, ak čas plnenia nebol dohodnutý ani inak stanovený, dňom nasledujúcim po vzniku právneho vzťahu, nie je súladný so zásadou dôvery v právo, pretože pod hrozbou začatia premlčania bezprostredne po vzniku právneho vzťahu obmedzuje veriteľa v jeho práve vyplývajúcom v § 563 Obč.zák. požiadať o plnenie a tým vyvolať splatnosť záväzku podľa

jeho slobodnej vôle, resp. ho núti konať spôsobom, ktorý môže byť v rozpore so skutočným záujmom účastníkov právneho vzťahu. V dôsledku toho sa právu, ktoré veriteľovi zaručuje § 563 Obč.zák., odníma reálny obsah.“

Súd má aj s poukazom na vyššie uvedené za to, že skutočným záujmom účastníkov právneho vzťahu, ktorý možno odvodiť jednak zo zmluvy/dodatku a tiež z okolností prípadu, bolo vyvolať splatnosť kúpnej ceny a preddavku po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a preto bola dohodnutá ich fakturácia zo strany žalobcu.

Súd zároveň dáva do pozornosti, že vo vyššie uvedenom prípade prejednávacom pred Najvyšším súdom SR išlo o zmluvu o pôžičke, kde dokonca absentovala akákoľvek zmienka o dobe splatnosti, napriek tomu Najvyšší súd dospel k záveru, že začiatok premičacej doby je daný až výzvou veriteľa na plnenie (za použitia § 3 ods. 1 OZ v prípade neodôvodnene dlhej doby po vzniku záväzku). V tu prejednávacom prípade ide o kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti (keď z už opísaných okolností prípadu je zrejmé, že fakturácia bola na prospech jedine žalovaným) vrátane dojednania o fakturácii kúpnej ceny (teda žalovaní s takýmto spôsobom určenia splatnosti súhlasili), a možno teda uzavrieť, že sa účastníci dojednali na tom, že splatnosť vyvolá žalobca vystavenými faktúrami.

Lehotu splatnosti kúpnej ceny uvedenú vo faktúre pritom súd vzhľadom k výške kúpnej ceny považuje za primeranú a v súlade s dobrými mravmi, a preto nie je dôvod na odmietnutie ochrany práva žalobcu ako veriteľa, ktoré právo by si uplatnil až po neodôvodnene dlhej dobe po vzniku záväzku, pričom súd znovu poukazuje na vyššie uvedený rozsudok Najvyššieho súdu SR a jeho závery o možnosti použitia § 3 ods. 1 OZ v takomto prípade.

Pokiaľ ide o odkaz žalovaného na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, R 91/2004, súd uvádza, že sa stotožňuje so závermi citovaného rozsudku Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/146/2008, ktorým došlo k odklonu od skoršieho rozhodnutia Najvyššieho súdu, a má za to, že záver o začatí plynutia premičacej doby ihneď po vzniku záväzku by nebol rešpektovaním skutočného záujmu účastníkov právneho vzťahu (t.j. vyvolať splatnosť po povolení vkladu).

Žalovaní ďalej poukazovali na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 17Co/534/2013 zo dňa 16.10.2013. Tento rozsudok však rieši otázku premičania nároku na zmluvnú pokutu s poukazom na skutočnosť, že medzi účastníkmi neexistovala dohoda o fakturácii zmluvnej pokuty (cit. „z obsahu spisu okresného súdu (osobitne zo zmluvy o pripojení v znení dodatku k nej) nevyplýva žiadna dohoda o splatnosti zmluvnej pokuty, z predložených všeobecných podmienok vyplýva len dohoda o fakturácii poskytnutých služieb, medzi ktoré zmluvná pokuta nepatrí“). Z uvedeného je pritom možné vyvodiť, že krajský súd by považoval dohodu o fakturácii zmluvnej pokuty za dohodu týkajúcu sa jej splatnosti. Na rozdiel od uvedeného prípadu v tu prejednávanej veci bola fakturácia kúpnej ceny 3.148,00 eur a kúpnej ceny 340,00 eura dojednaná, čím sa v rámci zmluvnej voľnosti účastníci zmluvy dohodli, že konkrétny deň splatnosti bude vyplývať z faktúr vystavených žalobcom.

