

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 8Co/79/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6123338353
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Agnesa Hricová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2025:6123338353.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Agnesy Hricovej a členov senátu Mgr. Miloša Greguša a JUDr. Denisy Novotnej Mlinárčikovej v spore žalobcov 1. A. B. C. nar. XX.XX.XXXX a 2. B. D. C. nar. XX.XX.XXXX bývajúcimi v E. F. G. na H. I. J. XXXX/XX obaja právne zastúpení Bečarik & partners, s.r.o. so sídlom advokátskej kancelárie v Spišskej Novej Vsi na Letnej ulici č. 37, IČO: 47 253 126, proti žalovanému KOVOZBER, s.r.o., so sídlom v Spišskej Novej Vsi na Radlinského ulici č. 28, IČO: 31 633 404, právne zastúpenému AK Berčo s.r.o. so sídlom advokátskej kancelárie v Spišskej Novej Vsi na ulici J. Hanulu č. 19, IČO: 54 329 281, o zaplatenie 10.000,- Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcov a žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves č. k. 9C/68/2023-95 zo dňa 21.12.2023

rozhodol:

- I. Odmieťa odvolanie žalobcov v 1. a 2. rade voči výroku I.
- II. Potvrdzuje rozsudok vo výroku II.
- III. Mení rozsudok vo výroku III o trovách konania tak, že žalovaný má nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v 1. a 2. rade v rozsahu 40%.
- IV. Priznáva žalovanému voči žalobcom v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Spišská Nová ves (ďalej len súd prvej inštancie alebo súd) napadnutým rozsudkom uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcom spoločne a nerozdielne sumu 3.000,- Eur s úrokom z omeškania 5 % ročne zo sumy 3.000,- Eur od 01.06.2020 do zaplatenia, všetko v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku (výrok I.), v prevyšujúcej časti žalobu zamietol (výrok II.) a žiadnej zo strán nepriznal nárok na náhradu trov konania (výrok III.).

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobcovia domáhali, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť im sumu 10.000,- Eur s príslušenstvom predstavujúcu zmluvnú pokutu za porušenie zmluvnej povinnosti žalovaného dojednanej v kúpnej zmluve zo dňa 17.04.2018 (ďalej aj len kúpna zmluva), predmetom ktorej bol prevod stavebného pozemku so všetkými súčasťami a príslušenstvom a právami a povinnosťami zo strany žalovaného ako predávajúceho na žalobcov ako kupujúcich.

3. Vec právne posúdil podľa § 35 ods. 1 a 2, § 40 ods. 1, § 52 ods. 1 až 4, § 54 ods. 2, § 544 ods. 1 a 2, § 545 ods. 1, 3, § 545a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) a dospel k záveru, že vzhľadom na preukázanie platného dojednanie o zmluvnej pokute a porušenia zmluvnej povinnosti zo strany žalovaného z iných než objektívnych dôvodov je nárok

žalobcov na zaplataenie zmluvnej pokuty je dôvodný. Úvodom poukázal na to, že predmetná kúpna zmluva je zmluvou spotrebiteľskou. Súd konštatoval, že dojednanie o zmluvnej pokute obsiahnuté v kúpnej zmluve má zákonom vyžadovanú písomnú formu a tiež spĺňa i ďalšiu požiadavku určenia výšky zmluvnej pokuty. Uviedol, že zmluvnú pokutu možno dohodnúť nie len pre prípad nesplnenia hlavného záväzku, ale aj pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti, ktorú na seba zmluvné strany zmluvou prevzali. V článku IV. bod 1 druhý odsek kúpnej zmluvy sa žalovaný ako predávajúci zaviazal na vlastné náklady do 6 mesiacov od kolaudácie posledného domu realizovaného v danej lokalite, najneskôr však do 31.05.2020, vybudovať a skolaudovať vnútornú prístupovú cestu, vonkajšie osvetlenie, kamerový systém, vstupnú bránu do lokality s videovrátnikom, pri vstupnej bráne umiestniť poštové schránky, po obvode lokality vysadiť jednotný živý plot s tým, že v prípade nedodržania termínu z iných ako objektívnych dôvodov, je povinný zaplatiť kupujúcemu zmluvnú pokutu 10.000,- Eur. Zmluvnú povinnosť zabezpečenú zmluvnou pokutou, obsiahnutej v zmluve uzatvorenej medzi stranami sporu považoval za vyjadrenú presne a zrozumiteľne. Podľa súdu prvej inštancie, jazykovému vyjadreniu článku IV. bod 1 druhý odsek kúpnej zmluvy zodpovedá to, že žalovaný ako predávajúci v určenej lokalite vybuduje a skolauduje: vnútornú prístupovú cestu, vonkajšie osvetlenie, kamerový systém, vstupnú bránu do lokality s videovrátnikom, umiestnení poštové schránky pri vstupnej bráne a po obvode lokality vysadí jednotný živý plot. Obsah článku IV. bod 1 druhý odsek kúpnej zmluvy považoval za zmluvnú povinnosť, nakoľko uvedené ustanovenie kúpnej zmluvy nepochybne obsahuje záväzok t.j. povinnosť predávajúceho vybudovať a skolaudovať tam uvedené objekty v konkrétnej lehote t.j. v lehote do 6 mesiacov od kolaudácie posledného domu v danej lokalite, najneskôr však do 31.05.2020 a zároveň z tejto zmluvnej povinnosti predávajúceho pre kupujúcich vyplývajú konkrétne práva a to právo, že v lokalite, v ktorej kúpili stavebný pozemok na výstavbu ich rodinného domu, sa uvedené objekty budú nachádzať a ich výstavbu zabezpečí práve predávajúci, ktorý sa k tomu zmluvne zaviazal. V kontexte uvedeného poukázal na skutočnosť, že text predmetnej kúpnej zmluvy bol pripravený žalovaným ako predávajúcím, resp. na základe jeho požiadavky. Vzhľadom na vyššie uvedené súd nepovažoval za dôvodnú námietku žalovaného o neplatnosti dojednanie o zmluvnej pokute v kúpnej zmluve z dôvodu, že záväzok žalovaného, z porušenia ktorého si žalobcovia uplatňujú zmluvnú pokutu, vznikol na základe jednostranného prehlásenia a nie je záväzkovým vzťahom, ktorý by vznikol na základe dvojstrannej dohody zmluvných strán a ani argumentáciu, že dohodnutá zmluvná pokuta nezabezpečuje hlavný záväzok, ale jednostranné vyhlásenie, ktoré nie je určené kupujúcemu, ale širšiemu okruhu osôb žijúcich v danej lokalite. Síce v konaní nebolo sporným, že v danej lokalite, v ktorej malo byť podľa územného rozhodnutia zo dňa 11.12.2017 postavených celkom 9 rodinných domov, neboli minimálne v čase podania odporu žalovaným skolaudované všetky stavby rodinných domov, a tak neuplynula lehota 6 mesiacov od kolaudácie posledného domu v danej lokalite na splnenie povinnosti žalovaného, v kúpnej zmluve bola lehota na splnenie tejto povinnosti žalovaného na výstavbu objektov určená aj konkrétnym dátumom, ktorý sa uplatní bez ohľadu na kolaudačné konania jednotlivých rodinných domov v danej lokalite. Preto súd nepovažoval za potrebné v konaní vykonať dokazovanie vyžiadanim všetkých stavebných povolení na stavby rodinných domov v danej lokalite a na nich nadväzujúcich kolaudačných rozhodnutí a návrh žalovaného na doplnenie dokazovania zamietol. Vykonaným dokazovaním mal súd v konaní za preukázané, že v predmetnej lokalite bolo rozhodnuté stavebným úradom o povolení predčasného užívania prístupovej komunikácie dňa 28.05.2021, na ktorú bolo vydané konečné kolaudačné rozhodnutie dňa 28.12.2022. Stavba verejného osvetlenia a odberného elektrického zariadenia bola skolaudovaná rozhodnutím stavebného úradu zo dňa 03.08.2021. Mal teda za nesporné že uvedené stavby neboli zrealizované a skolaudované do zmluvne určeného dátumu t.j. do 30.05.2020. V konaní tiež nebolo sporné, že do uvedeného dátumu t.j. do 30.05.2020 neboli zrealizované ani ďalšie stavby, k vybudovaniu ktorých sa zaviazal žalovaný v kúpnej zmluve a ich výstavba resp. montáž prebiehala resp. stále postupne prebieha. Argumentáciu žalovaného, že pred ukončením lehoty v zmysle článku IV. bod 1 objednal vyhotovenie a dodanie vstupnej brány a vyhotovenie a dodanie kamerového systému, považoval za irelevantnú nakoľko na preukázanie splnenia povinnosti podľa článku IV. nepostačovalo objednanie potrebných prác u dodávateľov, ale bolo nevyhnutné ich vybudovanie. Súd preto zamietol návrh žalovaného na vypočutie štatutárnych zástupcov spoločností, ktoré mali byť ich dodávateľmi. Námietku žalovaného o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcov z dôvodu, že prehlásenie žalovaného ako kupujúceho v článku IV bod 1 druhý odsek, je určené všetkým vlastníkom pozemkov tam uvedeným a teda nielen žalobcom súd prvej inštancie nepožadoval za dôvodnú, nakoľko predmetom tohto konania je zmluvná pokuta, ktorá bola individuálne dojednaná v kúpnej zmluve uzatvorenej medzi stranami tohto sporu, ktorými je zmluva aj vlastnoručne podpísaná. Súd mal za to, že je v konaní daná vecná aktívna legitímácia žalobcov s tým, že sa nejedná o nútené spoločenstvo žalobcov s ostatnými majiteľmi stavebných

