

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 5Co/57/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5419200589  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 11. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Cabadajová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2020:5419200589.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Dagmar Cabadajovej a členov senátu JUDr. Evy Kyselovej a JUDr. Gabriely Veselovej, v spore žalobcov: 1/ Mgr. P. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXX, 2/ MUDr. Y. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/XX, V., 3/ Mgr. N. B., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/XX, V. a 4/ R. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom, X. XXXX/X, V., žalobcovia 1/ až 4/ zastúpení spoločnosťou Petruška & partners s.r.o., so sídlom Kupecká 18, Nitra, IČO: 47 254 882, proti žalovaným: 1/ B. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXXX/X, P. - T. R., 2/ E. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. H. XXXX/XX, E. Q., 3/ R. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. H. XXXX/XX, E. Q., 4/ O. N., rod. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. H. XXXX/XX, E. Q., žalovaní 1/ až 4/ zastúpení spoločnosťou SVITOK a spol., s.r.o., so sídlom Tomášikova 23/C, Bratislava, IČO: 36 863 980, o zaplatenie sumy 6.000,- eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaných 1/ až 4/ proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č.k. 6C/17/2019-253 zo dňa 7. januára 2020, takto

### rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

Žalobcom 1/ až 4/ voči žalovaným 1/ až 4/ priznáva nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd napadnutým rozsudkom rozhodol, že žalovaní v 1/-4/ rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni v 1/ rade sumu 2.000,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne od 15.09.2018 do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaní v 1/-4/ rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 2/ a 3/ rade sumu 2.000,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne od 15.09.2018 do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaní v 1/-4/ rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi v 4/ rade sumu 2.000,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne od 15.09.2018 do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietol. Žalobkyňa v 1/ rade má voči žalovaným v 1/-4/ rade právo na náhradu trov konania v rozsahu 98,06%, ktoré sú jej žalovaní v 1/-4/ rade povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne. Žalobcovia v 2/ a 3/ rade majú voči žalovaným v 1/-4/ rade právo na náhradu trov konania v rozsahu 98,06%, ktoré sú im žalovaní v 1/-4/ rade povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne. Žalobca v 4/ rade má voči žalovaným v 1/-4/ rade právo na náhradu trov konania v rozsahu 98,06%, ktoré sú mu žalovaní v 1/-4/ rade povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne.

Žalobou, doručenou tunajšiemu súdu dňa 23.04.2019, sa žalobcovia v 1. až 4. rade domáhali, aby súd uložil žalovaným v 1. až 4. rade povinnosť, aby im spoločne a nerozdielne zaplatili žalobkyni v 1. rade sumu 2.000,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne od 01.07.2018 do zaplatenia, žalobcom v 2. a 3. rade sumu 2.000,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne od 01.07.2018 do zaplatenia a žalobcovi v 4. rade sumu 2.000,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne od 01.07.2018 do zaplatenia a súčasne, aby