Pokiaľ ide o druhú námietku premičania vznesenú žalovanými v podaní zo dňa 03.02.2015 (keď žalovaní vychádzajú zo dňa predpokladaného doručenia faktúr a § 563 OZ), k tejto súd uvádza, že ju tiež nepovažuje za dôvodnú, a to z dôvodu, ako už bolo už uvedené vyššie, premičacia doba v prejednávacom prípade začala podľa názoru súdu plynúť dňa 21.12.2010. Bolo tomu tak z dôvodu dojednania účastníkov o fakturácii kúpnej ceny a preddavku, keď obsahom dohody bolo ponechanie určenia konkrétneho dňa splatnosti na žalobcu, keďže tento mal vystaviť faktúry. Žalobca vystavil faktúry v deň povolenia vkladu s primeranou lehotou splatnosti pri oboch - dňa 20.12.2010. Tým, že žalovaní súhlasili so zaplatením kúpnej ceny a preddavku po vystavení faktúr zo strany žalobcu, súhlasili de facto aj so skutočnosťou, že dátum splatnosti bude vyplývať z faktúr, ktorá skutočnosť je všeobecne známou. Argument žalovaných, že mali plniť nasledujúci deň po doručení faktúr, je preto neopodstatnený, a nemožno preto uznať za dôvodnú ani námietku premičania z neho vychádzajúcu.

K poukazu žalobcu na uznanie dlhu žalovanými súd uvádza, že kvalifikované uznanie v konaní preukázané nebolo, keď v listoch adresovaných žalobcovi resp. jeho právnomu zástupcovi sa žalovaný v 1. rade vyjadruje len v tom zmysle, že má eminentný záujem svoj dlh voči spoločnosti žalobcu uhradiť, a že nemá v úmysle za pozemok nezaplatiť. V listoch však dlh uznáva len čo do jeho dôvodu, nie však do jeho výšky, nakoľko z listov je zrejmé, že sa chce dohodnúť so žalobcom na riešení, kedy by tento

zohľadnil niektoré reklamačné námietky žalovaného. Z uvedeného dôvodu nešlo preto o uznanie dlhu, a preto nedošlo k predĺženiu premlčacej doby na desať rokov v zmysle ustanovenia § 110 ods. 1 veta druhá OZ.

Nakoľko z vyššie uvedených dôvodov posúdil súd námietky premlčania vznesené žalovanými za nedôvodné, neprihliadal na ne, a pristúpil ku skúmaniu opodstatnenosti žalobcom uplatneného nároku, pričom dospel k záveru, že žaloba je z väčšej časti dôvodná.

Námietky žalovaných, že ich záväzok nebol písomne dojednaný ako solidárny, t.j. že neboli výslovne zaviazaní plniť spoločne a nerozdielne, a teda, že neboli riadne vyzvaní na plnenie (každý v polovici) a zároveň žalovaná v 2. rade bola vyzvaná až doručenou žalobou, súd nepovažuje za opodstatnené.