pozemkov a rodinných domov v danej lokalite. Na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že objekty, ktoré sa žalovaný zaviazal vybudovať majú slúžiť všetkým obyvateľom danej lokality na prístup k stavbám rodinných domov, zabezpečenie bezpečnosti a zlepšenie kvality ich bývania. Dlužník nie je povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, ak nezavinil porušenie zmluvnej povinnosti, čo musí v konaní preukázať. Súd vzhľadom na argumentáciu žalovaného, že splnenie jeho povinnosti vybudovať a skolaudovať určené objekty závisela od činnosti stavebníkov rodinných domov, od počasia, od činnosti stavebného úradu a že stavebnú činnosť ovplyvnila aj pandémia COVID 19, posúdil tieto dôvody ako aj to, či tieto dôvody možno považovať za okolnosti, ktoré vylučujú jeho zodpovednosť t.j. či ide o objektívne okolnosti, teda okolnosti mimoriadne, nezavinené a nepredvídateľné zo strany žalovaného. Vzhľadom na predmet podnikania žalovaného (uskutočňovanie stavieb a ich zmien, uskutočňovanie jednoduchých stavieb, drobných stavieb a ich zmien, výkon činnosti stavbyvedúceho - pozemné stavby) dospel súd k záveru, že nie je možné za nepredvídateľné okolnosti považovať činnosť stavebníkov, počasie, či činnosť stavebného úradu a tieto nepovažoval ani za mimoriadne okolnosti. Mal za to, že žalovaný si musel byť vedomý pri určovaní termínu vykonania prác podľa článku IV. bod 2 kúpnej zmluvy, že pri stavebnej činnosti týkajúcej sa jednak výstavby rodinných domov, jednak výstavby objektov, ktoré sa zaviazal vybudovať, môže dôjsť k okolnostiam, ktoré výstavbu týchto objektov predĺžia. Zo strany žalovaného nebolo v konaní tvrdené a preukázané, aby do uplynutia termínu na vybudovanie predmetných objektov došlo k nejakej živelnnej pohrome, aby k omeškaniu lehoty došlo v dôsledku oneskorených rozhodnutí stavebného úradu. Taktiež zo strany žalovaného neboli v konaní uvedené konkrétne skutočnosti akým spôsobom pandémia COVID-19 ovplyvnila nespĺnenie jeho zmluvnej povinnosti, t.j. žalovaný neuviedol akým spôsobom sa uvedená situácia dotkla jeho stavebnej činnosti (napr. počet ochorení jeho zamestnancov resp. karantén) a v tomto smere podľa súdu neuniesol dôkazné bremeno. Vzhľadom na vyššie uvedené považoval nárok žalobcov na zaplatenie zmluvnej pokuty je dôvodný. Súdu prvej inštancie sa v danom prípade javila výška dohodnutej zmluvnej pokuty ako neprimerane vysoká. Poukázal na to, že výška zmluvnej pokuty závisí výlučne od vôle a dohody zmluvných strán a zákon žiadnym spôsobom priamo neobmedzuje maximálnu výšku zmluvnej pokuty, avšak možným následkom nevyváženej výšky zmluvnej pokuty v pomere k významu a hodnote zabezpečovaného záväzku môže byť zníženie výšky tejto pokuty na primeranú mieru súdom. Spočíva v moderačnom práve súdu, teda súd môže na návrh rozhodnúť, že zmluvnú pokutu neprizná v celej výške dohodnutej zmluvnými stranami. Kritériami pre určenie primeranosti zmluvnej pokuty je najmä hodnota a význam zabezpečovanej povinnosti, ale aj iné skutočnosti napr. či došlo k vzniku škody, dodatočné plnenie zabezpečovanej povinnosti, druh zavinenia dlžníka, druh zabezpečovanej povinnosti. Okrem toho sa má prihliadnuť aj na hospodársku pozíciu zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy. Zmluvná pokuta zabezpečovala splnenie povinnosti predávajúceho zo zmluvy vybudovať v danej lokalite, v ktorej sa nachádza aj rodinný dom žalobcov objekty, ktoré mali resp. majú slúžiť všetkým obyvateľom danej lokality, v ktorej sa nachádza celkovo deväť stavebných pozemkov. Vybudovanie samotných objektov, ku ktorým sa zaviazal žalovaný, pritom nezasahovalo do možnosti žalobcov týkajúcich sa výstavby a užívania ich rodinného domu s výnimkou výstavby novej prístupovej cesty a verejného osvetlenia, bez kolaudácie ktorých stavieb nemohlo byť vydané stavebným úradom ani kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa stavby rodinného domu žalobcov, čo vyplýva z rozhodnutí stavebného úradu o prerušení kolaudačného konania týkajúceho sa stavby rodinného domu žalobcov. Nespĺnenie tejto povinnosti vybudovania novej prístupovej cesty a verejného osvetlenia sa teda priamo dotklo užívania rodinného domu žalobcami. V konaní bolo preukázané, že používanie prístupovej cesty bolo predčasne povolené až v máji 2021 a stavba verejného osvetlenia bola povolená do užívania v auguste 2021. Ďalšie objekty, k vybudovaniu ktorých sa žalovaný zaviazal, a to kamerový systém, vstupná brána do lokality s videovrátnikom, poštové schránky pri vstupnej bráne a vysadenie jednotného živého plotu, podľa súdu prvej inštancie tieto neboli a nie sú nevyhnutné pre užívanie rodinného domu žalobcami. Sú síce spôsobilé zvýšiť bezpečnosť danej lokality (vstupná brána s videokamerou) a skvalitniť bývanie obyvateľom danej lokality (nie len žalobcom), avšak ich oneskorená realizácia nespôsobila žalobcom žiadnu škodu resp. takáto škoda nebola v konaní zo strany žalobcov preukázaná. Súd preto pristúpil k zníženiu dohodnutej výšky zmluvnej pokuty jej moderáciou vychádzajúc z toho, že zo šiestich objektov, ktorých výstavbu mal zabezpečiť žalovaný, význam pre užívanie rodinného domu žalobcov mali hlavne dva objekty, ktoré predstavujú 33,33 % z celkovo šiestich objektov a výšku zmluvnej pokuty tak súd znížil na sumu 3 000,- Eur a v tejto výške zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcom zmluvnú pokutu. Zároveň pri posudzovaní výšky zmluvnej pokuty súd prihliadol na to, že zo strany žalovaného sú dodatočne plnené predmetnou zmluvnou pokutou zabezpečené povinnosti (okrem výsadby živého plotu), ku ktorým sa v zmluve zaviazal, čo žalobcovia v konaní nepopreli, ako aj na to, že všetky objekty, ktoré mal resp. má zrealizovať žalovaný v danej lokalite sú určené nie len pre žalobcov, ale pre všetkých

obyvateľov tejto lokality. Súd na kompenzačnú námietku žalovaného, v rámci ktorej si uplatnil nárok voči žalobcom na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10.000,- Eur podľa článku IV. bod 2 kúpnej zmluvy považoval za nedôvodnú. Podľa článku IV. bod 2 kúpnej zmluvy sa žalobcovia ako kupujúci zaviazali zrealizovať stavbu rodinného domu a skolaudovať ju v lehote do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia na výstavbu rodinného domu. Dokazovaním mal súd preukázať, že na stavbu rodinného domu žalobcom bolo vydané dodatočné stavebné povolenie dňa 20.02.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.02.2019. Kolaudačné povolenie týkajúce sa povolenia užívania stavby rodinného domu žalobcov bolo vydané dňa 09.09.2021 a nadobudlo právoplatnosť dňa 14.09.2021 t.j. po uplynutí dvojročnej lehoty, ktorá končila dňa 22.02.2021. Žalobcovia však v konaní preukázali, že návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia podali na príslušnom stavebnom úrade dňa 25.11.2020 t.j. s dostatočným predstihom. Kolaudačné konanie však bolo následne dvakrát stavebným úradom prerušené a to rozhodnutím zo dňa 14.12.2020 z dôvodu predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia verejných rozvodov inžinierskych sietí a komunikácie a rozhodnutím zo dňa 12.04.2021 z dôvodu predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia verejných rozvodov inžinierskych sietí a komunikácie. Stavebníci (žalobcovia) boli povinní predložiť ku kolaudácii stavby rodinného domu kolaudačné rozhodnutia verejných rozvodov inžinierskych sietí a komunikácie a to rozhodnutia týkajúce sa prístupovej cesty, verejného osvetlenia a odberného elektrického zariadenia, pričom stavebníkom týchto bol žalovaný, a preto žalobcovia nemali možnosť ovplyvniť výstavbu tých objektov, pre ktoré bolo prerušené kolaudačné konanie týkajúce sa stavby ich rodinného domu. Z odôvodnenia kolaudačného rozhodnutia vyplýva, že stavba rodinného domu žalobcov bola realizovaná v súlade s podmienkami uvedenými v stavebnom povolení, neboli zistené žiadne závady brániace užívaniu tejto stavby, a preto žalobcovia nezavinili porušenie povinnosti vyplývajúcej im z článku IV. bod 2 kúpnej zmluvy. Na skutočnosť, že na stavbu rodinného domu žalobcov bolo vydané dodatočné stavebné povolenie, kedy už bola postavená hrubá stavba, súd neprihliadal, poukazujúc skutočnosť, že v článku IV bod 2 kúpnej zmluvy nie je rozlíšené, aká lehota má platiť na skolaudovanie domu, ak bolo vydané dodatočné a nie riadne stavebné povolenie. K žalovaným namietanej stavbe záhradného domčeka na pozemku žalobcov v rozpore s územným rozhodnutím, uviedol, že stavebný úrad nemal k tejto stavbe námietky a zdôraznil, že zmluvná pokuta v zmysle článku IV bod 2 sa vzťahoval len na nedodržanie lehoty kolaudácie stavby rodinného domu. Súd vyhovel žalobe v časti zaplatenia istiny 3.000,- Eur a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Súd podľa § 517 ods. 2 OZ v spojení s § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. priznal žalobcom úroky z omeškania odo dňa nasledujúceho po uplynutí lehoty na vybudovanie stavieb v zmysle príslušného článku kúpnej zmluvy (01.06.2020).

4. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP uvádzajúc že žalobcovia mali v konaní úspech v časti zaplatenia istiny 3 000,- Eur, zamietnutá bola časť žaloby v sume 7 000,- Eur, v ktorej bol úspešný žalovaný. Súd napriek úspechu žalovaného v konaní v rozsahu 40 % (70 % úspech žalovaného – 30 % úspech žalobcov) žalovanému nárok na náhradu trov nepriznal z dôvodu ich neuplatnenia v konaní. Poukazujúc na čl. 17 základných princípov CSP, žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal a rozhodol tak, že žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

5. Rozsudok napadli v zákonnej lehote v celom jeho rozsahu odvolaním žalobcovia, z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods.1 písm. b), f) a h) CSP. Stotožnili sa s aplikáciou ustanovení o spotrebiteľských zmluvách o ochrane spotrebiteľa na záväzkový vzťah strán sporu, ako aj s názorom súdu o dôvodnosti nároku žalobcov na zaplatenie zmluvnej pokuty. Nestotožnili sa však s uplatnením moderačného práva súdu, vyhodnotením zmluvnej pokuty ako neprimerane vysokej a ani s dôvodmi, ktoré ho k tomu viedli. Poukázali na to, že žalovaný v postavení developera dal vypracovať znenie predmetnej kúpnej zmluvy, do ktorej zapracoval spôsob a lehoty realizácie svojich zmluvných povinností. Zdôraznili, že v zmluve bolo jednoznačne dohodnuté, že pre prípad nesplnenia niektorej z uvádzaných povinností bude povinný zaplatiť žalobcom zmluvnú pokutu a naproti tomu bola v zmluve dohodnutá povinnosť žalobcov skolaudovať svoj rodinný dom, ktorá bola tiež zabezpečená zmluvnou pokutou. Odvolatelia nesúhlasili s názorom súdu, že význam pre žalobcov malo len vybudovanie prístupovej cesty a verejného osvetlenia, nakoľko vstupovali do developerského projektu za podmienok uvedených v kúpnej zmluve majúci zato, že ako budúci obyvatelia developerskej lokality budú môcť riadne a včas užívať všetky stavby a zariadenia, na ktoré sa žalovaný sám zaviazal. Poukázali na to, že ani v kúpnej zmluve ani nikde inde nebol špecifikovaný význam povinností žalovaného, a síce, žeby niektorá z jeho povinností bola väčšieho významu ako iná povinnosť. Prístupová cesta a verejné osvetlenie bolo skolaudované až 28.12.2022 t.j. 19 mesiacov po termíne dohodnutom v kúpnej zmluve. Ostatné stavby boli vybudované

až v priebehu mesiacov august - november 2023 a živý plot nie je dodnes vysadený. Uviedli, že o schránku sa museli deliť so susedom, ktorú inštalovali na lampu verejného osvetlenia a na vybudovaní vstupnej brány, videovrátnika a kamier mali záujem z dôvodu bezpečnosti. Určovanie významu objektov v pomere k ich počtu a ustálenie ich hodnoty na 33 % považovali za absolútne nelogické, svojvoľné a právne neudržateľné. Žalobcovia by bez vybudovania prístupovej cesty a verejného osvetlenia nikdy neskolaudovali svoj rodinný dom a nemohli by ho nikdy riadne užívať, a preto je význam týchto dvoch stavieb je vo vzťahu k celkovému projektu žalovaného a k právam žalobcov absolútny. Mali za to, že ustálenie významu zabezpečených povinností len v pomere k ich počtu nerešpektuje zásadu hodnotenia zabezpečených povinností vo vzťahu k ich hodnote a významu a nekorešponduje tak s obsahom § 545a OZ. Hoci súd sám uviedol, že sa má prihliadnuť aj na hospodársku pozíciu zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy, neurobil tak a vyhodnotil žalovaným ako podnikateľským subjektom zapracované zmluvné povinnosti voči žalobcom za bezvýznamné. Poukázali na základné imanie žalovaného vo výške 978 223,- Eur a jeho tržby za rok 2018 vo výške 10,85 miliónov Eur zistené z webovej stránky I.. Mali za to, že spôsobom ako súd moderoval výšku zmluvnej pokuty absolútne poprel všetky zásady ochrany spotrebiteľa, všetky zásady zmluvnej voľnosti o dohode o výške zmluvnej pokuty a zároveň aj zásady zmluvnej voľnosti o tom, ktoré povinnosti dohodnuté v zmluve sú a ktoré nie sú pre zmluvné strany významné. K uvedeným námietkam ohľadne spôsobu a rozsahu moderovania výšky zmluvnej pokuty považovali za významnú obranu žalovaného, ktorý tvrdil, že jednotlivé stavby nepostavil v určenej lehote kvôli tomu, aby sa nezničili, kvôli COVID-19 a kvôli počasiu. Žalovaný však žiadne zo svojich tvrdení nepreukázal a nepredložil jediný dôkaz na ich preukázanie. Očierňovanie žalobcov žalovaným, že porušili územné rozhodnutie Mesta Spišská Nová Ves č. 20- 3087/2017-Ka zo dňa 11.12.2017 potvrdzuje tvrdenia žalobcov o nesprávnej moderácii. Nepravdivosť tvrdení žalovaného žalobcovia vyvrátili doložením Oznámenia stavebného úradu Sp. N. Ves č. 20-2195/2021-Ka zo dňa 30.08.2021, ktoré potvrdilo, že stavbu záhradného domčeka mali žalobcovia riadne povolenú. K namietanému výroku o trovách konania uviedli, že žalobcovia mali vo veci plný úspech a patrí im náhrada trov konania v celom rozsahu, pretože sám súd konštatoval dôvodnosť nároku žalobcov na zaplatenie zmluvnej pokuty. Poukázali na závery uvedené vo Veľkom komentári k Civilnému sporovému poriadku, podľa ktorých zásadu úspechu vo veci treba uplatniť aj na konania, v ktorých výška plnenia závisí od úvahy súdu (sudcovské právo) alebo od znaleckého posudku, pričom v týchto prípadoch nejde o procesne neúspešného žalobcu, ak mu bola priznaná aspoň časť žalobou uplatneného nároku. Zdôraznili, že do úvahy je potrebné brať i procesný postup žalovaného v časti uplatnenia si kompenzačnej námietky, ktoré svedčí o praktikách žalovaného. Záverom poukázali na to, že žalovaný si v odpore proti platobnému rozkazu uplatnil voči žalobcom nárok na zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- Eur vzájomnou žalobou, a preto malo napadnuté rozhodnutie obsahovať ďalšie dva výroky a síce výrok o zamietnutí vzájomnej žaloby žalovaného a nároku žalobcov na náhradu trov konania v celom rozsahu v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Navrhli aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok tak, že zaviazá žalovaného zaplatiť žalobcom spoločne a nerozdielne sumu 10.000,- Eur s úrokom z omeškania 5 % ročne zo sumy 10.000,- Eur od 01.06.2020 do zaplatenia, všetko v lehote do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu, prizná žalobcom náhradu trov konania o žalobe v celom rozsahu; zamietne vzájomnú žalobu žalovaného a zároveň prizná žalobcom náhradu trov konania o vzájomnej žalobe v celom rozsahu.

6. Rozsudok v časti výroku I. napadol odvolaním i žalovaný z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods.1 písm. b), f) a h) CSP. Zotrvál na svojej námietke o neplatnosti dojednania o zmluvnej pokute, ktorej sa žalobcovia v konaní domáhajú, pretože v kúpnej zmluve nie je dohodnutý žiaden zabezpečovací záväzok pre prípad, že by nebolo možné kúpnu zmluvu uzavrieť. Trval na svojej argumentácii prezentovanej v priebehu konania, v zmysle ktorej listina obsahujúca kúpnu zmluvu obsahuje aj jednostranné vyhlásenie žalovaného, že sa sám, dobrovoľne, iniciatívne zaväzuje vybudovať a skolaudovať zariadenia uvedené v čl. IV. kúpnej zmluvy. Uvedené jednostranné vyhlásenie nie je dvojstranný právny úkon, napriek tomu, že bolo poňaté do znenia kúpnej zmluvy. O uvedenom svedčí aj jeho zaradené v časti kúpnej zmluvy nazvanej „osobitné ustanovenia“, ktoré sa nedotýkajú predmetu kúpnej zmluvy. V tomto jednostrannom úkone žalovaný vlastníkom tam uvedených pozemkov, nielen žalobcom, prisľúbil vybudovať a skolaudovať inžinierske stavby. Mal za to, že zmluvná pokuta zabezpečuje jednostranné vyhlásenie, nie zmluvnú obligáciu žalovaného, na ktoré sa zaviazal voči všetkým vlastníkom pozemkov v danej lokalite. Nakoľko zmluvná pokuta nemôže zabezpečovať jednostranné vyhlásenie žalovaného, ale len dvojstranný právny úkon, ktorého však v tomto prípade niet, považoval jej dojednanie za absolútne neplatné. Za nesprávny preto považoval názor súdu prvej inštancie, že zmluvnú pokutu možno platne dohodnúť aj pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti, ktorú na seba zmluvné strany prevzali. Nielenže takéto vyhlásenie nie je možné zabezpečiť zmluvnou pokutou, ale ani len samotným

