

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 25Cb/402/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1318207835
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Dufalová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2021:1318207835.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v Bratislave v konaní pred sudkyňou Mgr. Ivanou Dufalovou, v právnej veci žalobcu: DM Servis PLUS spol. s r.o., SNP 3598/11A, Senec, IČO: 47 928 786, zastúpený: VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o., Mostová 2, Bratislava, IČO: 50 647 903, proti žalovanému: REVITALSTAV SK s.r.o., Hlavná 25, Košice, IČO: 45 362 564, zastúpený: JUDr. Silvia Tatarková, s.r.o., Škultéty 472/10, Martin, IČO: 36 868 108, o zaplatenie 120.638,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu 120 638,00 eur s 5,00 % úrokom z omeškania ročne od 11.5.2017 do zaplatenia a to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

Súd priznáva žalobcovi právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 19.12.2018 sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť vydať mu sumu 120 638 eur spolu s príslušenstvom. Žalobu odôvodnil tým, že ako správca vykonáva v Bytovom dome so súpisným číslom 1755, nachádzajúcim sa na Košickej ulici číslo 32, 34, 36, 38 v Senci správu na základe Zmluvy o výkone správy, ktorá bola schválená v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov konanom v dňoch 1. 12. 2016 - 2. 12. 2016 a následne bola podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Bytový dom i jeho vlastníci sú zapísaní na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie J., okres: J., obec: BA - m.č. J. Z. úradu J., katastrálny odbor. Predchádzajúcim správcom bytového domu bola spoločnosť SVT Golem s.r.o., IČO: 35 727 128, ktorý uzavrel v mene vlastníkov so žalovaným ako zhotoviteľom dňa 22. 10. 2015 Zmluvu o dielo č. 440/2015 v znení Dodatku číslo 1 zo dňa 7. 12. 2015, predmetom, ktorej bola demontáž pôvodných 60 ks predsadených lodžíí a výstavba 60 ks nových lodžíí REVITAL SYSTEM za dohodnutú zmluvnú cenu vo výške 237 038 eur, zvýšenej Dodatkom č. 1 k zmluve o dielo na sumu 248 974,54 eur. K realizácii diela nedošlo, nakoľko vlastníci od svojho pôvodného zámeru odstúpili z dôvodov protiprávneho konania predchádzajúceho správcu pri vyberaní zhotoviteľa, schvaľovaní a uzatváraní zmluvy o dielo ako aj zmluvy o úvere. Navyše je dôvodné podozrenie z falšovania podpisov niektorých vlastníkov na zápisnici zo schôdze konanej dňa 25. 8. 2015, na ktorej vlastníci odsúhlasili iba investičný zámer výmeny lodžíí žalovaným a nie celý obsah zmluvy o dielo, vrátane jeho financovania prostredníctvom úveru od Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., s ktorou za účelom financovania diela bola dňa 22. 10. 2015 uzatvorená zmluva o úvere číslo 9996805503. Na schôdzi vlastníkov konanej dňa 17. 8. 2016 bolo rozhodnuté o ukončení zmluvy o dielo, žalobca však o tomto ukončení nevedel, nakoľko k niektorým písomným materiálom týkajúcim sa bytového domu sa dostal až v rámci exekúcie vedenej na základe neodkladného opatrenia vydaného tunajším súdom v konaní sp.zn. 25 Cb 98/2017 zo dňa 12. 4. 2017, ktorým súd rozhodol o.i. o povinnosti pôvodného správcu odovzdať žalobcovi ako novému správcovi doklady týkajúce sa správy bytového domu. Z uvedeného dôvodu zaslal žalobca dňa 25. 4. 2017 list, doručený žalovanému dňa 5. 5. 2017, v ktorom prejavil vôľu odstúpiť od zmluvy o dielo a zároveň vyzval žalovaného na zaplatenie žalovanej sumy. Žalovaný reagoval listom zo dňa 11. 5. 2017, v

ktorom uviedol, že k odstúpeniu od zmluvy o dielo už došlo dňa 5. 9. 2016 a po tomto odstúpení si uplatnil voči vlastníkom sankcie, ktoré boli zmluvne dojednané a tiež dovedy vynaložené náklady na realizáciu diela. Prejavil zároveň ochotu dohodnúť sa s vlastníkami mimosúdne, naznačil možnosť realizácie diela prostredníctvom novej zmluvy o dielo, uplatnenú pohľadávku vlastníkov vo výške 120 638 eur síce nijako nespochybnil, avšak ani dodatočne na výzvu ju neuhradil. Vlastníci však stratili záujem na realizácii diela žalovaným, čo mu opakovane oznámili a žiadali o vrátenie žalovanej sumy, ktorá pozostáva z úhrady nasledovných faktúr:

- zo zálohovej faktúry č. 2015207 z 11. 12. 2015, vystavenej na sumu 23 703, 60 eur, uhradenej z účtu vlastníkov správcom SVT Golem dňa 16. 12. 2015,
- z faktúry č. 20160162 z 1. 8. 2016, vystavenej na sumu 93 303, 60 eur s popisom „výstavba lodží“ (po odpočte zálohy v sume 23 703.60 eur), uhradenej z účtu vlastníkov správcom SVT Golem v sume 69 600 eur dňa 4. 8. 2016,
- z faktúry č. 20166170 z 23. 8. 2016, vystavenej na sumu 3 630, 80 eur s popisom „opakované náklady súvisiace s nástupom na stavenisko“, uhradenej z účtu vlastníkov správcom SVT Golem v sume 69 600 eur dňa 24. 10. 2016,
- z faktúry č. 20160291 z 13. 12. 2016, vystavenej na sumu 23 703, 60 eur ako zmluvná pokuta za predčasné ukončenie zmluvy o dielo, uhradenej z účtu vlastníkov správcom SVT Golem dňa 16. 12. 2016.

2. Napriek uzneseniu č. 6/2016 prijatému na schôdzi vlastníkov dňa 17. 8. 2016 uhradil predchádzajúci správca žalovanému z majetku vlastníkov faktúry v celkovej výške 120 638 eur bez toho, aby bola žalovanému vymenená čo i len jedna lodžia v bytovom dome, pričom sumy 23 703, 60 eur a 3 630,80 eur už boli žalovanému vyplatené v čase, keď predchádzajúci správca mal vedomosť o prijatom rozhodnutí č. 3 z písomného hlasovania vlastníkov, konaného v dňoch 28. - 29. 10. 2016, ktoré ho obmedzovalo v nakladaní s finančnými prostriedkami vlastníkov nad sumu 0, 01 eur. Vlastníci sú momentálne v situácii, že žalovanému uhradili 120 628 eur, ale nedostali žiadne protiplnenie z titulu realizácie diela, resp, z titulu vysporiadania ukončenej zmluvy o dielo, a navyše od roku 2015 musia platiť Prvej stavebnej spořitelni splátky úveru, za ktorý sa v bytovom dome nepostavila ani nezrekonštruovala žiadna lodžia.

3. Aktívne vecnú legitímáciu na podanie žaloby odôvodnil žalobca poukazom na § 9 ods. 7 a § 6 ods. 2 písm. b/ zák. č. 381/1993 Z.z. a pripojenou zmluvou o výkone správy. Správca ako zákonný zástupca vlastníkov má právo vymáhať na súde vo vlastnom mene pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré vyplývajú zo správy domu, v tejto súvislosti žalobca poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn.3 Cdo180/2008 zo dňa 15.10.2009 a sp.zn. 3 Cdo 193/2014 zo dňa 6. 6. 2016. V rámci právneho zdôvodnenia poukázal žalobca na to, že vzhľadom na opísaný skutkový stav je zmluva o dielo zmluvou spotrebiteľskou podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tiež poukázal na ustanovenie § 642 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého žalovaný nemá nárok na žiadnu kompenzáciu nákladov a to z dôvodu, že k realizácii diela ani len čiastočne nedošlo a žalovaným údajne vyrobený materiál vyúčtovaný faktúrou č. 20160162 mohol žalovaný použiť inak, napríklad na zhotovenie diela pre iného objednávateľa. Súpis vykonaných prác a vyrobených komponentov ako príloha k faktúre č. 20160162 je podpísaný len zhotoviteľom a nie aj objednávateľom a stavebným dozorcom, hoci podmienkou na vyplatenie faktúr podľa zmluvy o dielo bolo: (i) muselo by ísť o skutočne vykonané práce (článok III ods. 5 zmluvy o dielo), (ii) prílohou faktúry mala byť doložka zo stavebného denníka súvisiaca s odovzdaním konkrétnej časti, etapy alebo celku diela podpísaná stavebným dozorcom (článok VIII ods. 1 zmluvy o dielo). Vyúčtovanie zmluvnej pokuty faktúrou č. 2016291 je absolútne neplatné pre rozpor s § 39 v spojení s § 544 Občianskeho zákonníka, čo potvrdzuje právna doktrína ako aj ustálená judikatúra Najvyššieho súdu SR ako je napríklad rozhodnutie sp.zn. 2 Cdo 141/2000 a Najvyššieho súdu ČR sp.zn.3 Cdo 1398/1996 a sp.zn. 25 Cdo 182/2001, podľa ktorej odstúpenie od zmluvy nemôže byť kvalifikované ako porušenie zmluvnej povinnosti a to bez ohľadu na to, či ide o odstúpenie na základe dojednania účastníkov alebo na základe zákona. Ide totiž o výkon práva, na ktorý nemôže byť zmluvná na pokuta viazaná, keďže nejde o porušenie povinnosti.

4. Tunajší súd rozhodol vo veci dňa 5.3.2019 platobným rozkazom č.k. 25Cb 402/2018-87, proti ktorému podal žalovaný v zákonom stanovenej lehote odpor. V odpore namietal absenciu aktívnej legitímácie žalobcu, ktorú nemožno spájať s právami a povinnosťami vyplývajúcimi zo zmlúv uzavretých s tretími osobami, poukázal pritom na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn.3Cdo 180/2008 zo dňa 15. 10. 2009, ako aj na rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 8Cob 45/2012. Žalovaný ďalej vzniesol námietku právneho režimu a spochybnil tvrdenie žalobcu, že ide o spotrebiteľský spor. Zmluva o dielo bola

uzavretá medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcom bytového domu, ktorý koná ako právnická osoba v rámci svojej podnikateľskej činnosti. Samotná zmluva o dielo bola podpísaná výlučne správcom bytového domu. Žalovaný nespochybňuje, že vlastníci bytov sú spotrebitelia, ale len voči správcovskej spoločnosti. V zmluve o dielo si zmluvné strany zvolili úpravu Obchodného zákonníka. Z obsahu zmluvy vyplýva, že táto, ako aj cenová ponuka boli individuálne dojednané, vlastníci sa oboznámili s ich obsahom pred ich schválením. Tvrdenia žalobcu, že vlastníci bytov nesúhlasili s uzatvorením zmluvy o dielo, ako ani s uzatvorením zmluvy o úvere a že tieto neboli vlastníckmi odsúhlasené sú ničím nepodložené. Žalovaný poukázal na judikatúru, kedy v obdobných prípadoch, kde sa súdia vlastníci bytov v zastúpení správcom s tretími osobami, rozhoduje sa podľa režimu, ktorý bol zmluvne dojednaný (rozsudok Krajského súdu v Prešove zo dňa 21.8.2014 sp.zn. 5Co/119/2013). Keďže nejde o spotrebiteľský spor, je potrebné posudzovať ho podľa ustanovení Obchodného zákonníka a to predovšetkým ustanovenia § 351 a § 548. V prejednávanej veci zmluva o dielo zanikla odstúpením od zmluvy objednávateľom po zaplatení časti diela, v dôsledku čoho vznikol zmluvným stranám v synalagmatický záväzok podľa § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka, ktorý je potrebný vysporiadať podľa § 548 ods. 2 Obchodného zákonníka. Keďže dielo bolo vykonané čiastočne, patrí zhotoviteľovi cena, na ktorú má nárok na základe zmluvy, od ktorej sa odpočíta úspora zhotoviteľa spočívajúca v tom, že dielo bolo vykonané iba čiastočne a to bez ohľadu na skutočnosť, že takéto čiastočné plnenie nemá pre objednávateľa hospodársky význam. Žalovaný poukázal na priebeh realizácie diela od predloženia cenovej ponuky:

5. Dňa 26.8. 2015 bola vyhotovená cenová ponuka, v ktorej sú uvedené sumy za dodanie a montáž v 60 ks lodží a táto tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o dielo ako jej príloha.