im spoločne a nerozdielne nahradili trovy konania. V konaní bol spor o tom, kto zmluvné dojednanie uvedené v predchádzajúcom odseku tohto odôvodnenia naformuloval a zakomponoval do zmluvy. Žalobcovia tvrdili, že to boli predávajúci a žalovaní tvrdili, že to boli žalobcovia. Na základe vykonaných dôkazov súd dospel k záveru, že žalobcom sa ich verziu preukázať podarilo, resp. žalovaným sa nepodarilo preukázať ich verziu. Žalobkyňa v 1. rade vo svojej výpovedi uviedla, že dané zmluvné dojednanie sa do zmluvy pre žalobcov 2/ a 3/ dostalo na základe požiadavky žalobcu v 2/ rade a do jej zmluvy na základe jej telefonickej požiadavky, obdobne sa tak stalo aj v prípade žalobcu 4/ (pozn. sudkyne: v zápisnici o pojednávaní je nesprávne uvedený žalobca 3/). Ich požiadavky neobsahovali presnú formuláciu zmluvnej podmienky, ale termín dokončenia cesty a prečerpávacej stanice. Zmluvy robil, resp. zabezpečoval si ich vyhotovenie Ing. N., pričom oni podpísali zmluvy následne v znení, v akom ich im poslal pán Escher po konzultácii s Ing. N.. Skutočnosť, že pred žalobcami boli uzavierané obdobné zmluvy s inými osobami, ktoré neobsahovali danú zmluvnú podmienku žalujúca strana preukázala zmluvami. Skutočnosť, že návrhy kúpnych zmlúv, boli žalobcom zaslané pánom F. z BeMi realitná kancelária, s.r.o. žalobcovia preukázali mailovými správami uvedenými v odseku 21 až 23 spisu. Skutočnosť, že išlo o kanceláriu, ktorá poskytovala služby predávajúcim a nie kupujúcim preukazuje obsah jednotlivých zmlúv ohľadne platenie kúpnej ceny, keď prvú časť kúpnej ceny vo výške 1.000,- sa žalobcovia zaviazali zaplatiť na účet BeMi realitnej kancelárie titulom rezervačného poplatku. Vzhľadom na uvedené súd dospel k záveru, že písomné a konečné znenie danej zmluvnej podmienky naformulovali predávajúci, t.j. žalovaná 4/ a jej manžel, resp. subjekt, ktorý to pre nich robil, avšak žalobcovia to neboli. Pokiaľ potom žalovaná strana poukazovala na to, že dané zmluvné dojednanie je neurčité, resp. nejasné a neurčitost', resp. nejasnosť má byť vykladaná v neprospech toho, kto ich do zmluvy vložil, je potrebné nejasnosti, či neurčitosti predmetnej zmluvnej podmienky vykladať v neprospech predávajúcich, teda v spore v neprospech žalovaných. V danom prípade bolo uvedené, že prístupová komunikácia a prečerpávacia stanica bude dokončená a pripravená ku kolaudácii do konca júna 2018. Súd sa zhoduje s argumentáciou žalovanej strany, že nejde o stavby, na ktoré musí byť vydané kolaudačné rozhodnutie, resp. dokonca musí byť toto kolaudačné rozhodnutie právoplatné. V tomto spore bolo preukázané, že dňa 10.12.2018 sa uskutočnilo kolaudačné konanie vodných stavieb predávajúcich a medzi nimi aj prečerpávacej stanice, na ktorom bol investor požiadany o doplnenie chýbajúcich podkladov, čo znamená že ešte dňa 10.12.2018 nebola táto stanica v skolaudovateľnom stave. Rovnako tak v spore bolo preukázané, že prístupová cesta k pozemkom žalobcov nebola v skolaudovateľnom stave do dňa pojednávania vo veci, t.j. do 07.01.2020, pretože samotný žalovaný 1/ vo svojej výpovedi na tomto pojednávaní uviedol, že cesta bola dokončená s finálnym asfaltom a obrubníkmi, ale pri kolaudácii sa zistilo, že priamemu napojeniu na cestu bráni časť pozemku patriaca Slovenskej republike, v správe Slovenského pozemkového fondu. Nakoľko z vykonaného dokazovania vyplynulo, že predmetnú zmluvnú podmienku formuloval Ing. D. N., resp. ním určená osoba, tak obsah ním použitých pojmov treba vykladať aj podľa jeho vôle. Z jeho listu zo dňa 27.09.2018 vyplýva, že za dokončenie považoval prebratie diela objednávateľom, keďže uvádza, že cesta bolo dokončená a prebratá pred termínom uvedeným v zmluve, a to 10.04.2018. Odhliadnuc od uvedených výkladových možností, pre rozhodnutie o veci bolo určujúce posúdenie, či zo strany žalovanej 4/ a jej zosnulého manžela došlo k porušeniu, resp. nedodržaniu ich záväzku, že prečerpávacia stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii do konca júna 2018. Dané zmluvné dojednanie vyžadovalo dokončenie a súčasne pripravenosť ku kolaudácii, teda vyžadovalo naplnenie dvoch kumulatívnych podmienok (spojka „a“) a to vo vzťahu k dvom stavebným objektom súčasne: 1. prístupová cesta a 2. prečerpávacia stanica. Vzhľadom na uvedené k nedodržaniu tohto záväzku došlo už pri nedodržaní jednej z týchto podmienok, teda o nesplnení zmluvného záväzku možno hovoriť už pri nedokončení cesty alebo prečerpávacej stanice. V liste zo dňa 27.09.2018 samotný Ing. D. N. uvádza, že pokiaľ ide o prečerpávaciu stanicu, táto (z objektívnych príčin, ktoré bližšie nekonkretizuje) v termíne do konca júna 2018 dokončená nebola. Už samotná táto skutočnosť, a to nedokončenie prečerpávacej stanice do konca júna 2018 znamená porušenie, resp. nedodržanie zmluvnej povinnosti a zakladá tak nárok na zmluvnú pokutu. Pokiaľ žalovaný v 1. tade vo svojej výpovedi uvádzal, že jeho otec v liste hovoril o prečerpávacej stanici, ktorá bola v poradí druhá, t.j. tá ktorá tam teraz stojí, ale predtým tam mala byť osadená iná, tak sám súčasne uviedol, že prvá nebola ani osadená, pretože spoločnosť Cedron, ktorá sa mala stať jej správcom požadovala iný typ tejto stanice. Na základe uvedeného súd konštatuje, že ak Ing. N. by aj prípadne mal na mysli v poradí druhú prečerpávaciu stanicu, tak táto podľa neho dokončená nebola a prvá ani nebola osadená, takže nebola dokončená tiež. Zhrnúc doteraz uvedené súd žalobe žalobcov na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- eur, pre žalobcov v 1. a 4. rade každého jednotlivo a pre žalobcov v 2. a 3. rade spoločne nerozdielne, vyhovel v celom rozsahu, keď aplikoval ust. § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V danom prípade porušila zmluvnú povinnosť žalovaná v