Povinnosť žalovaných plniť žalobcovi kúpnu cenu spoločne a nerozdielne vyplýva z ustanovenia článku 4. bodu 3. Dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve, podľa ktorého uhradí predávajúcemu kúpnu cenu „kupujúci“. Súd má za to, že z použitia jednotného čísla je zrejmé, že sa účastníci dohodli na solidárnom plnení v zmysle § 511 ods. 1 OZ, i keď to nie je uvedené výslovne. Po tom, čo tak žalobca aj urobil a vyzval na plnenie žalovaného v 1. rade, tento takýto spôsob plnenia vôbec nespochybňoval, preto súd námietky vznesené až počas súdneho konania považuje len za účelové. Treba poukázať aj na skutočnosť, že v Dodatku č. 1 k Zmluve o dielo, ktorou sa objednávateľom diela stala aj žalovaná v 2. rade, a ktorý dodatok bol uzavretý dňa 06.11.2009, bol v článku V. odst. 1 písm. d dojednaný rovnaký spôsob platby ako v Dodatku č. 1 ku Kúpnej zmluve. Faktúra č. 390102 na štvrtú splátku vo výške 4.596,98 eura splatnú dňa 01.03.2010 (t.j. po tom, čo sa objednávateľom stala aj žalovaná v 2. rade) bola pritom vystavená na meno žalovaného v 1. rade, ktorý takéto vystavenie nenamietal, keď následne faktúru uhradila žalovaná v 2. rade dňa 02.03.2010, ako to vyplýva z výpisu z účtu žalobcu. Je preto zrejmé, že žalovaní si boli dohody o solidárnom záväzku vedomí, ako v prípade zmluvy o dielo, tak aj v prípade kúpnej zmluvy a v zmysle tejto dohody aj plnili. Vyplýva to aj z vyjadrenia žalovanej v 2. rade na pojednávaní, keď uviedla, že mali dohodu so žalovaným v 1. rade, že pokiaľ nebude zamestnaná, bude on hradiť faktúry za byt a neskôr, keď dostane úver, sumu mu vráti, z čoho vyplýva, že primárne mal spomedzi žalovaných plniť žalovaný v 1. rade a neskôr sa mali medzi sebou vysporiadať.

Okrem uvedeného je treba poukázať na to, že v prípade povinnosti uhradiť kúpnu cenu za pozemky došlo k vzniku spoločného záväzku manželov, a to z nasledovných dôvodov.

V článku 4. bode 1. Dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve došlo v zmysle ustanovenia § 516 ods. 2 OZ k dohode o zmene záväzku, pričom z dodatku jednoznačne vyplýva, že znenie článku 4. zmluvy sa ruší a nahrádza sa novým znením, teda dojednaním nového záväzku má doterajší záväzok zaniknúť a vzniknúť nový záväzok. Nakoľko tento nový záväzok vznikol v čase, keď boli žalovaní už manželmi (uzavretie manželstva dňa 11.09.2010; uzavretie dodatku dňa 27.10.2010), došlo k vzniku spoločného záväzku manželov, z ktorého sú zaviazaní spoločne a nerozdielne v zmysle § 145 ods. 2 OZ. Totiž napriek tomu, že žalovaní sú v katastri nehnuteľností zapísaní ako podieloví spoluvlastníci, z dôvodu, že k povoleniu vkladu (18.11.2010) došlo až po uzavretí manželstva (11.09.2010), platí, že v zmysle § 143 OZ nadobudli byt, nebytový priestor i pozemky do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, a preto v zmysle § 144 OZ majú spoločne uhradzovať náklady vynaložené na veci v bezpodielovom spoluvlastníctve a v zmysle § 145 ods. 2 OZ sú z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí oprávnení a povinní obaja žalovaní ako manželia spoločne a nerozdielne. Vyššie citované ustanovenie § 38 písm. i) vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/1996 Z.z. pritom situáciu, keď dôjde k zápisu iného ako bezpodielového spoluvlastníctva manželov a v skutočnosti bola nehnuteľnosť nadobudnutá manželmi do ich BSM (tak ako sa tomu stalo v prejednávanej veci), pripúšťa a rieši.

Zo všetkého vyššie uvedeného vyplýva záver, že žalovaní boli povinní plniť žalobcovi spoločne a nerozdielne jednak z dôvodu, že takáto dohoda medzi nimi a žalobcom vyplývala z kúpnej zmluvy a dodatku k nej, ako aj z dôvodu, že išlo o spoločný záväzok manželov týkajúci sa ich majetku v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov. Zároveň bolo v konaní preukázané, a to ako z výpovedí žalovaných, tak z výpisov z účtov žalobcu, že odporcovia si boli solidárneho záväzku vedomí (skutočnosť, že nemajú právnické vzdelanie, je pritom irelevantná), pričom neskôr malo dôjsť medzi nimi k vysporiadaniu. Žalobca bol preto oprávnený požadovať zaplatenie celej kúpnej ceny od ktoréhokoľvek zo žalovaných a výzva adresovaná žalovanému v 1. rade postačovala.