6. Dňa 22. 10. 2015 bola uzatvorená Zmluva o dielo č. 440/2015, ku ktorej bol dňa 7. 12. 2015 uzatvorený Dodatok č.1, predmetom ktorého bolo navýšenie nie ceny diela po vzájomnej dohode zmluvných strán.

7. Dňa 11. 12. 2015 žalovaný vystavil zálohovú faktúru na sumu 23 703, 60 eur so splatnosťou do 31. 12. 2015 v súlade s článkom VIII zmluvy o dielo. Preddavok bol zaplatený dňa 16. 12. 2015. Po tomto dátume začal žalovaný s výrobou lodží, ktorá zahŕňala najmä nákup materiálu a príslušenstva s tým súvisiaceho.

8. Dňa 21. 7. 2016 bolo odovzdané stavenisko k realizácii diela v súlade so stavebným denníkom, začatie prác však bolo znemožnené, keďže po nástupe robotníkov žalovaného sa jeden z majiteľov bytov vyhrážal, že ak sa niektorý z robotníkov pokúsi dotknúť jeho balkóna, tak ho zhodí dolu z kľetky zavesenej na žeriave. Vzhľadom na uvedené robotníci stavbu zastavili a ďalej v nej nepokračovali. Podľa stavebného denníka bola stavba pozastavená aj v nasledujúcich dňoch 25. 7. 2016 až 27. 7. 2016.

9. Dňa 1. 8. 2016 žalovaný vystavil faktúru č. 20160162 za dosiaľ vyrobené komponenty a zrealizované práce k 29. 7. 2016 spolu v sume 93 303, 60 eur, po odpočítaní zálohovej platby vo výške 69 600 eur, ktoré zahŕňali:

- prefa dodávka v sume 39 000 eur,
 - zábradlie betón v sume 21 000 eur,
 - statika a konštrukčné riešenie v sume 1550 eur,
 - projektová dokumentácia k stavebnému povoleniu v sume 1650 eur,
 - príprava prác, chemických kotiev, práce spojené s výrobou v sume 14553 eur,
- spolu v sume 77753 eur + DPH, teda celkovo 93 303, 60 eur.

10. Dňa 23. 8. 2016 žalovaný vystavil faktúru č. 20160170 za opakované náklady spojené s nástupom na stavenisko v sume 3630, 80 eur s DPH, ktoré zahŕňali:

- oplotenie staveniska v sume 63 eur,
- práce a prenájom autožeriavu v sume 966, 20 eur,
- zabratie mestského pozemku v sume 116, 66 eur,
- oprava, mzdy a materiál na stavenisku v sume 1 879 eur.

11. Lodžie sú vyrobené a uskladnené u žalovaného a sú žalobcovi k dispozícii, o čom bol žalobca informovaný. Napriek tomu žalobca dňa 5. 9. 2016 odstúpil od zmluvy o dielo, pričom ale toto odstúpenie nastalo až po ukončení výrobného procesu, vrátane nákupu materiálu uvedeného vo faktúre číslo 20160162.

12. Dňa 13. 12. 2016 žalovaný vystavil faktúru č. 20160291 na sumu 23 703, 60 eur - zmluvnú pokutu za odstúpenie od zmluvy vo výške 10 % z celkovej ceny.

13. Pre prípad, ak súd uzná, že ide o spotrebiteľský spor a z toho dôvodu bude aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka, žalovaný z dôvodu právnej opatrnosti poukázal na fakt, že lodžie sú vyrobené, sú uskladnené u žalovaného k dispozícii, pričom proces začatia realizácie diela bol znemožnený zo strany žalobcu a žalovaný predmet diela nepoužil iným spôsobom vzhľadom k tomu, že lodžie sú špecificky vyrobené pre konkrétny bytový dom. Ide o individuálne dojednanú zákazku a ak by sa našiel ten istý bytový dom s rovnakými požiadavkami, otázka ďalšieho predaja by bola v danom čase aktuálna, nie však teraz. Ak žalobca oznámi, kam chce lodžie umiestniť, žalovaný mu ich na takéto miesto doručí a to vzhľadom na skutočnosť, že žalovanému bola časť diela, ktorú vyrobil, zaplatená a preto tieto lodžie patria vlastníkom bytov. Žalovaný mal záujem celú veci mimosúdne vyriešiť a preto navrhol viaceré riešenia a to konkrétne:

- vyrobené prefabrikáty na balkónové lodžie v počte 60 kusov sa nainštalujú do bytov vo vchode číslo 32 a číslo 34 obytného domu,
- na inštalačné práce sa uzatvorí nová zmluva o dielo za obdobných cenových podmienok, ako boli stanovené v zmluve o dielo č. 440/2015 zo dňa 22. 10. 2015 + benefit pre tieto 2 vchody vo forme nových schodov do vchodu, návrh termínu na uzatvorenie novej dohody bol do 28. 11. 2016.

14. Na základe podaného odporu tunajší súd uznesením č.k. 25Cb 402/2018-156 zo dňa 12.4.2019 platobný rozkaz podľa § 267 ods. 3 CSP zrušil.

15. Žalobca sa vo svojej replike vyjadril k jednotlivým námietkam vzneseným žalovaným v odpore proti platobnému rozkazu: k absencii aktívnej vecnej legitímácii žalobca poukázal na právnu úpravu § 9 ods. 7 BytZ účinnú od 1. 11. 2018, podľa ktorej žalobca ako správca má jednoznačne právo vymáhať vo vlastnom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov ich pohľadávky vyplývajúce zo správy bytového domu. Uvedené oprávnenie vyplýva nielen z dikcie § 9 ods. 7, ale aj z dôvodovej správy k novele BytZ č. 283/ 2018 Z.z. a judikatúry Najvyššieho súdu SR, na ktorú žalobca poukázal v žalobe. Vymáhanie náhrad škôd, nedoplatkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov je zákonnou povinnosťou správcu podľa § 6 ods. 1 písm. d/BytZ. Rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 8Cob/45/2012, na ktoré žalovaný v odpore poukázal je vzhľadom na zmenu právnej úpravy účinnej od 1. 11. 2018 bezpredmetné. Poukázal na judikatúru Krajského súdu v Bratislave, ktorá priznáva správcovi bytového domu aktívnu legitímáciu na vymáhanie pohľadávok vlastníkov podľa § 8b ods. 1 BytZ účinného od 1. 7. 2007 do 31. 10. 2018, príkladom poukázal na rozhodnutie 5 Co/237/2013 z 18. 2. 2013, z odôvodnenia ktorého v replike citoval. V prípade, ak žalovaný chcel tvrdením, že zmluvu o dielo uzavrel v mene vlastníkov pôvodný správca SVT Golem, ktorý od zmluvy o dielo aj odstúpil listom zo dňa 5. 9. 2016 spochybníť aktívnu legitímáciu žalobcu, žalobca poukázal na § 8a ods. 3BytZ v zmysle ktorého: dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo. Citované ustanovenie upravuje zákonný prechod práv a povinností týkajúcich sa zákonného zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov z bývalého správcu na nového správcu - žalobcu. Tvrdenie žalovaného, že vlastníci sú spotrebiteľmi len vo vzťahu k správcovi a nie voči ostatným dodávateľom, voči ktorým vystupujú v právnych vzťahoch týkajúcich sa správy bytového domu je zjavne v rozpore so zmyslom právnej úpravy ochrany spotrebiteľa. Podľa § 52 ods. 2 občianskeho zákonníka, „na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ sa vždy prednostne použijú ustanovenia občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva“. V hmotnoprávných vzťahoch správcu bytového domu koná v mene a na účet vlastníkov ako ich priamy zástupca, pričom vzhľadom na dikciu § 9 ods. 7 BytZ len pred súdom a iným orgánom verejnej moci koná správca vo vlastnom mene. Ustanovenie § 291 CSP priamo pripúšťa zastúpenie spotrebiteľa v spotrebiteľskom spore právnickou osobou, iný výklad by bol v rozpore s účelom zákona a ochranu spotrebiteľa. Ďalej sa žalobca v texte repliky zaoberal otázkou zákonného zastúpenia upraveného v § 26 až 30 Občianskeho zákonníka, resp. v osobitných predpisoch, pričom jedným z príkladov zákonného zastúpenia je aj zastúpenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa BytZ na to určenou osobou (spoločenstvom vlastníkov alebo správcom). Všetky práva a povinnosti vyplývajúce objednávateľovi zo zmluvy o dielo, vrátane tých práv, ktoré vznikli vlastníkom po odstúpení od zmluvy teda prináležia výlučne vlastníkom a nie ich zákonnému zástupcovi - správcovi, ktorý túto zmluvu uzavrel a následne odstúpil len v mene vlastníkov. K vymedzeniu spotrebiteľských zmlúv poukázal žalobca na

názor Krajského súdu v Bratislave, podľa ktorého: „spotrebiteľská zmluva nie je samostatným typom zmluvy, ale možno ju označiť ako druh zmluvy, pre ktorú najmä Občiansky zákonník, ale aj iné právne predpisy ustanovujú osobitné podmienky a určujú, aké náležitosti zmluva musí obsahovať a naopak, aké v nej nesmú byť na ochranu tzv. slabšej zmluvnej strany. Charakter spotrebiteľskej zmluvy môže mať kúpna zmluva, zmluva o dielo, poisťná zmluva a ďalšie. Charakter spotrebiteľskej zmluvy môžu mať aj zmluvy uzatvárané podľa Obchodného zákonníka, ako aj podľa ďalších osobitných predpisov.“ Podľa právneho názoru vysloveného Najvyšším súdom SR v rozhodnutí sp.zn.5 M Cdo/20/2009 z 25. 1. 2011 dohodu o voľbe Obchodného zákonníka v spotrebiteľskej zmluve je potrebné považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku a teda takáto dohoda medzi dodávateľom a spotrebiteľom je neplatná podľa § 53 Občianskeho zákonníka. Právny dôsledok odstúpenia od zmluvy ex tunc spôsobuje okrem iného aj to, že všetok materiál, ktorý žalovaný v súvislosti s plnením zmluvy o dielo údajne vyrobil, zostal po odstúpení od tejto zmluvy v jeho vlastníctve. Skutočnosť, že lodžie sú vyrobené a uskladnené u žalovaného k dispozícii, nakoľko sú majetkom vlastníkov bytov je bezpredmetná. Tento materiál nebol vlastníkami nikdy prevzatý a ani zapracovaný do bytového domu. Navyše žalovaný takéto tvrdenie nepreukázal, takže vôbec nie je zrejmé, či a kedy predmetného lodžie vyrobil a kedy a kde ich uskladnil. Právny režim odstúpenia od zmluvy o dielo je potrebné posudzovať podľa § 642 ods. 1 a § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka. K výkladu § 642 ods. 1 Občianskeho zákonníka poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Trnave sp.zn.11 Co/320/2013 z 21. 5. 2014 a Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 5Co/33/2010 zo dňa 17. 3. 2010.