4. rade a jej zosnulý manžel Ing. D. N., do ktorého záväzkov vstúpili žalovaní v 1. až 3. rade. Nakoľko porušenie povinnosti bolo v spore preukázané a pre jeho prípad bola dohodnutá zmluvná pokuta, súd ich zaviazal na plnenie uvedené v odseku 58 tohto odôvodnenia, pričom postupujúc podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. ich zaviazal aj na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 5% ročne od začiatku omeškania do zaplatenia. Začiatok omeškania súd určil na deň 15.09.2018. V zmluve bolo totiž dohodnuté, že zmluvná pokuta je splatná do 10 dní od porušenia ustanovenia tejto zmluvy na základe doručenia písomnej výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty. Nakoľko súd dospel k záveru, že došlo k porušeniu povinnosti dokončiť prečerpávaciu stanicu v termíne do 30.06.2018, t.j. porušenie tejto povinnosti nastalo 01.07.2018 tak splatnosť zmluvnej pokuty by nastala 10.07.2018, pokiaľ by zároveň do tohto termínu bola predávajúcim doručená písomná výzva na jej zaplatenie. V danom prípade bola písomná výzva na zaplatenie zmluvnej pokuty preukázateľne doručená až v 37. týždni roku 2018, ako to uvádza Ing. D. N. v liste zo dňa 27.09.2018 (č.l. 128 spisu). V spise sa síce nachádzajú podacie lístky o odoslaní doporučených poštových zásielok Ing. D. N. zo dňa 07.09.2018 (č.l. 29-30 spisu), avšak tie nepreukazujú termín doručenia. Súd preto vychádzal z vyjadrenia Ing. D. N.. 37. týždeň 2018 zahŕňal dni 10. až 17. septembra 2018. Súd na základe uvedeného dospel k záveru, že k začiatku omeškania mohlo dôjsť najneskôr dňa 15.09.2018, nakoľko posledným pracovným dňom, kedy mohlo dôjsť najneskôr k doručeniu bol piatok 14.09.2018. Pokiaľ potom všetci žalobcovia (žalobcovia 2/ a 3/ spoločne a nerozdielne) žiadali priznať zo sumy 2.000,- eur 5% úrok z omeškania ročne počnúc od 01.07.2018 do zaplatenia, súd zamietol žalobu v časti o zaplatenie 5% úroku z omeškania ročne zo sumy 2.000,- eur od 01.07.2018 do 14.09.2018 ako nedôvodnú. V spore boli prevažne úspešní žalobcovia, ktorých neúspech spočíva v zamietnutí časti žalovaného príslušenstva. Tento neúspech v percentuálnom vyjadrení predstavuje 0,97% a úspech 99,03%. Na základe uvedeného súd priznal žalobcom voči žalovaným náhradu trov konania v rozsahu ich tzv. čistého úspechu, ktorý v percentuálnom vyjadrení predstavuje 98,06%.