žalobcom, bez ostatných vlastníkov pozemkov v danej lokalite, nesvedčí hmotné právo. Nestotožnil sa so záverom súdu, že zmluvná povinnosť zabezpečená zmluvnou pokutou, je v zmluve vyjadrená presne a zrozumiteľne. Za relevantné vo vzťahu k výkladu zmluvy nepovažoval skutočnosť, ktorá zmluvná strana navrhla jej znenie. V ďalšom namietal porušenie jeho práva na spravodlivý proces, kontradiktórnosť konania a rovnosť zbraní dôvodiac, že súd prvej inštancie vychádzal takmer výhradne z prostriedkov procesného útoku žalobcov a prostriedky procesnej obrany žalovaného obsahujúce dôkazy na prezentované tvrdenia zo strany žalovaného súd v značnom rozsahu zamietol, napriek tomu, že tieto dôkazy boli riadne a včas navrhnuté na tvrdené a preukazované okolnosti žalobcov. Prvoinštančný súd skutkový stav hodnotil len z prostriedkov útoku žalobcov a okolnosti, ktorými bola preukazovaná nedôvodnosť žaloby nebral do úvahy, čo malo za následok neunesenie dôkazného bremena žalovaného. Navrhoval vykonať dokazovanie zabezpečením rozhodnutí stavebného úradu v danej lokalite (stavebných povolení a kolaudačných rozhodnutí) a výsluchmi dodávateľov a susedov danej lokalite na preukázanie objektívnych dôvodov nedokončenia stavebných objektov v lehote do 31.05.2020. Tieto objektívne dôvody spočívali podľa žalovaného v najmä v tom, že tieto objekty nebolo možné zrealizovať, dokiaľ neboli zrealizované stavby domov v danej lokalite, pretože by sa žalovaným dodávané objekty prebiehajúcou stavebnou činnosťou znehodnotili. Zdôraznil, že s niektorými stavbami rodinných domov nebolo v danom čase ani len začaté. Poukazujúc na dojednanie o zmluvnej pokute, podľa ktorého podmienkou vzniku nároku na zmluvnú pokutu je aj to, že nedodržanie termínu musí byť z iných ako objektívnych dôvodov, namietal, nedostatočné vyporiadanie sa s touto argumentáciou súdom prvej inštancie. Zmluvné strany nemohli mať v čase uzatvárania zmluvy ani len tušiť, že vypukne pandémia COVID-19 a ani aké ďalekosiahle následky aj na výkon podnikateľskej činnosti a na stavebníctvo bude mať. Hoci považoval dojednanie o zmluvnej pokute za neplatnú z opatrnosti sa vyjadril i k využitiu moderačného práva súdu. Stotožnil sa s názorom súdu, že suma 10.000,- Eur je neprimerane vysoká, avšak za neprimerane vysokú považoval aj priznanú sumu 3.000,- Eur. Z dokazovania nevyplývalo, že by oneskorená kolaudácia domu žalobcov im bránila v faktickom užívaní. Súd neskúmal, kedy žalobcovia začali dom fakticky užívať pričom tvrdil, že tomu bolo tak po jeho dostavbe, teda ešte v čase, keď žalobcovia podali žiadosť o kolaudáciu domu. Ku kompenzačnej námietke opätovne uviedol, že stavba záhradného domčeka je v rozpore s územným rozhodnutím platným pre danú lokalitu a nevie si vysvetliť, ako je možné, že stavebný úrad vydal súhlas s touto drobnou stavbou. Napriek jednoznačnej dohode, že v danej lokalite zrealizujú stavebníci iba rodinný dom presne podľa projektovej dokumentácie a že budú rešpektovať územné rozhodnutie, žalobcovia na svojej parcele zrealizovali, síce so súhlasom stavebného úradu, stavbu záhradného domčeka. Na uplatnenej kompenzačnej námietke zotrval. Odvolaciemu súdu navrhol, aby rozsudok v napadnutej časti výroku I. zmenil tak, že nárok žalobcov zamietne.

7. Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedli, že sa nestotožňujú s argumentáciou žalovaného týkajúcou sa zabezpečenia jednostranného vyhlásenia žalovaného zmluvnou pokutou a mali za to, že táto nemá podklad v obsahu kúpnej zmluvy, v právnej teórii či praxi a nemá ani oporu vo výkladových pravidlách. Žalovaný podsúva súdu neexistujúce dohody strán sporu, ako aj neexistujúci obsah zmluvy, keď tvrdí že „v tomto jednostrannom úkone žalovaný vlastníkom tam uvedených pozemkov, nielen žalobcom, prisľúbil vybudovať a skolaudovať...“ pretože zmluvnými stranami kúpnej zmluvy boli výlučne strany sporu. Citovali i ďalšie časti odvolania žalovaného, ktorými sa podľa ich názoru žalovaný podsúval neexistujúce ustanovenia kúpnej zmluvy. Za ničím nepodložené a nové považovali tvrdenia žalovaného o tom, že ostatní vlastníci nezdediajú presvedčenie o dôvodnosti žaloby. Vzhľadom na znenie kúpnej zmluvy, v ktorej je výslovne uvedené že „predávajúci (žalovaný) sa zaväzuje“, a nie že prehlasuje, nesúhlasili s odvolacou argumentáciou žalovaného. Citujúc znenia článkov IV. bod 1, IV. bod 3, VII. bod 3 kúpnej zmluvy konštatovali, že tieto spolu s konaním žalovaného po uzatvorení zmluvy preukazujú platne dojednaný záväzok strán sporu. V ďalšom poukázali na výkladové pravidlá in amgibus contra stipulatorem a contra proferentem. Nesúhlasili s tvrdeniami žalovaného o nevykonaní riadneho dokazovania súdom v konaní a že súd svojím postupom znemožnil žalovanému uskutočňovať jeho procesné práva. Stotožnili sa so súdom uvedenými dôvodmi zamietnutia návrhov na vykonanie tých ktorých dôkazov. K tvrdeniam žalovaného týkajúcich sa pandémie COVID-19 uviedli, že žalovaný nepredložil jediný dôkaz na preukázanie vplyvu tejto pandémie na jeho povinnosť, pričom zdôraznili dĺžku omeškania s vybudovaním prístupovej cesty viac ako 2 roky a s ostatnými objektmi viac ako 3 roky. Nesúhlasili s tvrdeniami žalovaného o nedostatočnosti moderácie zmluvnej pokuty. Tvrdenia o protizákonnej výstavbe záhradného domčeka považovali za absurdné, vzhľadom na súhlas s touto stavbou vydaný príslušným stavebným úradom. Mali za to, že stavba záhradného domčeka nijak nesúvisí s predmetom sporu.

8. Vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov žalovaný poukázal na to, že žalobcovia podali odvolanie i proti výroku I., ktorý nebol v ich neprospech, a preto je ich odvolanie v tejto časti neprípustné. Bol toho názoru, že uplatnenie moderačného práva súdu nemožno súdu vytýkať, ako rovnako žalobcovia nemôžu namietat rozsah moderácie ich nároku. Trval na tom, že súd mal nárok žalobcov znížiť ešte viac. Pripustil, že doplnkové stavby, ktoré zrealizoval, mohli mať vplyv na komfort užívania rodinného domu žalobcov, avšak ich rodinný dom nebol užívania schopný v dôsledku porušenia povinností žalovaného. Žalobcovia užívali rodinný dom ešte pred jeho skolaudovaním, čo však nebolo predmetom dokazovania. Skoršie vybudovanie doplnkových stavieb by mohlo tieto významne poškodiť pre pretrvávajúcu stavebnú činnosť v danej lokalite, a preto konal v záujme všetkých vlastníkov. Nestotožnil sa s odvolacou argumentáciou žalobcov týkajúcou sa absolútneho významu prístupovej cesty pre rodinný dom a argumentáciu o základnom imaní a tržbách žalovaného považoval za irelevantné. Námietku žalobcov, že nijako nepreukázal svoje opakované tvrdenia o tom, že jednotlivé stavby nepostavil včas kvôli tomu, aby sa nepoškodili, kvôli Covid-19 a kvôli počasiu nepovažoval za dôvodnú, nakoľko navrhol vykonanie viacerých dôkazov, z ktorých by predmetné skutočnosti boli zjavné, avšak tieto súd nevykonal. Opakovane poukázal na stavbu záhradného domčeka žalobcov v rozpore s platným územným rozhodnutím Mesta Spišská Nová Ves o umiestnení stavby s názvom „Rožšenie Fándlyho ulice“, v ktorom bola podmienka, že na jednotlivých parcelách nebudú realizované ďalšie stavby a prístrešky mimo schválených hlavných stavebných objektov. Napriek tomu vydalo Mesto Spišská Nová Ves ako stavebný úrad dňa 30.08.2021 Oznámenie k ohlásenej drobnej stavbe pod číslom XX-XXXX/XXXX-D., ktorým stavebníkom (žalobcom) oznámilo, že nemá námietky proti uskutočneniu ohlásenej drobnej stavby „záhradný domček a oplotenie“. Uvedené oznámenie však podľa žalovaného neznamena, že by stavba nebola v rozpore s územným rozhodnutím, pretože súhlasným stanoviskom nemožno nahradiť alebo meniť Územné rozhodnutie. Bol toho názoru, že pokiaľ súd nepriznal v danej veci žalobcom nárok v nimi požadovanej výške, pričom ale základ nároku uznal, potom bolo dôvodné, aby o výške trov konania rozhodol podľa pomeru priznanej sumy k uplatnenému nároku. Kompenzačnú námietku žalovaný uplatnil v dôsledku nerešpektovania platného Územného rozhodnutia žalobcami výstavbou záhradného domčeka. Poukázal tiež na to, že Mesto Spišská Nová Ves doposiaľ nechce od žalovaného ako zhotoviteľa prevziať do správy prístupovú komunikáciu, napriek tomu, že vstupná brána je zrealizovaná v súlade s územným rozhodnutím. S poukazom na § 147 ods. 2 CSP, konštatoval, že sa v konaní nedomáhal toho, aby mu bolo prisúdené viac než, čo uplatnili žalobcovia, a preto sa jednalo o uplatnenie kompenzačnej námietky.