16. Taktiež nie je pravdivé tvrdenie žalovaného, že vyrobené lodžie nemohol použiť iným spôsobom " pretože sú špecificky vyrobené pre konkrétny bytový dom „, keďže v ďalšej vete sám uviedol, že „ ak by sa našiel ten istý bytový dom s rovnakými požiadavkami, otázka ďalšieho predaja lodží by bola v inom čase možno aktuálna, nie však teraz ". Dané lodžie boli tzv. prefabrikáty, takže boli a sú použiteľné na bytové domy určitého typu, pričom tieto skutočnosti sú uvedené priamo na webstránke žalovaného, takže je nesporné, že ak predmetné prefabrikáty aj boli vyhotovené, žalovaný ich mohol kedykoľvek použiť na inom bytovom dome alebo ich mohol speňažiť. Na podporu tvrdenia o širokej použiteľnosti lodží žalobca priložil vyjadrenie spoločnosti EKONOMSERVIS s.r.o. o tom, že bytový dom patrí do konštrukčného systému T- 06B, ktorý bol najpoužívanejším systémom výstavby bytových domov na Slovensku, kedy sa v rokoch 1966 - 1970 odovzdalo až 44 170 bytov, čo bolo niekoľkonásobne viac ako iných typov domov. Žalovaný si odporuje aj vo svojich tvrdeniach týkajúcich sa čiastočnej realizácie diela, keď na jednej strane tvrdí, že zaplatenými faktúrami chce poukázať na to, že práce boli vykonané, ale následne konštatuje, že vlastníci bytov robotníkov nevpustili do objektu a neumožnili im započatť práce. Je logické, že ak neboli robotníci vpustení do bytového domu, žalovaný nemohol na diele žiadne práce, ktoré by mal nárok fakturovať, vykonať. Napokon tieto práce nie sú špecifikované ani vo faktúrach žalovaného a ani v odpore. Všetky položky, ktoré sú uvedené vo faktúrach sa totiž týkajú výlučne materiálu a nie vykonaných prác s výnimkou položky „ príprava prác a práce spojené s výrobou v hodnote 14 533 eur „, avšak z tejto špecifikácie nie je zrejmé, čo konkrétne má táto položka obsahovať. Súpis vykonaných prác a vyrobených komponentov k 29. 7. 2016 ako príloha k faktúre č. 2016016 je podpísaný len zhotoviteľom a nie objednávateľom a stavebným dozorcom, čo je v rozpore s článkom III ods. 5 zmluvy o dielo, respektíve článkom VIII ods. 1 zmluvy o dielo. Žalovaný spochybnil samotné odsúhlasenie výstavby lodžii 49 hlasmi, ktoré sa uvádzajú v zápisnici zo schôdze vlastníkov konanej dňa 25. 8. 2015, ktorú spísal konateľ bývalého správcu H.. O. O. a overili vlastníčky bytu pani B. a pani J.. Na tejto schôdzi vlastníkov sa totiž nezúčastnil deklarovaný počet vlastníkov s 51 hlasmi, ale oveľa menej vlastníkov, keďže podpisy viacerých vlastníkov na prezenčnej listine boli preukázateľne sfalšované. Z uvedeného dôvodu vlastníci v tejto veci podali dňa 6. 4. 2018 trestné oznámenie pre podozrenie zo spáchania trestného činu legalizácie príjmov z presnej činnosti a obzvlášť závažného zločinu podvodu. Pokiaľ ide o zálohovú faktúru č. 2015207 z 11. 12. 2015 na sumu 23 703, 60 eur s popisom „ záloha na výstavbu 60 ks lodží podľa zmluvy o dielo „ táto bola uhradená z účtu vlastníkov dňa 16. 12. 2015, ale z predloženého stavebného povolenia vyplýva, že táto úhrada prebehla v čase, keď na dielo nebola ešte podaná ani len žiadosť o vydanie stavebného povolenia. Ako mohol žalovaný fakturovať zálohovú sumu na materiál v čase, keď nebolo vôbec zrejmé, či príslušný stavebný úrad vydá stavebné povolenie na realizáciu diela? Vlastníci o zmluve o dielo nikdy nehlasovali, neboli o jej obsahu informovaní, nakoľko bývalý správca ju uzavrel bez toho, aby na to mal platné splnomocnenie vo forme prijatého rozhodnutia vlastníkov. Rozhodnutie o zámere výstavby 60 ks nových lodžii v zmysle cenovej ponuky žalovaného prijaté údajne na schôdzi 25. 8. 2015 bolo zrušené rozhodnutím prijatým na schôdzi vlastníkov dňa 17.8. 2016. Vlastníkom nebol riadne oznámený termín realizácie diela a preto bola väčšina z nich prekvapená, keď sa dňa 21. 7. 2016 robotníci žalovaného snažili začať realizovať

práce. V rámci záverečnej sumarizácie žalobca uviedol že: (i) vlastníci uhradili celú žalovanú sumu za dielo žalovanému, ktorý žiadne dielo nezrealizoval a materiál na jeho vyhotovenie zostal v jeho vlastníctve, pričom tento bolo možné použiť na inom konštrukčne rovnakom type domu, (ii) vlastníci zo strany žalovaného nedostali za vyplatenú žalovanú sumu žiadne protiplnenie, keďže dielo sa ani len nezačalo realizovať, (iii) žalovaný obdržal v rámci žalovanej sumy aj čiastkou 23 703, 60 eur za údajnú zmluvnú pokutu zaplatenú za odstúpenie od zmluvy o dielo, čo je výkonom práva a nie porušením povinnosti. Za výkon práva v zmysle judikatúry nemôže byť zmluvná strana sankcionovaná zmluvnou pokutou, (iiiii) vlastníci od roku 2015 platia mesačné splátky úveru vo výške 1 936, 75 eur, za ktorý sa v bytovom dome nepostavila ani nezrekonštruovala žiadna loďžia.

17. Žalovaný vo svojej duplike opätovne poukázal na tom, že žalobca svoju aktívnu vecnú legitimáciu odvodzuje z § 9 ods. 7 BytZ, z dikcie ktorého ako ani z dôvodovej správy však nevyplýva jasný a definitívny záver o aktívnej vecnej legitimácii správcu bytového domu voči tretím osobám, kde správca domu nevystupoval ako účastník zmluvného vzťahu, ale len ako zástupca. Je nesporné, že správca domu je aktívne legitimovaný na podanie žaloby na základe zmluvného vzťahu založeného zmluvou o výkone správy a to voči vlastníkovi bytu, ktorý neuhrádza poplatky do fondu opráv a podobne, kde správca domu v takomto prípade zastupuje záujmy ostatných vlastníkov, čo však nemožno spájať s právami a povinnosťami vyplývajúcimi zo zmlúv s tretími osobami. Opätovne žalovaný poukázal na rozsudok Krajského súdu v Trenčíne zo dňa 16. 4. 2013 sp.zn. 8Cob/45/2012, z ktorého vyplýva skutočnosť, že správca nie je aktívne legitimovaný na podanie žaloby voči tretím osobám, ktoré sú v zmluvnom vzťahu k zhotoviteľovi. Všetky rozsudky, na ktoré žalobca poukazuje vo svojom vyjadrení riešia spory medzi správcovskou spoločnosťou a vlastníkmi bytu, ktorí si neplnia svoju poplatkovú povinnosť uhrádzať mesačné platby do fondu opráv, ale neriešia spor medzi vlastníkmi bytov a tretími osobami. Tvrdenie žalobcu, že je oprávneným na podanie žaloby v zmysle § 9 ods. 7 BytZ je v rozpore s tvrdením, že ide o spotrebiteľský spor. Zmluva o dielo bola uzavretá medzi vlastníkmi bytov v zastúpení bývalého správcu bytového domu, podpísaná bola iba správcom bytového domu, ktorý konal ako právnická osoba v rámci svojej podnikateľskej činnosti za ktorú si dáva zaplatiť, nejde o bezodplatný vzťah. Bývalý správca ako právnická osoba nespĺňa základnú podmienku definície spotrebiteľa, ktorým musí byť fyzická osoba. Zmluvné dojednania v zmluve o dielo sú individuálne dojednané a špecifické a to na základe návrhu na uzavretie zmluvy zo strany žalovaného, ktorý ich predkladal bývalému správcovi. Samotnému uzatvoreniu zmluvy o dielo predchádzalo predloženie cenovej ponuky, následne sa konali viaceré jednanie o obsahu zmluvy, ale len so správcom. Zmluvné strany (správca a žalovaný) si zvolili úpravu podľa Obchodného zákonníka a preto nie je správne aplikovať ustanovenia o spotrebiteľských sporoch tak, ako to tvrdí žalobca. V tejto súvislosti poukázal žalovaný na rozsudok Krajského súdu v Prešove zo dňa 21.8. 2014 sp.zn.5Co/119/2013 a na rozsudok Krajského súdu v Trnave zo dňa 14. 4. 2017 sp.zn.21Cob/55/2014, v ktorých sa prejednávali obdobné veci, no súd spory neposúdil ako spotrebiteľské. Zmluva o dielo zanikla odstúpením od zmluvy objednávateľom po zaplatení časti diela a potom, čo zhotoviteľ vykonal práce a nakúpil materiál. Dielo bolo zhotovené čiastočne a preto zhotoviteľovi patrí cena, na ktorú má nárok na základe zmluvy, od ktorej však odpočíta svoju úsporu spočívajúcu v tom, že dielo bolo vykonané iba čiastočne a to bez ohľadu na to, že toto plnenie nemá pre objednávateľa hospodársky význam. Žalovaný dal vyrobiť predprípravu prefabrikátov až na základe podpísanej zmluvy o dielo. K popisu skutkových okolností žalovaný zdôraznil že dňa 21. 7. 2016 bolo odovzdané a prevzaté stavenisko k dodatočnej realizácii v súlade so stavebným denníkom za prítomnosti zástupcov objednávateľa a zhotoviteľa, na mieste bola vykonaná obhliadka a bolo skonštatované, že stavba sa realizuje na základe stavebného povolenia stavebného úradu mesta Senec, č.j.:Výst.653-16-Sc, ktoré nadobudlo právoplatnosť 8. 7. 2016 a stavenisko je spôsobilé na realizáciu stavebných prác. Začatie prác však bolo znemožnené jedným z vlastníkov bytov, robotníci v obave o svoje zdravie a život zastavili stavbu a ďalej v nej nepokračovali. Bol to práve objednávateľ, ktorý znemožnil zhotoviteľovi dielo dokončiť. Zmluvná cena diela bola dohodnutá na sumu 248 974, 54 eur a celková suma prijatých platieb bola 120 638 eur. Vo všetkých faktúrach boli presne vyšpecifikované fakturované položky. Žalovaný fakturoval len tie práce, ktoré bezprostredne smerovali k vykonaniu diela, na čo mal podľa zmluvy nárok, nefakturoval práce vykonané na samotnom bytovom dome, pretože tie reálne vykonané neboli, keďže sami vlastníci to znemožnili.

18. Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom konateľa žalobcu T. D., konateľa žalovaného E. R., výsluchom svedkov H.. O. O., O.. D. E., O. T. a oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov založených v spise: výpis z LV číslo XXXX, Zmluva o výkone správy číslo 15/2016, Zmluva o dielo číslo 440/2015 vrátane cenovej ponuky , Dodatok číslo 1 k zmluve o dielo, zmluva o úvere číslo 9996805 5

03, zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Košická 32 - 38 v Senci konanej dňa 17. 8. 2016, faktúra - záloha č. 2015207, č.20160162, Súpis vykonaných prác a vyrobených komponentov k 29. 7. 2016, faktúra číslo 2016170, číslo 2016 291, list žalovaného zo dňa 14. 12. 2016 vo veci uplatnenia zmluvnej pokuty, výpisu z účtu, Oznámenie o výsledkoch písomného hlasovania konaného v dňoch 28. - 29. októbra 2016, Odstúpenie od zmluvy o dielo a výzva na zaplatenie dlhu zo dňa 7. 4. 2017 žalobcom, odpoveď k odstúpeniu od zmluvy zo dňa 11. 5. 2017, výzva na dočerpanie úverových prostriedkov a predloženie dokladov účelového použitia, odpoveď žalobcu zo dňa 13. 11. 2018, Zmluva o bežnom účte právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľov, odstúpenie od zmluvy číslo 440/2015 bývalým správcom listom zo dňa 5. 9. 2016, vyjadrenie súhlasu - nesúhlasu vlastníkov bytov s rekonštrukciou - výmenou balkónov zo dňa 22. 9. 2015, stavebné povolenie č.j.: Výst.653-16-Sc,Om zo dňa 3. 6. 2016, právoplatné dňom 8.7.2016, vyhlásenie správcu domu zo dňa 10. 5. 2017, Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov Bytového domu na ulici Košická 32 - 38 konanej dňa 25.8. 2015, prezenčná listina, záznam z odovzdania a prevzatia staveniska na základe ZOD číslo 440/2015, list číslo 0031562 zo stavebného denníka, webstránka žalovaného, vyjadrenie spoločnosti EKONOMSERVIS s.r.o. z 20. 5. 2019, trestné oznámenie vlastníkov zo dňa 29. 3. 2018, oznámenie KR PZ o postúpení trestnej veci, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 27. 7. 2016, žiadosť o zastavenie prác podaná na mesto Senec dňa 8. 8. 2016, žiadosť o zastavenie prác podaná na SVT Golem dňa 8. 8. 2016, odovzdávací protokolov odobratých hnutelných vecí zo dňa 19. 4. 2018 spísaný na Exekútorskom úrade Bratislava súdneho exekútora JUDr. Hany Cibulkovej, Súpis vecí podliehajúcich odobratiu vykonaný dňa 16. 8. 2017, list bývalého správcu zo dňa 1. 8. 2016 a 3. 8. 2016, Stanovisko bývalého správcu k žiadosti o zastavenie prác na diele a k návrhu na predbežné opatrenie listom zo dňa 9. 8. 2016, list bývalého správcu zo dňa 15. 8. 2016 vo veci stretnutia na stavebnom úrade a návrhu riešenia, list bývalého správcu zo dňa 25. 8. 2016 vo veci stanoviska ku schôdzi vlastníkov bytov zo dňa 17. 8. 2016, list bývalého správcu zo dňa 25. 8. 2016 vo veci hlasovanie vlastníkov bytov - uznesenie číslo 6/2016, list bývalého správcu zo dňa 21. 11. 2016 a zo dňa 23. 11. 2016 vo veci stanoviska k písomnému hlasovaniu dňa 1. - 2. decembra 2016, list bývalého správcu zo dňa 15. 12. 2016 vo veci stanoviska k písomnému hlasovaniu dňa 1. - 2. decembra 2016, list bývalého správcu zo dňa 11. 1. 2017 vo veci hlasovania vlastníkov bytov - uznesenie č. 6 /2016, prerozdelenie nákladov nerealizovaného diela, list bývalého správcu zo dňa 16. 1. 2017 a zo dňa 14. 9. 2017 - doručenie statického posudku, list bývalého správcu zo dňa 28. 9. 2017 vo veci ohlásenia nebezpečnej stavby, mailová komunikácia medzi vlastníkami bytov a bývalým správcom zo dňa 27. júla 2006 a zistil nasledovný skutkový stav veci:

19. Žalobca vykonáva v bytovom dome so súpisným číslom 1755 nachádzajúcim sa na Košickej ulici číslo 32, 34, 36, 38 v Senci správu na základe Zmluvy o výkone správy, ktorá bola schválená v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov konanom v dňoch 1.12.2016 - 2.12.2016 a následne bola podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Predchádzajúcim správcom bytového domu bola spoločnosť SVT Golem spol. s r.o., IČO: 35727128. Bývalý správca bytového domu uzavrel v mene vlastníkov so žalovaným ako zhotoviteľom dňa 22. 10. 2015 Zmluvu o dielo č. 440/2015 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 7.12. 2015, predmetom ktorej bola demontáž 60 kusov predsadených lodží a výstavba 60 kusov lodží REVITAL SYSTEM za dohodnutú cenu diela 237 036 eur vrátane DPH, zvýšenej Dodatkom č. 1 na sumu 248 974, 54 eur. Zhotoviteľ sa zaviazal dielo vykonať do 3 mesiacov odo dňa odovzdania staveniska. Objednávateľ bol podľa článku IV bod 3 Zmluvy o dielo povinný odovzdať protokolárne stavenisko zhotoviteľovi najneskôr 10 dní po právoplatnosti stavebného povolenia. V článku XV bod 2 Zmluvy o dielo sa zmluvné strany dohodli, že na vzťahy zmluvou neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka. Podľa článku XV ods. 4 Zmluvy o dielo je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy Cenová ponuka zo dňa 26. 8. 2015.

20. Na financovanie diela bola dňa 22. 10. 2015 medzi vlastníkami zastúpenými bývalým správcom a Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s. uzatvorená Zmluva o úvere č. 9996805503, na základe, ktorej malo byť zabezpečené financovanie diela formou medziúveru a následného stavebného úveru v celkovej výške 470 000 eur.

21. Stavebné povolenie vydané mestom Senec ako spoločným stavebným úradom pod č.j. : Výst.653-16-Sc,Om dňa 3.6.2016 nadobudlo právoplatnosť dňa 8.7.2016. Dňa 21.7.2016 bol spísaný medzi bývalým správcom a zhotoviteľom Záznam z odovzdania a prevzatia staveniska na základe ZOD č. 440/2015.

22. Zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Košická 32 - 38 v Senci konanej dňa 17. 8. 2016 súd zistil, že pod bodom 3 Programu schôdze sa uskutočnilo hlasovanie o zrušenie uznesenia zo schôdze konanej dňa 25. 8. 2015. Vlastníci bytov a bytových priestorov uznesením číslo 5/2016 odsúhlasili zrušenie predmetného uznesenia a následne pod bodom 4 Programu schôdze uznesením č. 6/2016 odsúhlasili výpoveď Zmluvy o dielo číslo 440/2015.

23. Bývalý správca SVT Golem spol. s r.o. listom zo dňa 5.9.2016, adresovaným žalovanému ako zhotoviteľovi odstúpil od Zmluvy č. 440/2015 s odkazom na prijaté uznesenie č. 6/2016 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 25.8.2016. Zároveň v zmysle článku XIV zmluvy o dielo vyzval žalovaného, aby k termínu 5. 9. 2016 ukončil všetky práce na diele a vyšpecifikoval vynaložené náklady.

24. Žalovaný ako zhotoviteľ v zmysle uzatvorenej Zmluvy o dielo č. 440/2015 vystavil žalobcovi nasledovné faktúry:

- zálohová faktúra č. 2015207 zo dňa 11.12.2015 na sumu 23 703, 60 eur so splatnosťou do 31. 12. 2015,
- faktúra č. 20160162 zo dňa 1.8.2016 na sumu 69 600, 00 eur so splatnosťou do 15. 8. 2016 - fakturácia doposiaľ vyrobených komponentov a zrealizovaných prác v rozsahu Súpisu k 29. 7. 2016 spolu v sume 93 303, 60 eur, po odpočítaní zálohovej platby vo výške 69 600 eur, ktoré zahŕňali:
 - prefa dodávka v sume 39 000 eur,
 - zábradlie betón v sume 21 000 eur,
 - statika a konštrukčné riešenie v sume 1550 eur,
 - projektová dokumentácia k stavebnému povoleniu v sume 1650 eur,
 - príprava prác, chemických kotiev, práce spojené s výrobou v sume 14 553 eur,spolu v sume 77 753 eur + DPH, teda celkovo 93 303, 60 eur,
- faktúra č.20160170 zo dňa 23.8.2016 na sumu 3 630,80 eur so splatnosťou do 7. 9. 2016 - fakturácia nákladov súvisiacich s nástupom na stavenisko , ktoré zahŕňali:
 - oplatenie staveniska v sume 63 eur,
 - práce a prenájom autožeriavu v sume 966, 20 eur,
 - zabratie mestského pozemku v sume 116, 66 eur,
 - doprava, mzdy a materiál na stavenisku v sume 1 879 eur,
- faktúra č.20160291 zo dňa 13.12.2016 na sumu 23 703, 60 eur so splatnosťou do 27. 12. 2016 (fakturácia zmluvnej pokuty za odstúpenie od zmluvy vo výške 10 % z celkovej ceny diela podľa článku XIV ods. 5 zmluvy o dielo) .

25. Žalovaný si zaplatenie zmluvnej pokuty uplatnil listom zo dňa 14. 12. 2016.

26. Z výpisu z účtu vlastníkov bytov a nebytových priestorov súd zistil, že bývalý správca zaplatil faktúru č. 2015207 dňa 16.12.2015, faktúru č. 20160162 dňa 4.8.2016, faktúru č. 2016170 dňa 24.10. 2016 a faktúru č. 2016291 dňa 16.12.2016.

27. Listom zo dňa 7.4.2017 žalobca ako nový správca bytového domu odstúpil od zmluvy o dielo podľa § 642 ods. 1 v spojení s § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka a vyzval zhotoviteľa, aby v lehote 5 dní od doručenia listu uhradil vlastníkom na ich bankový účet sumu 120 638 eur, predstavujúcu bezdôvodné obohatenie žalovaného, keďže faktúry boli vyplatené bývalým správcom bytového domu v rozpore so zmluvou o dielo a so zákonom.

28. Žalovaný reagoval listom zo dňa 11.5.2017, v ktorom namietal, že k odstúpeniu od zmluvy nemôže dôjsť opakovane, pretože k odstúpeniu už došlo dňa 5. 9. 2016. Ďalej uviedol, že žalovaný už započal práce smerujúce k realizácii diela, stavenisko odovzdal a chcel pristúpiť k realizácii samotného diela, čomu však bolo zabránené niektorými vlastníkami bytov, ktorí nedovolili pracovníkom žalovaného pokračovať v práci, bola prizvaná aj polícia. Vlastníci dotknutých bytov boli upozornení, že v prípade prerušovania práce vznikajú žalovanému náklady navyše a v prípade odstúpenia od zmluvy si môže žalovaný uplatniť zmluvne dohodnuté sankcie.

29. Konateľ žalobcu T. D. vo svojej výpovedi uviedol, že ako správca bytového domu pôsobí od 1.1.2017, požiadal žalovaného, aby vrátil peniaze, ktoré mu boli vyplatené za nezrealizované dielo, žalovaný navrhol uzatvorenie novej zmluvy o dielo, s čím však vlastníci bytov nesúhlasili, oni požadovali obnovu balkónov a nie novú stavbu, t.j. demontáž pôvodných a montáž nových balkónov. Schôdza

vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá sa konala 25.8.2015 bola spochybnená samotnými vlastníkmi, keďže niektorí sa vyjadrili, že na prezenčnej listine sa nenachádzajú ich podpisy, v tejto súvislosti bolo podané aj trestné oznámenie, konanie však bolo zastavené. Uznesenia prijaté na schôdzi konanej dňa 25. 8. 2015 neboli napadnuté na súde, keďže so zápisnicou neboli vlastníci bytov oboznámení, nebola im sprístupnená. Systém, ktorý mal byť vlastníkom bytov dodaný (REVITAL SYSTEM) je typizovaný, ktorý je použiteľný aj na iné bytové domy určitého typu.

30. Konateľ žalovaného E. R. vo svojej výpovedi uviedol, že obchodný zástupca spoločnosti žalovaného oslovil zástupcu bytového domu s ponukou na výmenu balkónov. Na základe výsledkov schôdze vlastníkov bola uzatvorená zmluva o dielo, ktorej návrh predložil žalovaný. Následne boli vykonávané úkony predchádzajúce vydaniu stavebného povolenia, ktoré bolo vydané a právoplatnosť nadobudlo dňa 8. 7. 2016. Žalovaný uzatvoril zmluvu so subdodávateľom na výrobu prefabrikátov, každá lodžia sa skladá z troch prvkov, denne je výrobca schopný vyrobiť cca 20 ks prvkov. Žalovaný prostredníctvom Ing. D. vykonal potrebné zameranie, pričom nie je potrebné zamerať každý byt osobitne, k zameraniu došlo zo spoločných častí domu, je to bežný postup. Dňa 21. 7. 2016 chcel žalovaný pristúpiť k demontáži pôvodných balkónových konštrukcií a zábradlí, čo pri danom množstve lodžíí trvá cca 14 dní a ihneď po demontáži nasleduje samotná montáž. Niektorými vlastníkmi bytov však bolo zabránené žalovanému začať s realizáciou demontáže, žalovaný sa o to pokúsil opakovane, bola privolaná aj polícia, avšak výsledkom bolo že k realizácii výmeny lodžíí nedošlo. Subdodávateľom, ktorý bol zazmluvnený na výrobu prefabrikátov bola spoločnosť MORAVOSTAV a.s., IČ: 646347542. V prevádzke tejto spoločnosti v Blansku bol/je vyrobený materiál uskladnený, tento materiál je vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Konateľ pôvodného správcu bytového domu pán O. bol na kontrole niekedy v máji, resp. júni roku 2016 , svojím podpisom potvrdil súpis vykonaných prác. Pokiaľ ide o osobu pána O., konateľ žalovaného potvrdil, že ho spoznal v rámci v predmetnej zákazky, riešili spolu len tento jeden prípad bytového domu, ďalej spolu nespolicovali. Konateľ žalovaného tiež potvrdil, že faktúrou číslo 2016162 bol vyúčtovaný materiál potrebný na výrobu všetkých lodžíí.