2. Proti rozsudku okresného súdu podali žalovaní 1/ až 4/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Žalovaní 1 - 4 trvajú na skutočnosti, že Zmluvy boli zo strany predávajúcich splnené riadne a včas. Žalovaní 1 - 4 nad rámec svojich zmluvných povinností zabezpečili kolaudáciu prečerpávacej stanice (ktorá je v súčasnosti skolaudovaná), ako aj majetkovoprávne vyporiadanie pozemkov pod cestnou komunikáciou. Majú za to, že ustanovenie článku 6 druhý odsek písm. c) všetkých Zmlúv je absolútne neplatné, a to pre jeho neurčitost' podľa § 37 Občianskeho zákonníka. Citované ustanovenia Zmlúv definujú povinnosť, ktorá má byť zabezpečovaná žalovanou zmluvou pokutou len neurčito, a preto neplatne. S ohľadom na obligatórnu zákonnú písomnú formu dohody o zmluvnej pokute je súd pri výklade tohto ustanovenia viazaný len jazykovým vyjadrením znenia v písomnej forme. Keďže (ako konštatuje aj súd prvej inštancie<sup>3</sup>) nie je možné výkladom zistiť obsah pojmu tvoriaceho zmluvnou pokutou zabezpečovanú povinnosť („pripravenosť ku kolaudácii“), je nutné dospieť k záveru o neurčitosti analyzovaného ustanovenia, ktorá má za následok jeho absolútnu neplatnosť. Z výpovede Žalobcu 1 jednoznačne vyplýva, že požiadavka na takéto ustanovenie Zmluvy prišla zo strany Žalobcov. Ostatné zmluvy uzatvárané za účelom predaja pozemkov v tejto oblasti neobsahovali akúkoľvek úpravu v tomto smere. Zistenie súdu prvej inštancie, že Zmluvy boli podpísané v znení, v akom ich im poslal pán F. po konzultácii s Ing. N., nie je pravdivé a nie je akýmkoľvek spôsobom preukázané. Žalobcovia v rokovaní o zmluvách požadovali, aby zmluvy obsahovali úpravu práv a povinností ohľadom infraštruktúry súvisiacej s kupovanými pozemkami, pričom tieto povinnosti predávajúceho mali byť zabezpečované zmluvnou pokutou. Ak znenie predmetných ustanovení zmlúv nespĺňalo požiadavku Žalobcov, mali Žalobcovia v súlade s bežnou praxou požiadať o úpravu tohto znenia tak, aby zodpovedalo ich predstavám. Keďže Žalobcovia nepožadovali úpravu doplnených ustanovení, považujú za logické a správne skutkové zistenie, že Žalobcovia s takouto konkrétnou formuláciou súhlasili a táto zodpovedala požiadavkám Žalobcov. Žalovaní 1 - 4 nemohli uplatniť listinné dôkazy, ktoré prikladajú k odvolaniu, z ktorých vyplýva, že Žalovaní 1 - 4 nad rámec svojich povinností podľa Zmlúv zabezpečili vyriešenie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod cestnou komunikáciou. V súlade s postupom na Slovenskom pozemkovom fonde bola Žalovanými 1 - 4 zaplatená kúpna cena a následne dôjde k vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Vzhľadom na vyššie uvedené závery preto Žalobcovia 1 až 4 navrhujú, aby Krajský súd v Žiline ako odvolací súd zmenil Napadnutý rozsudok tak, že vydá nasledovný ROZSUDOK: Súd žalobu Žalobcov 1 až 4 zamietá. Žalovaní 1 až 4 majú voči Žalobcom 1 až 4 nárok na náhradu trov prvoinštančného konania vo výške 100%. Žalovaní 1 až 4 majú voči Žalobcom 1 až 4 nárok na náhradu trov odvolacieho konania vo výške 100%.