9. V odvolacej replike žalobcovia odmietli argumentáciu žalovaného v celom rozsahu. Trvali na tom, že žalovaný nikdy nepreukázal objektívne dôvody prečo nerealizoval doplnkové stavby, pretože žiadne neexistujú. Počasie, COVID 19, poškodenie stavieb považovali za absurdné ničím nepodložené výhovorky. Zdôraznili, že predmetom tohto konania nie je obmedzenie v užívaní stavieb žalobcov zo strany stavebnej činnosti na susedných parcelách. Za potvrdený fakt považovali, že žalovaný nesplnil svoje povinnosti z kúpnej zmluvy a neexistovali žiadne objektívne dôvody na vylúčenie zodpovednosti žalovaného. Opätovne zdôraznili, že stavba záhradného domčeka nie je predmetom tohto konania. Žalobcovia nikdy nekonali spôsobom, ktorý by mohol byť vyhodnotený ako nerešpektovanie Územného rozhodnutia. Neboli účastníkmi územného konania a územné rozhodnutie zo strany žalovaného im bolo predložené až v tomto konaní. Zdôraznili, že medzi stranami sporu nikdy nebola dohodnutá zmluvná pokuta za nerešpektovanie územného rozhodnutia, a preto zdôvodnenie kompenzačnej námietky žalovaným najprv porušením termínu stavby a následne porušením územného rozhodnutia považovali za chaotické.

10. Žalovaný v odvolacej replike uviedol, že najpodstatnejšou okolnosťou, pre ktorú nedošlo k zhotoveniu doplnkových stavieb skôr bolo to, že v lokalite ešte nebola ukončená stavebná činnosť a pohyb ťažkých mechanizmov, čo by viedlo k poškodeniu doplnkových stavieb, ak by boli zhotovené skôr. Počasie a COVID-19 boli ďalšie okolnosti, ktoré oddialili zhotovenie doplnkových stavieb, neboli však rozhodujúcimi a kľúčovými. Zdôraznil, že skutočnosť, že výstavba v danej lokalite nebola dokončená, nebola medzi stranami sporná. Aj vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný následne doplnkové stavby zrealizoval je zjavné, že motiváciou žalovaného nebolo to, že by nebodaj chcel na týchto doplnkových stavbách ušetriť, alebo žeby ich nechcel zrealizovať vôbec. Spomenuté okolnosti považoval za okolnosti vylučujúce jeho zodpovednosť za porušenie zmluvnej povinnosti. Zotrval na názore, že súhlasné stanovisko stavebného úradu k drobnej stavbe je nepochybne v rozpore s územným rozhodnutím, ktoré dáva ráz celej lokalite a ktoré sa žalobcovia zaviazali dodržať. Mal za to, že žalobcovia neuviedli

argumenty, prečo by táto časť územného rozhodnutia nemala byť viac záväzná alebo že by stavba záhradného domčeka mala byť v súlade s územným rozhodnutím, ktoré mali žalobcovia povinnosť rešpektovať. Poukázanim na skutočnosť, že Mesto Spišská Nová Ves nechce prevziať do správy prístupovú komunikáciu práve pre existenciu vstupnej brány žalovaný chcel poukázať na to, že zjavne existovala a stále existuje prekážka zhotovenia doplnkových stavieb.

11. Žalobcovia v odvolacej duplike zotrvali na svojich predchádzajúcich vyjadreniach.

12. Ďalšie vyjadrenia strán podané neboli.

13. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalobcov žalovaného ako podané včas, oprávnenou osobou (v rozsahu zamietavého výroku II. a výroku III. o trovách konania sú žalobcovia oprávnenými osobami), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z § 379 CSP a § 380 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov (§ 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov voči výrokom II. a III. je nedôvodné a odvolanie žalovaného je sčasti dôvodné. Odvolanie žalobcov voči vyhovujúcemu výroku I. je potrebné odmietnuť ako podané neoprávnenými osobami.

14. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 30.05.2025 o 10:20 hod. v pojednávacej miestnosti č. 207, II. poschodie, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia boli zverejnené na úradnej tabuli a webovej stránke Krajského súdu v Košiciach v súlade § 219 ods. 3 CSP.

15. Žalovaný i žalobcovia uplatnili odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP, t.j., že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (b), súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (f) a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (h).

16. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP je naplnený vtedy, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Obsah práva na spravodlivý proces je pomerne široký, medzi jeho zložky možno zaradiť predovšetkým právo na prístup k súdu, právo na súd zriadený zákonom, právo na nezávislý a nestranný súd, právo na zákonného sudcu, právo na prejednanie sporu v primeranej lehote, právo na riadne poučenie o procesných právach a povinnostiach, právo byť vypočutý, právo navrhovať dôkazy a vyjadrovať sa k nim, kontradiktórnosť konania, rovnosť zbraní, zákaz prekvapivých rozhodnutí, zákaz ľubovôle, právo na vyporiadanie sa so všetkými relevantnými skutočnosťami v konaní zo strany súdu, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, právo na preskúmanie rozhodnutia. Porušenie ktoréhokoľvek čiastkového práva strany sporu postupom súdu predstavuje pochybenie súdu. O naplnenie odvolacieho dôvodu v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) CSP však pôjde vtedy, ak nesprávny procesný postup súdu, znemožňujúci realizáciu práv strany sporu, dosiahne určitú intenzitu, ktorá odôvodní záver o tom, že celé konanie sa nejaví ako spravodlivé. Konkrétne pochybenie súdu preto musí byť hodnotené v kontexte celého konania zohľadňujúc možnosť zvrátenia nesprávneho postupu, jeho následky a pod.

17. Pokiaľ ide o odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP, tento sa týka chyby v zisťovaní skutkového stavu veci spočívajúcej v tom, že skutkové zistenie, ktoré bolo podkladom pre rozhodnutie súdu prvej inštancie je nesprávne, to znamená musí ísť o skutkové zistenie, na základe ktorého vec posúdil po právnej stránke a ktoré je nesprávne, lebo nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom medzi chybami skutkového zistenia a chybami právneho posúdenia je úzka vzájomná súvislosť, keďže príčinou nesprávnych (nedostatočných) skutkových zistení môže byť chybný právny názor, v dôsledku ktorého zisťoval iné skutočnosti, prípadne zisteným skutočnostiam prisudzoval iný právny význam. Skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 CSP, a to vzhľadom na to, že buď vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov strán alebo, ktoré vyšli

najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo, keď výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 192 a nasl. CSP. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP je naplnený aj vtedy, ak súd nesprávne vyhodnotí dôkazy alebo ich nevyhodnotí vôbec; podľa § 191 CSP musí súd hodnotiť každý dôkaz jednotlivo a všetky v ich vzájomnej súvislosti a svoje úvahy a závery z vyhodnotenia dôkazov uviesť v súlade s § 220 ods. 2 CSP v dôvodoch svojho rozhodnutia; k nesprávnym skutkovým zisteniam môže súd dospieť, ak nesprávne vyhodnotí dôkazy alebo ich nevyhodnotí vôbec; pojem dokazovanie zahŕňa navrhovanie dôkazov, ich zadováženie, vykonanie dôkazu, ale aj ich vyhodnotenie; súd môže získať poznatky z vykonaných dôkazov, prostredníctvom ktorých poznáva skutočnosť, len ak ich vyhodnotí; až vyhodnotením dôkazov môže súd uzavrieť, ktoré zo skutkových poznatkov sú relevantné pre rozhodnutie vo veci samej a vytvárajú skutkový stav, ktorý je potrebné právne posúdiť; cieľom dokazovania je získať skutkové poznatky významné pre rozhodnutie vo veci samej; hodnotením dôkazov je činnosť, ktorou súd prisudzuje jednotlivým dôkazom hodnotu z hľadiska jeho významu, pravdivosti a presvedčivosti.

18. K odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP odvolací súd uvádza, že vo všeobecnosti je právnym posúdením činnosť súdu, pri ktorej aplikáciou konkrétnej právnej normy na zistený skutkový stav vyvodzuje zo skutkových zistení aké práva a povinnosti majú subjekty konania podľa hmotného práva. Nesprávnym právnym posúdením je potom potrebné rozumieť omyl v tomto postupe, a teda nesprávnosť pri aplikácii práva na skutkové zistenia. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak súd neaplikoval právnu normu vôbec, alebo ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť, alebo ak aj aplikoval správny predpis, ktorý si nesprávne interpretoval alebo napokon ak aplikoval správny predpis, ktorý tiež správne interpretoval avšak právnu normu nesprávne na zistený skutkový stav použil, v skutkových okolnostiach teda z právnej normy vyvodil nesprávne závery o právach a povinnostiach strán.