31. V spise založený Súpis vykonaných prác neobsahuje podpis objednávateľa, avšak na pojednávaní konanom dňa 22. 6. 2020 konateľ žalovaného predložil na nahliadnutie originál Súpisu aj s podpisom v kolónke objednávateľa.

32. Svedok H.. O. O. vypovedal, že je konateľom spoločnosti SVT Golem spol. s r.o., ktorá bytový dom doposiaľ spravuje na základe platnej zmluvy, keďže ani jeden z troch spôsobov zrušenia zmluvy o výkone správy nebol doposiaľ uplatnený. K problému prípravy a realizácie výmeny lodžíí uviedol, že nevyhovujúci stav balkónov bol predmetom na viacerých členských schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale riešenie tohoto problému sa nestále odkladala a to až do roku 2015, kedy ho začiatkom mája oslovili domovníci (zástupcovia vlastníkov bytov) s tým, že je potrebné problém nevyhovujúcich balkónov vyriešiť, oni samy oslovili 3 firmy, z ktorých vybrali jednu - žalovaného, ktorá sa aj odprezentovala na členskej schôdzi v auguste 2015. Na posúdenie stavu balkónov bol vypracovaný posudok statikom z Dolného Kubína, ktorý potvrdil, že v prípade cca pätnástich balkónov hrozí pád a preto balkóny neodporúča vôbec používať. Súbežne bola riešená v otázkach prefinancovania diela, Prvá stavebná sporiteľňa mala najlepšie podmienky, preto bola priamo oslovená. Asi 3 týždne pred konaním schôdze mal správca ako aj zástupcovia vlastníkov bytov k dispozícii návrh zmluvy o dielo, s ktorým oboznámili jednotlivých vlastníkov bytov. Na členskej schôdzi sa do textu zmluvy zapracovali pripomienky vlastníkov ohľadne pevných cien, resp. termínov a zmluvnej pokuty pre prípad ich nedodržania a hlasovaním bola zmluva prijatá. Ďalej svedok vypovedal, že odsúhlasenú zmluvu o dielo odniesol do banky, zhruba po dvoch - troch mesiacoch bola hotová projektová dokumentácia pre stavebné konanie, ktorá bola predložená stavebnému úradu na schválenie a po vydaní stavebného povolenia bol na začiatok prázdnin roku 2016 stanovený začiatok realizácie diela. Ešte predtým v júni 2016 bol svedok v prevádzke výrobcu v Blansku prekontrolovať stav výroby prefabrikátov. Potvrdil, že betónové prefabrikáty určené pre obnovu predmetného bytového domu boli pripravené a zreteľne oddelené od ostatných výrobkov, boli označené ceduľkou " Senec Košická ". Nespomenul si, či podpisoval nejaký zápis, potvrdil, že na kontrole bol sám, žiaden z vlastníkov bytov ho nespolicoval. Žalovanému odovzdal stavenisko prostredníctvom pána D., protokol o odovzdaní staveniska podpísaný nebol. Prvý pokus o začatie prác bol 21.7.2016, na mieste boli mechanizmy potrebné na rozoberanie balkónov, avšak na 8. poschodí bytového domu sa vlastník bytu postavil na balkón a prakticky vlastným telom zabránil v pokračovaní realizácie diela. Opakované pokusy o začatie realizácie prác boli aj v dňoch 29.7.2016 a 8.8.2016, všetky pokusy boli neúspešné. Svedok bol osobne prítomný len pri pokuse č.3.

Na členskej schôdzi konanej v auguste 2016 sa snažil prítomných vlastníkov presvedčiť, že dielo je rozpracované, panely sú vyrobené, termíny realizácie dohodnuté a preto prípadné zrušenie zmluvy bude stať určité finančné prostriedky, keďže bude potrebné platiť aj zmluvnú pokutu. Napriek uvedenému vlastníci odsúhlasili odstúpenie od zmluvy o dielo, preto Zmluvu písomne vypovedal. Bytový dom sa rozdelil na 2 tábory, časť chcela situáciu zachrániť a zrealizovať len výmenu niektorých balkónov, aby došlo k využitiu časti vyrobených panelov, ale takéto riešenie nevyústilo do podpisu novej zmluvy o dielo. Na otázku, prečo uhradil z účtu vlastníkov 4 faktúry, keď k samotnej realizácii diela nedošlo svedok uviedol, že faktúry zaplatil po odkontrolovaní priložených príloh, sám sa presvedčil o tom, že prefabrikáty boli vyrobené, preto nevidel dôvod prečo faktúry nezaplatiť. Oprávnené boli aj náklady súvisiace s opakovaným nástupom na stavenisko, nakoľko robotníci aj mechanizmy boli pripravené začať s realizáciou prác, ale konaním objednávateľa im v tom bolo zabránené. Pokiaľ ide o zmluvnú pokutu, tak sami vlastníci bytov odsúhlasili na členskej schôdzi, že v prípade odstúpenia od zmluvy zaplatia zmluvnú pokutu vo výške 10 % z ceny diela. Keďže reálne došlo k odstúpeniu od zmluvy, bol zmluvne zaviazaný zmluvnú pokutu žalovanému zaplatiť.

33. Svedkyňa O. D. E. vo svojej výpovedi uviedla, že v auguste 2015, kedy sa konala členská schôdza bola vlastníčkou bytu jej matka, ale ona spolu so sestrou v predmetnom byte na Košickej ulici vyrastali, matku často navštevovali a preto boli s celou situáciou oboznámené. Pred samotnou schôdzou ju matka informovala, že sa zúčastní informatívnej schôdze ohľadne prezentácii cenovej ponuky na výmenu balkónov. Po skončení schôdze matka uviedla, že bola odprezentovaná iba 1 ponuka a že bude zvolaná riadna schôdza, na ktorej sa bude o výmene balkónov rokovať. V lete 2016, kedy už bola svedkyňa vlastníčkou bytu, bola počas svojej dovolenky upovedomená o tom, že malo dôjsť k pokusu o výmenu balkónov, avšak niektorí vlastníci stavbu zastavili. Celkovo boli počas leta 2016 asi 3 pokusy o začatie prác. Ona sama ani nemala vedomosť o tom, že nejaká zmluva o dielo bola podpísaná, keďže vlastníci žiadnu zmluvu na pripomienkovanie nemali k dispozícii, dokonca nemala vedomosť ani o prebiehajúcom stavebnom konaní. Vlastníci bytov následne rozhodli o odstúpení od zmluvy o dielo a oznámili to žalovanému. Počula, že v auguste 2015 nebolo dostatočné kvórum na uskutočnenie schôdze a preto bola táto schôdza ponímaná len ako informačná prezentácia ohľadne zámeru výmeny balkónov, dodatočne sa pozháňali podpisy ľudí na prezenčnú listinu, bolo to riešené v trestnom konaní. Ako hlavný dôvod na odstúpenie od zmluvy o dielo svedkyňa vidí v tom, že vlastníci boli uvedení do omylu bývalým správcou bytového domu, kedy konateľ pán O. za nich podpísal zmluvu o dielo, ako aj úverovú zmluvu, z ktorých vlastníkom vyplývajú len povinnosti, za ktoré však nič neobdržali. Po ukončení zmluvy o dielo im nebolo pánom O. a ani nikým iným oznámené, že lodžie sú vyrobené a je potrebné ich prevziať. Takéto riešenie by bolo prakticky nemožné, keďže sa určite jedná o kolos, ktorý by nemali vlastníci kde uskladniť. Na jeseň 2016 si vlastníci písomným hlasovaním odsúhlasili ukončenie zmluvy so spoločnosťou SVT Golem a zároveň odsúhlasili, že do skončenia výpovednej lehoty môže správca nad sumu 1 cent nakladať s finančnými prostriedkami vlastníkov len so súhlasom dvoch spoluvlastníkov. Od 1. 1. 2017 prevzal správu bytového domu nový správca, ale spoločnosť SVT Golem sa naďalej správala ako správca, o čom svedčia početné listy, ktoré žalobca založil do spisu. Vlastníci bytov žiadnu žalobu voči spoločnosti SVT Golem nepodali, niečo bolo riešené v trestnom konaní, ale o výsledku svedkyňa vedomosť nemá.

34. Svedkyňa O. T. vypovedala, že je vlastníčkou bytu od októbra 2015, kedy sa presťahovala s rodinou do vchodu číslo 36, ale od roku 1985 bývajú jej rodičia vo vchode číslo 38 a preto celú situáciu týkajúcu sa bytového domu pozná. Niekedy v júli 2016, keď sa ráno zobudili, zistili, že pri bytovom dome sa nachádzajú žeriavy a stroje, jeden sused sa však postavil na balkón a zabránil im pokračovať v práci. Snažila sa zohnať pána O., ktorý však bol v tom čase na dovolenke, túto informáciu jej uviedol v e-maili. Žiadne informácie o výmene balkónov od pána O. nemali, takúto vedomosť mala možno len malá skupina ľudí blízka správcovi. Ak by mali ako vlastníci vedomosť, že je potrebné vymeniť balkóny, súhlasili by s tým, ale spôsob, akým postupoval pán O. bol zvláštny, postavil vlastníkov pred hotovú vec. Zmluvu o dielo sa im podarilo získať až v čase, kedy už boli stroje pristavené pri bytovom dome, dovtedy o jej existencii nemali žiadnu vedomosť. V lete 2016 vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou hlasov odsúhlasili na členskej schôdzi odstúpenie od zmluvy o diela, snažili sa odvolať aj pána O., čo sa však nepodarilo, ale bolo odsúhlasené, že nesmie disponovať s finančnými prostriedkami nad sumu 1 cent bez súhlasu spoluvlastníkov, napriek tomu však poslal žalovanému peniaze. Pán O. všetko vybavoval za vlastníkov bytov bez ich vedomia, podpísal za nich zmluvu o dielo, zmluvu o úvere a výsledok je taký, že vlastníci sú povinní splácať úver a nič z toho nemajú. V auguste 2015 v čase konania členskej schôdze nebola ešte vlastníčkou bytu a preto má len sprostredkované informácie, že

na schôdzi išlo len o prezentáciu výrobkov žalovaného. Na schôdzi nebol dostatočný počet ľudí, preto nebola uznášaniaschopná, niektorí vlastníci boli dodatočne nútení, aby podpísali zápisnicu tak, aby bolo dosiahnuté potrebné kvórum. Znalecký posudok na stav balkónov bol vypracovaný až v roku 2017, preto nie je pravdivé tvrdenie pána O., že už v čase začatia realizácie prác existoval statický posudok, podľa ktorého boli balkóny v havarijnom stave. Pán O. vlastníkov nikdy neinformoval o tom, že balkóny sú vyrobené a treba ich prevziať, novo vyrobené balkóny nikdy nevideli. Na spoločnosť SVT Golem bolo podané trestné oznámenie, avšak polícia nepovažovala jeho konanie za podvod. Žiadnu žalobu na náhradu škody voči tejto spoločnosti nepodali, ani nežalovali neplatnosť uznesení prijatých na členskej schôdzi dňa 25.8.2015.

35. V priebehu konania, písomným podaním zo dňa 8. 1. 2020 vzniesla právna zástupkyňa žalovaného námietku premlčania v súvislosti s uplatneným nárokom nakoľko:

- suma 23 703,60 eur bola uhradená dňa 16. 12. 2015,
- suma 69 600 eur bola uhradená dňa 4. 8. 2016,
- suma 3 630, 80 eur bola uhradená dňa 24. 10. 2016,

príčom žaloba bola podaná v decembri 2018 a teda lehota na uplatnenie práva márne uplynula v dvojročnej premlčacej dobe, teda k sume 23 703, 60 eur dňa 16. 12. 2017, k sume 69 600 eur dňa 4. 8. 2018 a k sume 3 630, 80 eur dňa 24. 10. 2018. Z dôvodu opatrnosti vzniesla námietku premlčania aj v súvislosti s peňažným plnením vo výške 23 703, 60 eur zo dňa 16. 12. 2016, keďže žalovanému nie je známy presný deň doručenia žaloby na súd a v prípade, ak bola podaná po dátume 16. 12. 2018, tak aj tento nárok je premlčaný.