3. Žalobcovia 1/ až 4/ sa k podanému odvolaniu žalovaných 1/ až 4/ vyjadrili prostredníctvom svojho právneho zástupcu. V plnej miere sa stotožňujú s rozsudkom súdu prvej inštancie a s jeho odôvodnením. Zmluvy boli pripravované žalovanými, čo žalobcovia dokázali na pojednávaní najmä tým, že súdu predložili aj iné kúpne zmluvy, ktoré boli uzatvárané ešte pred kúpnyimi zmluvami, ktoré uzatvorili žalobcovia a boli totožné. V uvedených zmluvách najprv bola podobná klauzula o zmluvnej pokute uvádzaná a následne neskôr nebola. Z uvedeného ako aj z listu zo dňa 27.09.2018 od samotného Ing. N. je zrejmé, že samotnému p. N. bola zmluvná pokuta jasná a zrozumiteľná, pričom sám priznal, že splnená nebola. Ako uviedol v liste zo dňa 27.09.2018 p. N., prečerpávací stanica v uvedenom termíne dokončená nebola a z dokazovania na súdnom pojednávaní bolo preukázané, že daná prečerpávací stanica v termíne do konca júna 2018 ani nebola fyzicky vybudovaná, takže je jednoznačné, že nemohla byť dokončená a už vôbec nie pripravená ku kolaudácii. Ku novotám v odvolacom konaní uvádzajú, že aj toto je dôkazom toho, že ešte ani k dnešnému dňu nie je prístupová cesta pripravená ku kolaudácii, keďže nie sú vysporiadané majetkové vzťahy pod pozemkom. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolaciemu súdu navrhujú, aby odvolanie zamietol ako nedôvodné.

4. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané stranou sporu v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 CSP a bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario v spojení s ust. § 219 ods. 3 CSP) rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil z dôvodu jeho vecnej správnosti.

5. V zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

6. V zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

7. V zmysle ust. § 387 ods. 3 CSP odvolací súd sa v odôvodnení musí zaoberať aj podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, ak sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie. Odvolací súd sa musí v odôvodnení vysporiadať s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní.

8. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, prislúchajúceho spisového materiálu, vyhodnotení toho, čo uviedli v rámci odvolacieho konania strany konania konštatuje, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci, vykonal dokazovanie, ktoré vyhodnotil v súlade s ust. § 191 a nasl. CSP a dospel k skutkovým a právnym záverom, s ktorými sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil, a preto s poukazom na citované ust. § 387 ods. 2 CSP, keďže sa v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, obmedzuje sa len na skonštatovanie správnosti jeho dôvodov. Rozhodnutie súdu prvej inštancie zodpovedá zákonným požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Okresný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská procesných strán k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad, a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijaté právne závery primerane vysvetlil.

9. S rozhodnutím súdu prvej inštancie, právnym posúdením veci, ako aj zdôvodnením rozsudku sa odvolací súd plne stotožnil a v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP na tento poukazuje. Odvolatelia k veci samotnej neuviedli žiadne relevantné skutočnosti, s ktorými by sa súd prvej inštancie nevysporiadal a ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť skutkový stav a následne prijaté právne závery. Keďže súd prvej inštancie sa vypořiadal so všetkými podstatnými skutočnosťami, odvolanie nepovažoval odvolací súd za dôvodné, neuznal opodstatnenosť argumentácie odvolateľov, na ktorých založili svoje odvolacie dôvody, a preto napadnutý rozsudok okresného súdu, potvrdil ako vecne správny.

10. Pre zdôraznenie správnosti rozhodnutia odvolací súd ďalej uvádza nasledovné:

11. V predmetnom konaní bol spor o tom, kto zmluvné dojednanie v druhom odseku čl. VI písm. c), kde sa predávajúci zaručili, že od účinnosti zmluvy do konca júna 2018 budú dokončené a pripravené ku kolaudácii prečerpávacia stanica a prístupová cesta, naformuloval a zakomponoval do zmluvy.