19. Podľa § 359 CSP, odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

20. Podľa § 386 písm. b) CSP odvolací súd odmietne odvolanie, ak bolo podané neoprávnenou osobou.

21. Z účelu odvolania vyplýva, že nie každej strane sporu prislúcha právo podať odvolanie. Oprávnenie k podaniu odvolania chýba strane, ktorej výrokom rozhodnutia nebola spôsobená určitá, hoci i málo významná ujma na jej právach. Subjektívnym predpokladom na podanie odvolania je to, aby napadnuté rozhodnutie vyznelo v neprospech odvolateľa. Výrokom I., ktorým súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcom spoločne a nerozdielne sumu 3.000,- Eur s úrokom z omeškania 5 % ročne zo sumy 3.000,- Eur od 01.06.2020 do zaplatenia, žalobcom žiadna ujma spôsobená nebola, a preto žalobcovia neboli vo vzťahu k tomuto výroku oprávnení podať odvolanie. Odvolací súd preto odmietol odvolanie žalobcov proti výroku I. v zmysle § 386 písm. b) CSP, ako odvolanie podané neoprávnenými osobami.

22. Podľa § 544 ods. 1 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.

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

24. Podľa § 545a OZ, neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Ak veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, súd prihliadne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

25. Podľa čl. IV. bod 1 druhý odsek kúpnej zmluvy, sa predávajúci (pozn. súdu - žalovaný) zaväzuje na vlastné náklady, do 6 mesiacov od kolaudácie posledného domu realizovaného v zmysle architektonických podmienok pre výstavbu IBV ul. A. I. a projektu stavby pre stavebné povolenie, najneskôr však do 31.05.2020, vybudovať a skolaudovať vnútornú prístupovú cestu, vonkajšie osvetlenie, kamerový systém, vstupnú bránu do lokality s videovrátnikom, pri vstupnej bráne umiestniť poštové schránky, po obvode lokality vysadiť jednotný živý plot (ďalej aj len objekty). V prípade, že predávajúci nedodrží uvedený termín z iných, ako objektívnych dôvodov („vis major“), je povinný zaplatiť kupujúcemu zmluvnú pokutu 10.000,- Eur.

26. Podstata odvolacej argumentácie žalovaného spočívala v namietaní platnosti dojednania o zmluvnej pokute, nakoľko táto zabezpečovala jednostranné vyhlásenie žalovaného, nie zmluvnú obligáciu žalovaného, o vybudovaní predmetných zariadení resp. objektov, adresované všetkým vlastníkom pozemkov danej lokality.

27. Odvolací súd úvodom konštatuje, že žalovaný nijakým spôsobom v podanom odvolaní nereflektuje na odôvodnenie súdu prvej inštancie, v ktorom súd jasne a zrozumiteľne zdôvodnil, prečo považoval dojednanie o zmluvnej pokute v kúpnej zmluve uzavretej medzi stranami sporu za platné a prečo sa nejedná o jednostranné vyhlásenie žalovaného voči všetkým vlastníkom pozemkov v danej lokalite a v odvolaní len konštatoval nesúhlas s právnym posúdením súdu a zopakoval svoju argumentáciu z konania v prvej inštancii.

28. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia v časti týkajúcej sa posúdenia platnosti dojednania zmluvnej pokuty (bod 34. až 40 odôvodnenia), ako aj v časti posúdenia neunesenia dôkazného bremena žalovaného vo vzťahu k preukázaniu existencie objektívnych skutočností majúcich za následok nesplnenie povinnosti žalovaného vybudovať a skolaudovať predmetné objekty.

29. Odvolací súd gramatickým výkladom predmetného vyššie citovaného článku kúpnej zmluvy dospel k záveru, že kúpna zmluva zo dňa 17.04.2018 uzatvorená medzi stranami sporu je dvojstranným právnym úkonom, na základe ktorého vznikol medzi žalobcami a žalovaným záväzkový vzťah, obsahom ktorého, okrem iného, bol na jednej strane záväzok žalovaného vybudovať a skolaudovať objekty uvedené v čl. IV. bod 1 druhý odsek kúpnej zmluvy, a to v stanovenej lehote a na druhej strane právo žalobcov požadovať splnenie povinnosti žalovaného, ku ktorej sa zaviazal, a teda právo na vybudovanie a skolaudovanie predmetných objektov riadne a včas žalovaným. Rovnako je nepochybné, že lehota na plnenie predmetnej zmluvnej povinnosti žalovaného na výstavbu predmetných objektov zabezpečenej zmluvnou pokutou bola stanovená na 6 mesiacov od kolaudácie posledného domu v danej lokalite, avšak najneskôr do konkrétneho dátumu 30.05.2020. Lehota na splnenie predmetnej zmluvnej povinnosti žalovaného by tak uplynula v závislosti od toho, ktorá z uvedených možností by nastala skôr. Žalovaný sa v kúpnej zmluve v čl. IV. bod 1 druhý odsek ako predávajúci výslovne zaviazal žalobcom ako predávajúcim k vybudovaniu a skolaudovaniu tam uvedených objektov na vlastné náklady. V uvedenom čl. IV. bod 1 druhý odsek kúpnej zmluvy nie je uvedené, že žalovaný týmto prehlasuje vo vzťahu k všetkým vlastníkom pozemkov danej lokality, že dobrovoľne a iniciatívne vybuduje a skolauduje tam uvedené objekty tak, ako tvrdí žalovaný. Zmluvnými stranami kúpnej zmluvy sú výhradne žalobcovia ako kupujúci a žalovaný ako predávajúci a predmetné ustanovenie kúpnej zmluvy neobsahuje identifikáciu ďalších vlastníkov pozemkov v danej lokalite, ani iných tretích osôb, voči ktorým by mal byť záväzok žalovaného adresovaný tak, ako tvrdí žalovaný. Z uvedeného dôvodu sa nejedná o nútené spoločenstvo žalobcov a ostatných vlastníkov pozemkov v danej lokalite a aktívna vecná legitímácia žalobcov v tomto konaní je daná. Žalovaným namietaná skutočnosť, že objekty mali byť vybudované nie len v prospech žalobcov, ale i v prospech ostatných vlastníkov pozemkov v danej lokalite, súd prvej inštancie napokon zohľadnil pri moderácii výšky zmluvnej pokuty.

30. Odvolací súd nepovažuje za dôvodné ani námietky žalovaného vo vzťahu k namietanému porušeniu práva na spravodlivý proces z dôvodu porušenia práva na kontradiktórne konanie a rovnosť zbraní. Žalovaný navrhoval vykonať dokazovanie zabezpečením rozhodnutí stavebného úradu pre stavby rodinných domov v danej lokalite (stavebné povolenia a kolaudačné rozhodnutia), výsluchmi štatutárnych zástupcov dodávateľských spoločností a vlastníkov rodinných domov v danej lokalite za účelom preukázania existencie objektívnych dôvodov, pre ktoré v stanovenej lehote do 31.05.2020 nedokončil výstavbu predmetných objektov, pričom ako hlavný dôvod uvádzal neukončenie stavebnej činnosti v danej lokalite, ktorá by viedla k poškodeniu včas žalovaným vybudovaných objektov. Za ďalšie dôvody oddialenia zhotovenia predmetných objektov považoval žalovaný pandémie COVID-19 a počasie.

31. Povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu je zo zákona viazaná na dlžníkom zavinené porušenie povinnosti, pričom zavinenie dlžníka sa predpokladá (pokiaľ však z dohody účastníkov nevyplýva niečo iné). Dôkazné bremeno o nedostatku zavinenia spočíva na dlžníkovi. Pojem zavinenia nie je v Občianskom zákonníku bližšie vymedzený. Zavinenie býva definované ako psychický vzťah jednajúcej osoby k

vlastnému protiprávnemu správaniu. Z hľadiska § 545 ods. 3 OZ postačuje na naplnenie podmienky zavinenia nedbanlivosť nevedomá (t.j. jednáajúca osoba nevie, že môže spôsobiť porušenie povinnosti, hoci by to vzhľadom na okolnosti a svoj osobný pomer vedieť mala a mohla). Pretože zmluvnou pokutou môžu byť zabezpečené povinnosti oboch účastníkov zmluvy, prípadne len niektorého z nich, alebo len niektoré z povinností, je potrebné hodnotiť zavinenie vždy len vo vzťahu k porušeniu tej povinnosti, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou (rozhodnutie Najvyššieho súd ČR, sp. zn. 33 Cdo 980/2013).

32. V prípade, ak vznikne škoda, ktorej zavinenie nie je možné pripočítať určitému konkrétnemu subjektu práva, ide o náhodu (casus). Právna teória rozlišuje dve formy náhody, a to prostú (jednoduchú) a kvalifikovanú (neodvratiteľnú) náhodu. Neodvratiteľná náhoda sa spravidla označuje ako vyššia moc (vis maior) a predstavuje náhodu, ktorej ani pri vynaložení všetkého úsilia, ktoré bolo možné vynaložiť (objektívne), nebolo možné zabrániť. Ustanovenie § 545 ods. 3 OZ však neuvádza formu zavinenia. Pri skúmaní zavinenia sa teda vychádza z kritéria, že dospelý človek, pokiaľ netrpí duševnou poruchou, je schopný rozpoznať protiprávnosť svojho konania a následok, ktorý z toho hrozí a ovládnuť svoje konanie, prípadne od neho upustiť. Východiskom preto je konanie riadnej a rozumnej osoby v danej situácii a konkrétnom prípade. Nevedomá nedbanlivosť sa preto v zmysle ustanovenia § 545 OZ prezumuje. Dôkazné bremeno o nedostatku zavinenia zaťažuje dlžníka konanie (STRAPÁČ, Peter. § 545 [Dôsledky zmluvnej pokuty]. In: K., B., DULAK, Anton, BAJÁNKOVÁ, Jana, FEČÍK, Marián, SEDLAČKO, František, TOMAŠOVIČ, B. a kol. Občiansky zákonník II. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2030, marg. č. 3.).

33. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že za konania neboli preukázané jeho tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tej strane sporu, ktorá z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o toho, kto existenciu týchto skutočností tiež tvrdí. Strana, ktorá neoznačila dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe vykonaných dôkazov. Dôsledkom toho, že tvrdenie strany nie je preukázané (v tom zmysle, že súd ho nepovažuje za pravdivé) na základe navrhnutých dôkazov, je pre stranu nepriaznivé rozhodnutie.

34. Žalovaný je podnikateľským subjektom a medzi jeho predmet podnikania podľa výpisu z Obchodného registra Mestského súdu Košice, vložka číslo: 8659/V, od 09.09.2003 patrí aj uskutočňovanie stavieb a ich zmien, uskutočňovania jednoduchých stavieb, drobných stavieb a ich zmien, výkon činnosti stavbyvedúceho - pozemné stavby, prípravné práce pre stavbu. Vzhľadom na svoj predmet podnikania, ako i na vedomosť o lehotách dojednaných na dokončenie výstavby a kolaudáciu rodinných domov v kúpnych zmluvách uzatvorených medzi žalovaným a tretími osobami kupujúcimi v danej lokalite od žalovaného stavebný pozemok, žalovaný pri zadávaní požiadaviek na znenie návrhu kúpnej zmluvy, a teda aj pri určovaní lehoty pre splnenie svojej povinnosti mal a mohol predvídať ako dlho budú v danej lokalite prebiehať stavebné práce na všetkých rodinných domoch i s prihliadnutím na to, že môžu vyvstať aj iné okolnosti spôsobilé predĺžiť výstavbu týchto objektov. Žalovaný si však sám pre splnenie svojej povinnosti vybudovať a skolaudovať predmetné objekty určil v kúpnej zmluve jednak lehotu závislú od ukončenia stavebnej činnosti v danej lokalite, a teda že svoju povinnosť vybudovať objekty splní do 6 mesiacov od kolaudácie posledného domu postaveného v danej lokalite, avšak zároveň určil i presný termín pre splnenie svojej povinnosti a to 31.05.2020. Pokiaľ žalovaný nechcel budovať predmetné objekty počas prebiehajúcej stavebnej činnosti v danej lokalite, nakoľko vedel, že by jej vplyvom došlo k znehodnoteniu objektov, ktoré sa zaviazal vybudovať, mal koncipovať návrh znenia kúpnej zmluvy v časti určenia lehoty na splnenie svojej povinnosti inak. Vzhľadom na vyššie uvedené nemožno považovať neukončenie stavebnej činnosti a pohyb ťažkých mechanizmov v danej lokalite za objektívne dôvody (vis major) v zmysle čl. IV. bod 1 druhý odsek druhej vety kúpnej zmluvy.

35. Odvolací súd pripúšťa vzhľadom na dobu uzavretia kúpnej zmluvy (17.04.2018) a obdobie vypuknutia pandémie COVID-19 na Slovensku (12.03.2020 – vyhlásenie mimoriadnej situácie), že túto pandémiu by bolo možné vzhľadom na jej nepredvídateľnosť a neodvratiteľnosť považovať za „vis major“, a teda za objektívny dôvod pre nesplnenie povinnosti žalovaného vybudovať predmetné objekty v stanovenom termíne, avšak zo strany žalovaného neboli v konaní uvedené žiadne konkrétne

skutočnosti, akým spôsobom pandémie COVID-19 ovplyvnila jeho podnikateľskú činnosť v oblasti stavebníctva, a teda v priamej súvislosti i nesplnenie jeho zmluvnej povinnosti. Odvolací súd sa preto stotožnil s názorom súdu prvej inštancie o neunesení dôkazného bremena žalovaného v tomto smere.

36. Nakoľko bola lehota na splnenie predmetnej povinnosti žalovaného v kúpnej zmluve určená konkrétnym dátumom a zároveň medzi stranami konania nebolo sporné, že v danej lokalite nebola do 31.05.2020 ukončená stavebná činnosť, čo uvádza i sám žalovaný v odvolaní, nebolo potrebné túto nespornú skutočnosť dokazovať zabezpečením rozhodnutí stavebného úradu, a preto súd prvej inštancie postupoval správne, ak návrh na doplnenie dokazovania vyžiadanim stavebných povolení na stavby rodinných domov v danej lokalite a aj následných kolaudačných rozhodnutí bližšie špecifikovaných žalovaným v podanom odpore zamietol.

37. Súd prvej inštancie taktiež správne postupoval, ak zamietol doplnenie dokazovania výsluchom konateľa žalovaného, vlastníkov rodinných domov v danej lokalite a štatutárnych zástupcov dodávateľských spoločností. Žalovaný neuviedol bližšie skutočnosti, ktoré mali byť výsluchom jeho konateľa preukázané resp. objasnené. Odvolací súd sa rovnako stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že pre splnenie povinnosti žalovaného zabezpečenej zmluvnou pokutou nepostačovalo objednanie predmetných prác u dodávateľských spoločností, ale bolo potrebné vybudovanie a skolaudovanie týchto objektov v stanovenej lehote, a preto by vypočúvanie konateľov týchto spoločností bolo pre dané konanie bez významu. Navyše žalovaný v konaní nepredložil na preukázanie svojich tvrdení o uskutočnení objednávok potrebných prác žiadne listinné dôkazy, t.j. konkrétne objednávky prác u ním uvádzaných dodávateľských spoločností.

38. Nakoľko je predmetom konania nárok na úhradu zmluvnej pokuty dojednanie, ktorej je obsahnuté v individuálne dojednanej kúpnej zmluve uzatvorenej výlučne medzi žalovaným ako predávajúcim a žalobcami ako kupujúcimi, v ktorej sa žalovaný zaviazal k výsadbe jednotného živého plota, súd prvej inštancie postupoval správne keď zamietol návrh žalovaného na vypočutie majiteľov rodinných domov v danej lokalite, ktorým malo byť preukázané tvrdenie žalovaného, že títo nepožadujú realizáciu jednotného živého plota.

39. Argumentáciu žalovaného vo vzťahu ku kompenzačnej námietke, v zmysle ktorej bola stavba záhradného domčeka žalobcov uskutočnená v rozpore s územným rozhodnutím Mesta Spišská Nová Ves č. 20-3087/2017-Ka zo dňa 11.12.2017, vzhľadom na Oznámenie stavebného úradu zo dňa 30.08.2021, v ktorom príslušný stavebný úrad oznámil žalobcom, že nemá námietky k uskutočneniu ohlásenej drobnej stavby (záhradný domček), ako aj na znenie čl. IV bod 2 kúpnej zmluvy, ktorý sa týkal výlučne realizácie a kolaudácie stavby rodinného domu typu A1, v zmysle projektu stavby pre stavebné povolenie na rodinný dom A1 v určenej lehote, a teda netýkal sa ďalších stavieb realizovaných žalobcami v danej lokalite, nepovažuje odvolací súd za relevantnú vo vzťahu k preukázaniu nároku žalovaného na zmluvnú pokutu voči žalobcom.

40. Žalobcovia v odvolaní namietali nesprávne právne posúdenie nimi uplatneného nároku, spočívajúceho v moderácii výšky zmluvnej pokuty a s tým súvisiaci spôsob moderácie, ktorým súd určil význam stavieb v pomere k ich počtu. Žalovaný v odvolaní naopak namietal, že moderáciu výšky zmluvnej pokuty na 3.000,- Eur nepovažuje za dostatočnú.

41. Vo všeobecnosti je možné konštatovať, že zmluvná pokuta je jedným z právnych prostriedkov zabezpečenia záväzku. Má funkciu sankčnú, preventívnu a uhradovaciu. Sankčný charakter zmluvnej pokuty znamená najmä, že postihuje toho účastníka, ktorý poruší zmluvnú povinnosť nepriaznivým následkom, a to v podobe vzniku ďalšej povinnosti zaplatiť peňažnú čiastku v dohodnutej výške. Občiansky zákonník neobsahuje úpravu o výške zmluvnej pokuty a ani o spôsobe jej určenia. Výška zmluvnej pokuty ale musí spĺňať kritérium primeranosti. Sankcia (zmluvná pokuta) musí byť primeraná vo vzťahu k porušenej povinnosti, najmä vo vzťahu k dôsledkom, aké toto porušenie má pre zmluvnú stranu v prospech ktorej je dojednaná.

42. V súlade s § 545a OZ môže súd neprímerane vysokú zmluvnú pokutu znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti, následky jej porušenia, prípadnú ujmu veriteľa a vzájomný pomer výšky zmluvnej pokuty a rozsahu vzniknutej škody. Rozhodnutie súdu o použití moderačného práva v zmysle § 545a OZ je výsledkom procesu rozhodovania, v rámci ktorého súd najprv

rieši otázku, či vôbec bola dohodnutá neprimerane vysoká zmluvná pokuta, a až v prípade kladného vyriešenia tejto otázky pristúpi k posúdeniu, v akom rozsahu využije svoje moderačné oprávnenie. Možnosť súdu znížiť zmluvnú pokutu nie je neobmedzená - veriteľ má vždy právo na zmluvnú pokutu aspoň vo výške vzniknutej škody. Zo zákonných kritérií na posudzovanie primeranosti zmluvnej pokuty vyplýva, že vždy pôjde o individuálne posudzovanie viažuce sa na konkrétny prípad. Len z konkrétneho prípadu je možné vyvodiť tak hodnotu, ako aj význam zabezpečenej povinnosti.