36. Právny zástupca žalobcu k vznesenej námietke premlčania uviedol nasledovné: nárok na vrátenie žalovaného plnenia je kvalifikovaný ako nárok vyplývajúci objednávateľovi diela z § 642 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nejde o bezdôvodné obohatenie, ale o špeciálny nárok na vrátenie zaplatenej zálohy za cenu diela vyplývajúci objednávateľovi po odstúpení od zmluvy o dielo. Z toho dôvodu sa na tento nárok uplatňuje všeobecná trojročná premlčacia lehota, ktorá plynie podľa § 101 Občianskeho zákonníka od momentu, kedy sa právo mohlo vykonať po prvý krát. Žalobca mohol uplatniť prvý krát nárok až v momente, kedy prevzal doklady týkajúce sa správy bytového domu, na základe ktorých zistil, že zmluva o dielo bola jednostranne ukončená bývalým správcom bytového domu (SVT Golem). Takúto vedomosť žalobca nadobudol až vtedy, keď sa v rámci exekúcie vedenej na základe rozhodnutia tunajšieho súdu sp.zn. 25 Cb98/2017 z 11.4.2017 dostal k dokladom týkajúcim sa zmluvy o dielo vrátane odstúpenia od nej. Táto skutočnosť nastala až v auguste 2017, o čom svedčí súpis vecí podliehajúcich odobratiu spísaný súdnou exekútkou JUDr. Hanou Cibulkovou dňa 16. 8. 2017 v exekúcii Ex 318/2017 EX 393/ 2017. Z uvedených skutočností je zrejmé, že právo vyplývajúce z § 642 ods.1 Občianskeho zákonníka sa mohlo uplatniť na súde až po zániku zmluvy o dielo, pričom táto skutočnosť nastala nepochybne v zákonnej trojročnej premlčacej lehote, keďže žaloba bola podaná na súde dňa 14. 12. 2018. Faktúra č. 20160291 z 13. 12. 2016 v sume 23 703, 60 eur bola uhradená z účtu vlastníkov bývalým správcom dňa 16. 12. 2016. Táto faktúra však už bola vystavená po zániku zmluvy o dielo, čiže tento vyúčtovaný nárok bol neexistujúci. Prijaté plnenie v tomto prípade predstavuje bezdôvodné obohatenie na strane žalovaného, nakoľko bolo poskytnuté na základe neplatného zmluvného dojednania. Podľa § 107 Občianskeho zákonníka právo na vydanie bezdôvodného obohatenia sa premlčuje v dvojročnej subjektívnej a trojročnej objektívnej premlčacej lehote. V zmysle ustálenej judikatúry oprávnená osoba musí nadobudnúť vedomosť o skutočnostiach uvedených v tomto zákonom ustanovení, nie je možné len predpokladať, že by oprávnená osoba mohla skutkové okolnosti vedieť alebo že by sa to mohla dozvedieť alebo mala dozvedieť, ak by vynaložila potrebnú starostlivosť. Žalobca sa o vzniku bezdôvodného obohatenia a jeho rozsahu dozvedel až po odobratí dokumentácie povinnému v exekučnom konaní. Zároveň žaloba bola podaná v lehote 3 rokov od vyplatenia faktúry číslo 20160291. S ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti aj v prípade, ak by súd aj zvyšné nároky posúdil ako nároky vyplývajúce z bezdôvodného obohatenia, bola by žaloba podaná v subjektívnej i objektívnej premlčacej lehote. Námietka premlčania je preto nedôvodná.

37. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že na základe schválenia výstavby 60 kusov nových lodží v zmysle cenovej ponuky žalovaného v celkovej sume 237 036 eur na schôdzi konanej dňa 25.8.2015 vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome na ulici Košická 32, 34, 36, 38 v Senci, zastúpení správcom SVT Golem spol. s r.o. ako objednávateľ uzatvorili so žalovaným Zmluvu o dielo č. 440/2015, ktorej predmetom bol záväzok zhotoviteľa vykonať dielo v dohodnutom rozsahu a to: demontáž pôvodnej konštrukcie 60 ks lodží a výstavba 60 ks lodží Revital systém v súlade s

vypracovanou projektovou dokumentáciou a v zmysle cenovej ponuky zo dňa 26.8. 2015. Zhotoviteľ sa zaviazal dielo vykonať do troch mesiacov odo dňa odovzdania staveniska, objednávateľ bol povinný protokolárne odovzdať stavenisko zhotoviteľovi najneskôr desať dní po právoplatnosti stavebného povolenia. Cena za dielo bola upravená v článku VI zmluvy o dielo sumou 237 036 eur vrátane DPH. V článku VII bod 1. bolo dohodnuté, že o odovzdaní a prevzatí zhotoveného diela bude vykonaný písomný záznam - Protokol o odovzdaní a prevzatí riadne zhotoveného diela, ktorý zmluvné strany potvrdia podpisom. Platobné podmienky boli upravené v článku VIII zmluvy o dielo, podľa ktorého objednávateľ zaplatí zhotoviteľovi zálohu vo výške 10 % dohodnutej ceny diela do 31.12.2015, 80 % dohodnutej ceny diela, prípadne jej pomernú etapovitú časť v lehote do 14 kalendárnych dní od dátumu vystavenia faktúry od zhotoviteľa, pričom k faktúre bude priložená doložka zo stavebného denníka súvisiaca s odovzdaním konkrétnej časti, etapy alebo celku diela a 10 % dohodnutej ceny diela bude zaplatená po odovzdaní a prevzatí diela uskutočneného podľa článku VII zmluvy. V článku XIV bod 5 bolo uvedené, že v prípade odstúpenia od zmluvy zo strany objednávateľa v čase pred započatím prác vykonávania diela je objednávateľ povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 10 % z celkovej ceny diela.

38. Stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť 8.7. 2016, stavenisko bolo odovzdané protokolárne na základe Záznamu z odovzdania a prevzatia staveniska dňa 21. 7. 2016. Z výsluchu konateľov strán sporu ako aj svedkyň D. E. a O. T. mal súd za preukázané, že zhotoviteľ skutočne dňa 21. 7. 2016 začal s realizáciou diela, pristavil stavebné mechanizmy k bytovému domu, avšak z dôvodov na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov musel realizáciu ukončiť, keďže vlastníci mu zabránili prístup k demontáži pôvodných lodží. Zhotoviteľ svoj pokus o začatie práce zopakoval podľa výsluchu svedkov ešte dvakrát, ale neúspešne. Vlastníci bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu na schôdzi konanej dňa 17. 8. 2016 hlasovaním zrušili uznesenie zo schôdze konanej dňa 25. 8. 2015 a taktiež odsúhlasili výpoveď zmluvy o dielo. Správca SVT Golem spol. s r.o. dňa 5. 9. 2016 písomne odstúpil od zmluvy o dielo, požiadal o ukončenie všetkých prác na diele a vyšpecifikovanie vynaložených nákladov. Žalobca - spoločnosť DM servis PLUS spol. s r.o. vykonáva v bytovom dome správu na základe zmluvy o výkone správy, ktorá bola schválená v písomnom hlasovaní vlastníkov bytov v dňoch 1. 12. 2016 - 2. 12. 2016 a následne bola podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Nový správca - žalobca listom zo dňa 7.4. 2017 odstúpil od zmluvy o dielo a vyzval žalovaného na zaplatenie dlhu vo výške 120 638 eur predstavujúceho bezdôvodné obohatenie. Až na základe listu žalovaného zo dňa 11. 5. 2017 - Odpoveď k odstúpeniu od zmluvy sa dozvedel, že k odstúpeniu od zmluvy došlo už 5. 9. 2016. Do dňa prvého odstúpenia od zmluvy žalovaný vystavil faktúru číslo 2015207 zo dňa 11.12.2015 na sumu 23 703, 60 eur, ktorú žalobca zaplatil dňa 16. 12. 2015, faktúru číslo 20160162 sumu 69 600 eur ako zálohovú platbu na výrobu betónových prefabrikátov, ktorú žalobca zaplatil dňa 4.8. 2016 a faktúru číslo 20160170 na sumu 3 630, 80 eur za opakované náklady súvisiace s nástupom na stavenisko, ktorú žalobca zaplatil dňa 24. 10. 2016. Po odstúpení od zmluvy žalovaný vystavil faktúru 20160291 na sumu 23 703,60 ako vyúčtovanú zmluvnú pokutu za odstúpenie od zmluvy, faktúru žalobca zaplatil dňa 16. 12. 2016. K faktúre číslo 20160162 bol priložený Súpis vykonaných prác a vyrobených komponentov k 29. 7. 2016 vystavený dňa 1.8. 2016, potvrdený zhotoviteľom, na pojednávaní súdu bol predložený originál Súpisu potvrdený objednávateľom.

39. Aktívna legitimácia žalobcu vyplýva z § 9 odsek 7 a § 6 odsek 2 písmeno d/ zák. č. 182/1993 Z.z. (ďalej len BytZ) a pripojenej zmluvy o výkone správy. Súdna prax priznáva správcovi ako zákonnému zástupcovi vlastníkov právo vymáhať na súde vo vlastnom mene pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplývajúce zo správy domu tak voči vlastníkom ako aj voči tretím osobám, správca bytového domu je teda oprávnený vo vlastnom mene vymáhať škody a iné pohľadávky vlastníkov vyplývajúce zo správy bytového domu, medzi ktoré patria aj nároky vlastníkov vyplývajúce zo zmluvy o dielo, od ktorej žalobca odstúpil a ktoré sú predmetom sporu.

40. Podľa § 9 ods.7 BytZ Spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

41. Podľa § 6 ods.2 písm. d/BytZ Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov.

42. Situácia, kedy dôjde k zmene správcu je riešená v § 8a odsek 3 BytZ podľa ktorého „dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo“. Citované ustanovenie zákona teda upravuje zákonný prechod práv a povinností týkajúcich sa zákonného zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov z bývalého správcu SVT Golem spol. s r.o. na nového správcu - žalobcu.