V zmysle Kúpnej zmluvy zo dňa 09.08.2010 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 27.10.2010 bol predmetom prevodu okrem iného spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5075/710702 na pozemkoch registra C KN v podiele 1/1, prislúchajúci k bytu č. 78 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1330/51076 na pozemkoch registra C KN v podiele 1/1, prislúchajúci ku garáži (nebytový priestor č. 6). Pozemky boli špecifikované v článku 4. odseku 1 zmluvy v znení jej dodatku. Z návrhu na vklad zaevidovaného pod č. V 5447/10 a z predloženého čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 10076 pre k.ú. Trnava vyplýva, že na základe vyššie uvedenej zmluvy nadobudli žalovaní spoluvlastníctvo v podieloch 1 k spoluvlastníckym podielom na predmetných pozemkoch. Žalobca v deň povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vystavil faktúru č. 300062 na kúpnu cenu dojednanú v zmluve vo výške 3.148,00 eur s dátumom splatnosti dňa 20.12.2010, ktorú faktúru doručil žalovanému v 1. rade. V deň splatnosti predmetná kúpna cena nebola žalovanými uhradená. Z uvedeného dôvodu, zaviazal súd žalovaných k povinnosti zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 3.148,00 eur.

Námietky žalovaných, týkajúce sa neurčitosti splatnosti kúpnej ceny a neurčitosti vymedzenia predmetu kúpy, považoval súd za účelové. Súd, ako už vyššie uviedol, považuje dojednanie o fakturácii kúpnej ceny za platne dojednané a zároveň za dojednané v prospech žalovaných. Rovnako považuje predmet prevodu pokiaľ ide o spoluvlastnícke podiely za určitý, špecifikovaný v zmluve v znení jej dodatku, a to v článku 1. odseku 1. a 2. (veľkosť podielov) a 4. (dojednanie prevodu), pričom jednotlivé parcely sú špecifikované v odseku 3.. Nesprávna terminológia v článku 4. odseku 3., kde sa hovorí o predaji „pozemkov“ namiesto predaja „spoluvlastníckych podielov na pozemkoch“ nespôsobuje neurčitosť vymedzenia predmetu prevodu, nakoľko sa táto časť týka len zaplata kúpnej ceny a nie vymedzenia predmetu prevodu. Výhrady žalovaných týkajúce sa väd prevádzaného bytu a spoločných častí a zariadení nemajú vplyv na ich povinnosť uhradiť žalobcovi kúpnu cenu, keď v konaní nebolo preukázané, že by z akéhokoľvek dôvodu došlo k započítaniu akejkoľvek pohľadávky žalovaných voči pohľadávke žalobcu na zaplata kúpnej ceny.

Žalovaní tým, že svoj dlh z kúpnej zmluvy v lehote splatnosti faktúry, t.j. do dňa 20.12.2010 nespĺnili, s jeho plnením sa dňa 21.12.2010 dostali do omeškania, a žalobcovi sú preto povinní okrem istiny 3.148,00 eur zaplatiť aj úrok z omeškania. Výška úroku z omeškania podľa citovaného ustanovenia nariadenia vlády SR je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania. Žalobcovi tak súd priznal voči žalovaným právo na zaplata úroku z omeškania vo výške 9 % (8 + 1%) ročne zo sumy 3.148,00 eur od 21.12.2010 do zaplata, nakoľko základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky ku dňu 21.12.2010 bola 1 %.

Podľa § 160 ods. 1 veta prvá OSP, ak súd uloží v rozsudku povinnosť, je potrebné ju splniť do troch dní od právoplatnosti rozsudku; súd môže určiť dlhšiu lehotu.

Z dôvodu vyššej sumy istiny, na zaplata ktorej boli žalovaní zaviazaní, súd v zmysle § 160 ods. 1 veta prvá OSP určil žalovaným lehotu na plnenie 30 dní, ktorú lehotu súd považuje za primeranú.