43. Primeranosť výšky zmluvnej pokuty treba posúdiť v každom prípade individuálne, vzhľadom na všetky okolnosti daného prípadu; závery o primeranosti či neprimeranosti výšky zmluvnej pokuty. Pri posudzovaní, do akej miery neprimerane vysokú zmluvnú pokutu znížiť, súd neprihliada na osobné, majetkové a sociálne pomery povinného. Zákon v tejto fáze rozhodovania súdu ukladá povinnosť prihliadať len na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti, pričom limituje možnosť zníženia zmluvnej pokuty až do výšky škody, ktorá vznikla do momentu vydania súdneho rozhodnutia porušením zmluvnej povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta.

44. V súdnej veci sa okresný súd pri úvahách o primeranosti zmluvnej pokuty a prípadnom využití moderačného práva zaoberal relevantnými okolnosťami prípadu, a to významom jednotlivých objektov, na vybudovanie ktorých sa žalovaný zaviazal, vo vzťahu k priamemu ovplyvneniu možnosti užívania rodinného domu žalobcami. Tak, ako uviedol i súd prvej inštancie, priamy vplyv na nemožnosť užívania rodinného domu žalobcami mali iba dva objekty, k vybudovaniu a skolaudovaniu ktorých sa žalovaný zaviazal, a to prístupová cesta a vonkajšie osvetlenie, nakoľko bez kolaudácie týchto stavieb nemohlo byť vydané príslušným stavebným úradom ani kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa stavby rodinného domu žalobcov a títo tak nemohli napriek podanému návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia ich rodinného domu už dňa 25.11.2020 tento užívať. Ďalšie objekty, a to kamerový systém, vstupná brána do lokality s videovrátnikom, umiestnenie poštových schránok pri vstupnej bráne a výsadba jednotného živého plotu, neobmedzili žalobcov v užívaní ich rodinného domu v takom rozsahu, nakoľko tieto môžu skvalitniť podmienky bývania v danej lokalite (poštové schránky), zvýšiť úroveň bezpečnosti a ochrany majetku a osôb v danej lokalite (kamerový systém, vstupná brána do lokality s videovrátnikom), či vizuálne skvalitniť exteriérové prostredie (výsadba jednotného živého plotu) všetkým jej obyvateľom, avšak tieto neboli a nie sú nevyhnutné pre užívanie rodinného domu žalobcami. Súd prvej inštancie pri posudzovaní výšky zmluvnej pokuty určenej pre žalobcov správne zohľadnil i skutočnosť, že žalovaný dodatočne plní predmetnou zmluvnou pokutou zabezpečené povinnosti. Pri výpočte primeranej výšky zmluvnej pokuty súd prvej inštancie konštatoval, že zo šiestich objektov, ktorých vybudovanie mal zabezpečiť žalovaný mali význam pre užívanie rodinného domu žalobcov hlavne dva objekty predstavujúce 33,33 % z celkovo šiestich objektov, a tak výšku zmluvnej pokuty znížil na sumu 3.000,- Eur. Odvolací súd sa síce nestotožňuje so samotným spôsobom výpočtu primeranej výšky zmluvnej pokuty súdom prvej inštancie, avšak tiež považuje zmluvne dojednanú výšku zmluvnej pokuty vzhľadom na význam a hodnotu zabezpečovanej povinnosti žalovaného za neprimeranú a stotožňuje sa s výškou moderovanej zmluvnej pokuty.

45. Žalobcovia sa nesprávne domnievajú, že ich postavenie ako spotrebiteľov znamená automaticky nemožnosť súdu využiť právo na moderovanie výšky zmluvnej pokuty, nakoľko právna úprava žiadnym spôsobom vo vzťahu k zmluvnej pokute dojednanej v prospech spotrebiteľa využitie tohto práva súdom nevyučuje.

46. Žalobcovia namietali nevyhodnotenie hospodárskej pozície strán sporu súdom prvej inštancie s poukazom na základné imanie a tržby žalovaného za rok 2018. Odvolací súd k uvedenej námietke uvádza, že súd pri posudzovaní, do akej miery neprimerane vysokú zmluvnú pokutu zníži, neprihliada na osobné, majetkové a sociálne pomery povinného.

47. Podľa § 147 ods. 2 CSP, vzájomnou žalobou je i prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len ak navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil žalobca; inak súd posudzuje taký prejav len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného.

48. Žalobcovia v ďalšom namietali nezákonnosť napadnutého rozhodnutia spočívajúcu v opomenutí súdu rozhodnúť o celom predmete konania, dôvodiac, že žalovaný v podanom odpore uplatnil voči žalobcom nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10.000,- Eur vzájomnou žalobou. Žalovaný v podanom odpore proti platobnému rozkazu Okresného súdu Banská Bystrica sp. zn. 18Up/1052/2023

zo dňa 26.06.2023 uviedol, že si v rámci procesnej obrany ako kompenzačnú námietku uplatňuje nárok na zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- Eur podľa čl. IV. ods. 2 predmetnej kúpnej zmluvy. Žalovaný je oprávnený uplatniť v spore aj svoj vlastný kompenzabilný nárok voči žalobcovi. Ide o pohľadávku, ktorú možno jednostranne započítať proti žalobou uplatnenej pohľadávke podľa predpisov hmotného práva (§ 580 a 581 OZ). Ak žalobca v sporovom konaní účinne uplatní svoju kompenzabilnú pohľadávku na započítanie proti pohľadávke žalobcu, dochádza tým k zániku oboch záväzkov v rozsahu, v akom sa vzájomne kryjú (§ 580 OZ). Z procesného hľadiska platí, že námietka započítania zo strany žalovaného nie je vzájomnou žalobou, ak je takýmto spôsobom uplatňovaná nižšia alebo rovnaká pohľadávka, ako je pohľadávka žalobcu. Za daných okolností je započítací úkon žalovaného považovaný iba za prostriedok procesnej obrany. Vzhľadom na rovnaký druh plnenia a výšku uplatneného kompenzabilného nároku žalovaným, ktorý bol uplatnený v rovnakej výške ako nárok žalobcov uplatnený v tomto konaní, odvolací súd nepovažoval túto odvolaciu námietku žalobcov za dôvodnú.

49. Predmetom odvolacieho prieskumu bol aj napadnutý výrok III. rozsudku o nároku na náhradu trov konania, v ktorom bolo vyslovené, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania. Žalobcovia namietali, že sa jedná o prípad, keď je výška plnenia závislá od úvahy súdu, a teda prípadom odôvodňujúcim osobitné posudzovanie úspechu a neúspechu v konaní. Mali za to, že boli v konaní plne úspešní, pretože súd konštatoval dôvodnosť nimi uplatneného nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, a preto im patrí náhrada trov konania v plnom rozsahu.

50. Právna úprava náhrady trov konania v sporovom konaní sa podľa doterajšej úpravy v Občianskom súdnom poriadku, ako aj podľa novej úpravy účinnej od 1. júla 2016 v Civilnom sporovom poriadku spravuje zásadou úspechu v konaní/spore. Z porovnania doterajšej a novej právnej úpravy vyplýva, že Civilný sporový poriadok už nemá ustanovenie obdobné úprave obsiahnutej v § 142 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku, ktoré sa uplatňovalo ako lex specialis vo vzťahu k úprave obsiahnutej v § 142 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku. Z uvedeného síce vyplýva, že nepatrný úspech už Civilný sporový poriadok nepozná (a preto pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov sa podľa Civilného sporového poriadku zohľadňuje každý neúspech), avšak ani nová práva úprava nevylučuje osobitný režim posudzovania úspechu v konaní a nárokov na náhradu trov v prípadoch, keď výška plnenia závisela od znaleckého posudku alebo úvahy súdu, a to z hľadiska výsledku v zásade zhodne, ako podľa doterajšej úpravy (rozhodnutie Ústavného súdu SR č. I. ÚS 56/2017-12 zo dňa 08.02.2017).

51. Odvolací súd sa s uvedenou argumentáciou žalobcov nestotožňuje a poukazuje na už ustálenú rozhodovaciu prax (rozhodnutie Najvyššieho súdu sp. zn. 2Obdo/39/2010, rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/85/2022, rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/668/2013), podľa ktorej moderovanie výšky zmluvnej pokuty podľa § 545a Občianskeho zákonníka neznamená, že by rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku alebo od úvahy súdu nakoľko sa jedná o výsledok dokazovania a zhodnotenia skutkového a právneho stavu veci.

52. Rovnako i Ústavný súd SR v uznesení sp. zn. I. ÚS 56/2017 zo dňa 08.02.2017 aproboval právne posúdenie Krajského súdu v Žiline (sp. zn. 14Cob/23/2016), ktorý využitie moderačného oprávnenia súdu pri rozhodovaní o nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa § 301 Obchodného zákonníka nevyhodnotil ako úvahu okresného súdu zamýšľanú v § 142 ods. 3 OSP, ale ako výsledok dokazovania, zhodnotenia skutkového i právneho stavu veci, podľa kritérií upravených v § 301 Obchodného zákonníka.

53. Vzhľadom na uvedené odvolací súd zmenil výrok III. o trovách konania tak, ako je uvedené vo výroku III. tohto rozhodnutia.

54. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP. Odvolací súd nevzhliadol dôvody osobitného zreteľa na aplikáciu § 257 CSP.

55. Rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 vety druhej CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a

ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).