43. Úlohou súdu bolo taktiež ustáliť právny režim, podľa ktorého sa bude nárok žalobcu posudzovať. Žalobca mal za to, že je potrebné zmluvu o dielo považovať za zmluvu spotrebiteľskú podľa § 52 odsek 1 Občianskeho zákonníka a teda aj nároky zo zrušenej zmluvy posudzovať podľa režimu Občianskeho zákonníka, konkrétne podľa § 642 ods. 1. Akákoľvek zmluva bez ohľadu na jej právnu formu (vrátane zmluvy o dielo) uzatvorená medzi spotrebiteľom a dodávateľom, ktorým je podnikateľský subjekt konajúci v predmete svojej podnikateľskej činnosti je zmluvou spotrebiteľskou. Žalovaný na rozdiel od žalobcu tvrdil, že je potrebné zmluvu o dielo ako aj nároky vyplývajúce zo zrušenej zmluvy posudzovať podľa režimu Obchodného zákonníka, konkrétne § 351 a nasl., nakoľko samotné zmluvné strany si v zmluve o dielo dohodli použitie Obchodného zákonníka, zmluva bola individuálne dojednaná, charakteru spotrebiteľskej zmluvy odporuje aj to, že na strane objednávateľa nefiguruje fyzická osoba- nepodnikateľ, ale správca bytového domu. Vlastníci bytov sú spotrebiteľia výlučne len voči správcovskej spoločnosti, ktorú zmluvou o správe poverili ich zastupovaním. Zmluvu o dielo uzatvorili vlastníci bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcu - SVT Golem spol. sr.o., ktorá má v predmete činnosti v obchodnom registri okrem iného zapísanú aj činnosť: správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti. Je zrejmé, že správca je podnikateľský subjekt, ktorého hlavným cieľom je dosahovanie zisku. Občiansky zákonník vo svojich ustanoveniach uvádza, že spotrebiteľom je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Definíciu spotrebiteľa upravuje taktiež zákon o ochrane spotrebiteľa č. 250/ 2007 Z.z., ktorý v § 2 písm. a) za spotrebiteľa považuje aj právnickú osobu, avšak výlučne za predpokladu, že nakupuje výrobky alebo používa služby na osobnú spotrebu. Vychádzajúc ale z aktuálnej rozhodovacej praxe všeobecných súdov a judikatúry súdneho dvora nemožno považovať za celkom vylúčené, aby spotrebiteľom bola aj právnická osoba. Takéto právne postavenie jej však možno priznať iba na základe mimoriadnych a špecifických skutkových okolností, prísne viazaných na individuálne okolnosti na strane tejto právnickej osoby, na predmet jej činnosti, no aj na konkrétne okolnosti, pre účely ktorých sa takéto posúdenie vykonáva. Je nepochybné, že pri uzatváraní Zmluvy o dielo boli vlastníci zastúpení správcom - právnickou osobou ako osobou odborne zdatnou, ktorá má jednak skúsenosti nadobudnuté pri správe bytového fondu, ako aj personálne a ďalšie zabezpečenie, ktoré pre výkon svojej činnosti potrebuje. Rozhodovacia prax súdov Slovenskej republiky nie je jednotná pri posudzovaní otázky, či vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení správcom pri uzatváraní zmlúv sú v pozícii spotrebiteľa alebo nie, tunajší súd sa skôr prikláňa k názoru, že v danom prípade nie je možné vlastníkom bytov a nebytových priestorov priznať postavenie spotrebiteľa. Súd pri takomto rozhodnutí vychádza zo skutočnosti, že zmluva o dielo bola medzi stranami sporu individuálne dojednaná a to na základe cenovej ponuky ktorú žalovaný vlastníkom bytov a nebytových priestorov predložil. Skutočnosť, že zmluva bola individuálne dojednaná vyplýva aj z výpovede svedka O., ktorý uviedol, že asi 3 týždne pred konaním schôdze v auguste roku 2015 mal správca ako aj zástupcovia vlastníkov bytov k dispozícii návrh zmluvy o dielo, s ktorým boli jednotliví vlastníci bytov oboznámení. Na členskej schôdzi sa do textu zmluvy zapracovali ich pripomienky ohľadne pevných cien, resp. termínov a zmluvnej pokuty pre prípad ich nedodržania a hlasovaním bola zmluva prijatá. Vlastníci bytov a nebytových priestorov teda mohli a mali možnosť ovplyvniť obsah zmluvy, ktorú vzhľadom na okolnosti, ktoré predchádzali jej prijatiu nemožno považovať za zmluvu spotrebiteľskú. Ide o individuálne dojednanú zmluvu, v ktorej si strany dohodli, že sa bude spravovať Obchodným zákonníkom a preto pri posudzovaní nárokov z nej vyplývajúcich nemožno použiť § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, ale ustanovenia Obchodného zákonníka. Súd pri riešení otázky, či má v prejednávanej veci objednávateľ zo zmluvy o dielo postavenie spotrebiteľa, poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8C 296/2016, ktorý v bode 11/ odôvodnenia uviedol že spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov je združením založeným vlastníckmi bytov a nebytových priestorov za účelom výkonu správy bytového domu, ktoré je nositeľom práv a povinností vyplývajúcich z ustanovení zákona o vlastníctve bytov. Medzi bežné, resp. pravidelne činnosti spoločenstva vlastníkov patrí aj vykonávanie údržby a opráv spravovaného bytového domu, s čím je

nevyhnutne spojené aj uzatváranie zmlúv o dielo so zhotoviteľmi stavebných prác a účasť v právnych vzťahoch, ktoré z týchto zmluvných vzťahov vyplývajú a preto nemožno vychádzať z toho, že v súlade s jedným zo základných cieľov spotrebiteľského práva, ktorým je vyváženie nerovnovážneho postavenia spotrebiteľa na jednej strane a dodávateľa služby na strane druhej je v právnom vzťahu založenom zmluvou o dielo, ktorej predmetom sú stavebné úpravy spravovaného bytového domu nevyhnutné za spotrebiteľa považovať aj spoločenstvo vlastníkov bytov. Spoločenstvo vlastníkov bytov je subjekt, ktorý vzhľadom na charakter a predmet činnosti, ktorú vykonáva, musí byť spôsobilý vstupovať rovnocenne do obchodnoprávných vzťahov s dodávateľmi služieb, keďže inak by nemohol správu domu riadne vykonávať. Vzhľadom na skúsenosti nadobudnuté pri správe domu, ako aj na personálne a ďalšie zabezpečenie, ktoré je pre výkon správy domu nepochybne potrebné, nemožno spoločenstvo vlastníkov považovať za subjekt, ktorý by sa voči dodávateľom služieb ocitol v nerovnovážnom postavení a preto by bolo potrebné vzniknutú nerovnováhu vyvažovať poskytnutím osobitnej ochrany prostredníctvom noriem na ochranu spotrebiteľa.

44. Podľa § 6 ods. 1 BytZ správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy - správca. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. V zmysle vyššie uvedeného rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave nebolo spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov priznané postavenie spotrebiteľa, preto v prípade, ak by súd považoval správcu zastupujúceho vlastníkov bytov a nebytových priestorov za spotrebiteľa, tak na základe totožnej právnej úpravy by v prípade správy vykonávanej spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemalo spoločenstvo v zmluvných vzťahoch postavenie spotrebiteľa, ale v prípade správy vykonávanej správcom by správca mal postavenie spotrebiteľa. Vzhľadom na individuálne dojednanú zmluvu o dielo, kedy vlastníci bytov a nebytových priestorov mali možnosť zasiahnuť do zmluvy a vzhľadom na skutočnosť, že nejde o spotrebiteľskú zmluvu, súd bude posudzovať nároky zo zmluvy vyplývajúce ako aj nároky vyplývajúce z odstúpenia od zmluvy podľa ustanovení Obchodného zákonníka.

45. Podľa § 536 ods. 1 Obchodného zákonníka Zmluvou o dielo sa zaväzuje zhotoviteľ vykonať určité dielo a objednávateľ sa zaväzuje zaplatiť cenu za jeho vykonanie.

46. Podľa ods. 2 dielom sa rozumie zhotovenie určitej veci pokiaľ nespadá pod kúpnu zmluvu, montáž určitej veci, jej údržba, vykonanie dohodnutej opravy alebo úpravy určitej veci, alebo hmotne zachytený výsledok inej činnosti.

47. Dielom sa rozumie vždy zhotovenie, montáž, údržba, oprava alebo úprava stavby alebo jej časti.

48. Podľa ods. 3 cena musí byť v zmluve dohodnutá, alebo v nej musí byť aspoň určený spôsob jej určenia, ibaže strany v zmluve prejavia vôľu uzavrieť zmluvu aj bez tohto určenia.

49. Podľa § 546 ods. 1 Obchodného zákonníka objednávateľ je povinný zhotoviteľovi zaplatiť cenu dohodnutú v zmluve alebo určenú spôsobom určeným v zmluve. Ak nie je cena takto dohodnutá alebo určiteľná a zmluva je napriek tomu platná /§ 536 ods. 3/, je objednávateľ povinný zaplatiť cenu, ktorá sa obvykle platí za porovnateľné dielo v čase uzavretia zmluvy za obdobných obchodných podmienok.

50. Podľa § 554 ods. 1 Obchodného zákonníka zhotoviteľ splní svoju povinnosť vykonať dielo jeho riadnym ukončením a odovzdaním predmetu diela objednávateľovi v dohodnutom mieste, inak v mieste ustanovenom týmto zákonom.

51. Podľa § 344 Obchodného zákonníka, od zmluvy možno odstúpiť iba v prípadoch, ktoré ustanovuje zmluva alebo tento alebo iný zákon.

52. Žalovaný od zmluvy o dielo odstúpil listom zo dňa 5.9.2016, čím v súlade s § 349 ods. 1 zmluva zanikla. Odstúpenie od zmluvy sporné nebolo, sám žalovaný v liste zo dňa 11.05.2017 vo veci: Odpoveď k odstúpeniu od zmluvy o dielo zo dňa 07.04.2017 žalobcovi oznámil, že k odstúpeniu od zmluvy nemôže dôjsť opakovane, pretože k odstúpeniu už došlo dňa 05.09.2016.

53. Podľa § 349 ods. 1 Obchodného zákonníka odstúpením od zmluvy zmluva zaniká, keď v súlade s týmto zákonom prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od zmluvy je doručený druhej strane; po tejto dobe nemožno účinky odstúpenia od zmluvy odvolať alebo meniť bez súhlasu druhej strany.

54. Podľa § 351 ods. 1 veta prvá Obchodného zákonníka odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy. Odstúpenie od zmluvy sa však nedotýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením zmluvy.

55. Podľa § 351 ods. 2 Obchodného zákonníka strana, ktorej pred odstúpením od zmluvy poskytla plnenie druhá strana, toto plnenie vráti; pri peňažnom záväzku spolu s úrokmi vo výške dojednanej v zmluve pre tento prípad, inak ustanovenej podľa § 502. Ak vracia plnenie strana, ktorá odstúpila od zmluvy má nárok na náhradu nákladov s tým spojených.

56. V prejednávanej veci je predmetom žaloby vrátenie peňažných prostriedkov zaplatených žalobcom ako objednávateľom žalovanému ako zhotoviteľovi, ktorý mu za poskytnuté finančné prostriedky žiadne plnenie v zmysle zmluvy o dielo nedodal. Každá zmluvná strana je povinná vrátiť to plnenie, ktoré pred odstúpením prijala. Je nesporné, že predmet zmluvy naplnený nebol, keďže k demontáži pôvodnej konštrukcie 60 kusov lodží a výstavbe 60 kusov nových lodží nikdy nedošlo, čiže žalobca žiadne plnenie zo zmluvy o dielo od žalovaného ako zhotoviteľa neprijal. Žalovaný svoju obranu založil na tom, že ako zhotoviteľ nakúpil materiál a lodžie vyrobil, teda dielo bolo čiastočne zhotovené a preto mu patrí cena, na ktorú má nárok na základe zmluvy, od ktorej sa však odpočíta úspora zhotoviteľa spočívajúca v tom, že dielo bolo vykonané iba čiastočne a to bez ohľadu na to, či takéto plnenie má pre objednávateľa hospodársky význam. Bolo preto úlohou žalovaného, aby súdu preukázal, že finančné prostriedky poskytnuté žalobcom použil na nákup materiálu a na práce súvisiace so zhotovením diela. Súd dospel k záveru, že žalovaný dôkazné bremeno v tomto smere neunesol a nepreukázal oprávnenosť súm vyúčtovaných faktúrami č. 2015207 vo výške 23 703, 60 eur a č. XXXX162 na sumu 69 600 eur ako zálohovú platbu na výrobu betónových prefabrikátov. V konaní nebolo preukázané, či a v akom rozsahu boli lodžie vyrobené, ich existencia bola potvrdená iba výpoveďou konateľa žalovaného a svedka O., ktorý vypovedal, že v júni 2016 bol v prevádzke výrobcu v Blansku a videl, že betónové prefabrikáty určené pre obnovu predmetného bytového domu boli pripravené a zreteľne oddelené od ostatných výrobkov, boli označené ceduľkou " Senec Košická ". Na kontrole bol sám, žiaden z vlastníkov bytov ho nesprevádzal. V rámci dokazovania však nebol predložený žiaden relevantný dôkaz, ktorý by ich výpovede potvrdzoval. Samotný Súpis vykonaných prác a vyrobených komponentov k 29.07.2016 nie je jednoznačným potvrdením existencie 60 kusov lodží zrealizovaných pre Bytový dom Košická 32, 34, 36 a 38. Žalovaný si bol vedomý skutočnosti, že žalobca počas celého konania spochybňoval výrobu týchto lodží a napriek tomu neposkytol súdu žiadne relevantné dôkazy, ktoré by výrobu 60 ks lodží potvrdzovali, či už vo forme objednávky materiálu na výrobu týchto lodží, dodacích listov, faktúr, ktoré by preukazovali ich existenciu, nenavrhol výpovede svedkov, ktorí sa na výrobe lodží podieľali a podobne. Pokiaľ tieto lodžie sú vyrobené a sú uskladnené, žalovaný mohol a mal súdu predložiť fotodokumentáciu, ktorá by jednoznačne potvrdila jeho tvrdenia. Podľa výpovede konateľa žalovaného subdodávateľom, ktorý bol zazmluvnený na výrobu prefabrikátov bola spoločnosť MORAVOSTAV a.s., IČ: 646347542, v prevádzke ktorej v Blansku má byť vyrobený materiál uskladnený. Pokiaľ teda konateľ žalovaného poukázal na to, že mal uzatvorenú zmluvu s treťou osobou ako subdodávateľom, nič mu nebránilo v konaní takúto zmluvu súdu poskytnúť, resp. navrhnúť výpoveď svedkov, ktorí by vedeli potvrdiť, že skutočne k uzatvoreniu zmluvy a následnej výrobe prefabrikátov došlo. Žalovaný taktiež nepredložil žiadne písomné výzvy adresované žalobcovi, ktorými by ho vyzýval na prevzatie vyrobených lodží . Ak žalovaný lodžie skutočne vyrobil a mal ich uskladnené v Blansku, bolo by logické, ak by opakovane vyzýval žalobcu na ich prevzatie, takýto dôkaz však súdu predložený nebol. Rovnako svedkyne E. a T. zhodne vypovedali, že vlastníci bytov a nebytových priestorov od O. nikdy nemali informáciu o tom, že lodžie sú vyrobené a treba ich prevziať. Je pravdou, že žalovaný po prvýkrát dňa 21.07.2016 nastúpil, respektíve prejavil snahu začať s realizáciou predmetu zmluvy, t.j. demontážou pôvodných lodží, z čoho možno usudzovať, že nové lodžie v tom čase už vyrobené boli, ale podľa vyjadrenia konateľa žalovaného demontáž mala trvať cca 14 dní, pričom vyrobiť zmluvne dohodnutý počet lodží je možné v priebehu týždňa (1 lodžia sa skladá z troch prvkov, denne možno vyrobiť cca 20 takýchto prvkov), takže ani samotný nástup na demontáž nie je jednoznačným potvrdením, že v danom čase už boli všetky zazmluvnené lodžie vyrobené. Súd v tejto súvislosti poukazuje na článok VIII bod 1 zmluvy o dielo, podľa ktorého k faktúre mala byť priložená doložka zo stavebného denníka súvisiaca s odovzdaním