V časti žaloby o zaplata sumy 340,00 eur súd považoval žalobu za nedôvodnú. V článku 4. odseku 2. a 3. zmluvy v znení jej dodatku je medzi zmluvnými stranami dojednané, že medzi účastníkmi zmluvy bude uzavretá ďalšia kúpna zmluva, ktorej predmetom bude prevod príslušného spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch parc.č. 5680/25, 5680/502, 5680/497 (s výmerou 4m²), keď tieto pozemky nadobudne stavebník (pozn. žalobca) do svojho výlučného vlastníctva, pričom kúpna cena bola dojednaná vo výške 340,00 eur a mala byť splatná na základe faktúry vystavenej predávajúcim. Žalobca ako predávajúci sa pritom zaviazal previesť na kupujúcich pozemky špecifikované v čl. 4 bod 3. zmluvy najneskôr v lehote do 31.05.2011. Uvedené dojednanie je svojim charakterom zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, ktorá budúca zmluva mala byť uzavretá do 31.05.2011. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že k uzavretiu tejto budúcej zmluvy neprišlo. Žalobca k tomu uviedol, že pokiaľ ide o spoluvlastnícke podiely, ktoré mali byť predmetom neskoršieho predaja, kúpna zmluva ešte uzavretá nebola.

Nakoľko do dohodnutej doby (31.05.2011) nedošlo k uzavretiu budúcej zmluvy, bolo možné sa do jedného roka v zmysle § 50a ods. 2 OZ domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle zmluvnej strany bolo nahradené rozhodnutím súdu. Keďže žalobca ani žalovaní sa takéhoto rozhodnutia v lehote do 31.05.2012 nedomáhali, právo na uzavretie konečnej kúpnej zmluvy zaniklo. Plnenie preddavku vo výške 340,00 eur žalovanými by preto bolo bezdôvodným obohatením žalobcu, nakoľko by išlo o plnenie z právneho dôvodu, ktorý odpadol, keďže išlo o preddavok na kúpnu cenu za spoluvlastnícke podiely

na pozemkoch, ohľadom ktorých bola síce uzavretá zmluva o budúcej zmluve, pričom však k uzavretiu budúcej (konečnej) zmluvy nedošlo a nedôjde. Z uvedeného dôvodu súd žalobu v časti o zaplatenie sumy 340,00 eur s príslušenstvom zamietol, nakoľko by išlo o priznanie plnenia žalobcovi, ktorým by sa tento bezdôvodne obohatil.

Podľa § 142 ods. 2 OSP, ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo.

Podľa § 151 ods. 1 OSP, o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Podľa § 151 ods. 7 OSP, súd môže o náhrade trov konania rozhodnúť aj tak, že namiesto určenia výšky trov prizná účastníkovi náhradu trov konania vyjadrenú zlomkom alebo percentom. Po právoplatnosti tohto rozhodnutia rozhodne o výške náhrady trov konania súd samostatným uznesením.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 2 OSP v spojení s 151 ods. 1 OSP. Žalobcovi bola z uplatnenej istiny 3.488,00 eur s príslušenstvom priznaná suma 3.148,00 eur s príslušenstvom, z čoho vyplýva hrubý úspech žalobcu 90% a hrubý úspech žalovaných 10%, a teda konečný čistý úspech žalobcu je 80% (90 - 10), čo v konečnom dôsledku znamená právo žalobcu na náhradu účelne vynaložených trov celého konania práve takýmto percentom.

Nakoľko súd odročil pojednávanie za účelom vyhlásenia rozsudku, pričom v konaní úspešnejší žalobca má v zmysle § 151 ods. 1 OPS lehotu na vyčíslenie trov konania 3 dni od vyhlásenia rozsudku, súd vyjadril priznanú náhradu trov konania žalobcu v percentách, pričom v súlade s § 151 ods. 7 OSP rozhodne o výške náhrady trov konania samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Trnave.

Odvolanie musí obsahovať nasledovné náležitosti :

Z podania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, 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.

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

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.), ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.