konkrétnej časti, čo v danom prípade splnené nebolo, faktúry č. 2015207 a č. 20160162 boli odovzdané bez požadovanej doložky zo stavebného denníka.

57. Pokiaľ ide o faktúru č. 20160170, ktorou si žalobca vyúčtoval sumou 3 630,80 eur náklady súvisiace s nástupom na stavenisko, tak k tejto faktúre bol síce pripojený súpis vykonaných prác, ktorý ale nebol potvrdený zmluvnými stranami a navyše údaje na súpise neboli podložené žiadnymi ďalšími relevantnými dôkazmi preukazujúcimi, že skutočne žalovaný vynaložil náklady, ktoré aj vyfakturoval. Pokiaľ žalovanému vznikla v súvislosti s odstúpením od zmluvy o dielo zo strany žalobcu škoda, bolo jeho povinnosťou súdu vznik a výšku škody preukázať, ale žalovaný dôkazné bremeno v tomto smere neunesol, nepreukázal, že mu vznikol nárok na zaplatenie finančných prostriedkov vyúčtovaných faktúrami č. 2015207, 20160162 a 2016170, ktoré vystavil ešte v čase pred odstúpením žalobcu od zmluvy o dielo.

58. Úlohou súdu bolo tiež posúdiť, či žalovanému vznikol nárok na zmluvnú pokutu, ktorú si vyúčtoval faktúrou č. 20160291 podľa článku IV ods. 5 zmluvy o dielo vo výške 23 703,60 eur, čo predstavuje 10 % z celkovej ceny diela. Žalobca vyúčtovanú zmluvnú pokutu zaplatil dňa 16.12.2016, táto skutočnosť taktiež sporná nebola.

59. Podľa § 300 Obchodného zákonníka, okolnosti vylučujúce zodpovednosť (§ 374) nemajú vplyv na povinnosť platiť zmluvnú pokutu.

60. Podľa § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, 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.

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

62. Zmluvná pokuta môže byť dohodnutá iba pre prípad porušenia povinnosti, subjekt, ktorý porušuje svoju zmluvnú povinnosť je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vzťahujúcu sa k porušeniu tejto povinnosti tak, ako to vyplýva zo znenia § 544 Občianskeho zákonníka.

63. V zmysle článku XIV ods. 5 zmluvy o dielo v prípade odstúpenia od zmluvy zo strany objednávateľa v čase pred započatím prác vykonávania diela je objednávateľ povinný uhradiť zhotoviteľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 % z celkovej ceny diela a tiež preukázateľne účelne vynaložené náklady zo strany zhotoviteľa. Podľa ustálenej judikatúry a rozhodovacej praxe súdov Slovenskej a Českej republiky odstúpenie od zmluvy nemôže byť kvalifikované ako porušenie zmluvnej povinnosti a to bez ohľadu na to, či ide o odstúpenie na základe dojednania účastníkov alebo na základe zákona, ide totiž o výkon práva, ktorý nemôže byť pokutovaný zmluvnou pokutou, keďže nejde o porušenie povinnosti. Súd v tejto súvislosti poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 32Cdo 4469/2010, ktorý vzhľadom na ustálenú rozhodovaciu prax vychádza z názoru, že ustanovenie § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka je kogentnej povahy, umožňuje dojednanie zmluvnej pokuty iba pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti, pričom odstúpenie od zmluvy, či už zo zákona alebo na základe dohody účastníkov je výkonom práva, ktoré účastníkovi prináleží, a teda porušením zmluvnej povinnosti nemôže byť. Všeobecný záver z toho vyplývajúci je, že výkon práva nemôže byť porušením zmluvnej povinnosti a nemôže teda založiť nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. Žalovanému nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty neprináleží, nakoľko žalobca v danom prípade postupoval v súlade so zmluvným dojednaním, odstúpil od zmluvy, a preto tento jeho výkon práva nemôže v žiadnom prípade založiť nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty.

64. Žalovaný v priebehu konania vzniesol námietku premlčania vo vzťahu s uplatneným nárokom nakoľko:

- suma 23 703,60 eur bola uhradená dňa 16. 12. 2015,
- suma 69 600 eur bola uhradená dňa 4. 8. 2016,
- suma 3 630, 80 eur bola uhradená dňa 24. 10. 2016,

pričom žaloba bola podaná v decembri 2018 a teda lehota na uplatnenie práva márne uplynula v dvojročnej premlčacej dobe, teda k sume 23 703, 60 eur dňa 16. 12. 2017, k sume 69 600 eur dňa 4. 8. 2018 a k sume 3 630, 80 eur dňa 24. 10. 2018. Z dôvodu opatrnosti vzniesol námietku premlčania aj v súvislosti s peňažným plnením vo výške 23 703, 60 eur zo dňa 16. 12. 2016, keďže mu nie je známy

presný deň doručenia žaloby na súd a v prípade, ak bola podaná po dátume 16. 12. 2018, tak aj tento nárok je premlčaný. Nakoľko súd ustálil, že nárok žalobcu bude posudzovať podľa režimu Obchodného zákonníka, aj otázku premlčania bude posudzovať podľa ustanovení Obchodného zákonníka.

65. Podľa § 387 ods. 1 Obchodného zákonníka právo sa premlčí uplynutím premlčacej doby ustanovenej zákonom.

66. Podľa § 387 ods. 2 Obchodného zákonníka premlčaniu podliehajú všetky práva so záväzkových vzťahov s výnimkou práva vypovedať zmluvu uzavretú na dobu neurčitú.

67. Podľa § 388 Obchodného zákonníka premlčaním právo na plnenie povinnosti druhej strane nezaniká, nemôže ho však priznať alebo uznať súd ak povinná osoba namietne premlčanie po uplynutí premlčacej doby.

68. Podľa § 394 ods.1 Obchodného zákonníka pri právach, ktoré vznikajú odstúpením od zmluvy, plynie premlčacia doba odo dňa, keď oprávnený od zmluvy odstúpil.

69. Podľa § 397 Obchodného zákonníka ak zákon neustanovuje pre jednotlivé práva inak, je premlčacia doba 4 roky.

70. Žalovaný od zmluvy odstúpil 05.09.2016, čiže týmto dňom začala plynúť štvorročná premlčacia lehota, ktorá uplynula 05.09.2020, žaloba bola podaná dňa 19.12.2018 a teda námietka žalovaného je nedôvodná, nárok žalobcu premlčaný nie je.

71. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že vlastníci bytov a nebytových priestorov uhradili žalovanému 4 faktúry v celkovej sume 120 638 eur a to na základe uzatvorenej zmluvy o dielo, avšak za vyplatené finančné prostriedky nedostali žiadne protiplnenie. Ak aj žalovaný zmluvne dohodnuté lodžie vyrobil, neuniesol dôkazné bremeno a súdu túto skutočnosť nepreukázal. Žalovanému nevznikol nárok ani na zmluvnú pokutu, zaplatenú za odstúpenie od zmluvy, keďže žalobca žiadnu povinnosť neporušil, odstúpením od zmluvy realizoval iba výkon práva vyplývajúci priamo zo zmluvy o dielo. Vzhľadom na výsledky dokazovania súd žalobe v plnom rozsahu vyhovel.

72. Je nepochybné, že žalovaný sa dostal do omeškania so zaplatením svojho peňažného záväzku a preto si žalobca okrem istiny uplatnil aj nárok na zaplatenie úrokov z omeškania, ktorý bude súd posudzovať podľa ustanovení Obchodného zákonníka. Žalobca požadoval priznať úroky z omeškania vo výške 5 % ročne od 11.05.2017, t.j. od 6. dňa nasledujúceho po dni doručenia výzvy na zaplatenie žalovanej sumy žalovanému. Výzva na zaplatenie dlhu bola datovaná dňom 07.04.2017, žalovaný na ňu reagoval listom zo dňa 11.05.2017.

73. Podľa § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka, ak je dlžník v omeškani so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, vzniká veriteľovi, ktorý si splnil svoje zákonné a zmluvné povinnosti, právo požadovať z nezaplatennej sumy úroky z omeškania vo výške dohodnutej v zmluve, a to bez potreby osobitného upozornenia.

74. Podľa § 369 ods. 2 Obchodného zákonníka, ak výška úrokov z omeškania nebola dohodnutá, dlžník je povinný platiť úroky z omeškania v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením.

75. Podľa § 1 ods. 1 Nariadenia vlády 21/2013 Z.z. sadzba úrokov z omeškania sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka omeškania zvýšenej o osem percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania sa použije počas celého tohto kalendárneho polroka omeškania.

76. Podľa § 1 ods. 2 Nariadenia vlády 21/2013 Z.z. namiesto úrokov z omeškania podľa sadzby určenej podľa odseku 1 môže veriteľ požadovať úroky z omeškania v sadzbe, ktorá sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania zvýšenej o deväť percentuálnych bodov. Takto určená sadzba úrokov z omeškania platí počas celej doby omeškania.

77. Podľa potvrdenia Európskej centrálnej banky bola úroková sadzba v rozhodujúcom období vo výške 0,00% ročne, preto súd žalobe aj v časti príslušenstva pohľadávky vyhovel a priznal mu úrok z omeškania v požadovanej výške 5% ročne, keďže žalobcom uplatnená úroková sadzba je v nižšej, ako zákonnej sadzbe.

78. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 a nasl. CSP.

79. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

80. Podľa ust. § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

81. Podľa ust. § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

82. V súlade s vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami súd priznal žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu, nakoľko bol v konaní plne úspešný.

83. O výške náhrady trov konania rozhodne v súlade s § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na podpísanom súde.

V odvolaní treba popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v čom sa vidí nesprávnosť tohto rozhodnutia alebo postupu súdu a čoho sa odvolateľ domáha.