12. Po preštudovaní spisu a spisového materiálu je odvolací súd názoru, že zmluvné dojednanie do zmluvy naformulovali žalovaní. Žalobkyňa 1/ vo výpovedi uviedla, že dané zmluvné dojednanie sa do zmluvy pre žalobcov 2/ a 3/ dostalo na základe požiadavky žalobcu v 2/ rade a do jej zmluvy na základe jej telefonicko požiadavky, obdobne sa tak stalo aj v prípade žalobcu 4/. Ich požiadavky neboli presne naformulované, ale naformulovaný bol presne termín dokončenia cesty a prečerpávacej stanice. Zmluvy robil, resp. zabezpečoval si ich vyhotovenie Ing. N., pričom oni podpísali zmluvy následne v znení, v akom ich im poslal pán F. po konzultácii s Ing. N.. Aj odvolaciemu súdu bola preukázaná skutočnosť, že návrhy kúpnych zmlúv boli žalobcom zaslané pánom F. z BeMi realitná kancelária, s.r.o., čo žalobcovia preukázali mailovými správami uvedenými na čl. 91-94, 101-104 a 96-99 spisu.

13. K neurčitosti resp. nejasnosti tohto zmluvného ustanovenia sa odvolací súd zhoduje s argumentáciou okresného súdu má byť vykladaná v neprospech toho, kto ich do zmluvy vložil. Pokiaľ súd vyhodnotil, že obsah spornej zmluvnej podmienky naformulovala strana žalovaných, je potrebné toto ustanovenie vykladať v neprospech žalovaných. Odvolací súd dáva do pozornosti, že jedným zo základných predpokladov platnosti právneho úkonu je jeho dostatočná určitosť. Aj napriek tomu môžu niektoré právne úkony (natoľko určité, že nie sú pochybnosti o ich platnosti) vykazovať určité znaky neurčitosti, ktoré je potrebné odstrániť pomocou ustálených výkladových pravidiel. Občiansky zákonník dáva jednoznačne dôraz na jazykový výklad: „Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho, čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Pritom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil, a chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený.“

14. Princíp contra proferentem slovenský právny poriadok upravuje ako špeciálne výkladové pravidlo v Obchodnom zákonníku a jeho použitie prichádza do úvahy iba vtedy, ak nemožno dosiahnuť výklad prejavu vôle podľa tých výkladových pravidiel, ktoré majú z hľadiska systematiky právnej úpravy prednosť. Taktiež Občiansky zákonník upravuje princíp contra proferentem, avšak len pre oblasť spotrebiteľských zmlúv, a to v § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka: „V pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.“ Súdny dospeli k záveru, že je možné toto výkladové pravidlo aplikovať na všetky občianskoprávne vzťahy, nielen na vzťahy vyplývajúce zo spotrebiteľských zmlúv (na obchodnoprávne vzťahy sa aplikuje výkladový princíp v zmysle samostatnej právnej úpravy obsiahnutej v Obchodnom zákonníku). Uvedené potvrdzuje aj právna teória, podľa ktorej môžu súdy toto výkladové pravidlo použiť v zmysle analógie práva (analogia iuris) aj na občianskoprávne vzťahy, ako to urobili české súdy. (Fekete, I.: Občiansky zákonník. Komentár. Bratislava: Vydavateľstvo epos, 2007, s. 201.)

15. Predmetnú zmluvnú podmienku formuloval Ing. D. N., resp. ním určená osoba, tak obsah ním použitých pojmov treba vykladať aj podľa jeho vôle. Z jeho listu zo dňa 27.09.2018 vyplýva, že za dokončenie považoval prebratie diela objednávateľom. V predmetnom liste samotný Ing. D. N. uvádza, že pokiaľ ide o prečerpávaciu stanicu, táto (z objektívnych príčin, ktoré bližšie nekonkretizuje) v termíne do konca júna 2018 dokončená nebola.

16. V danom prípade bolo uvedené, že prístupová komunikácia a prečerpávacia stanica bude dokončená a pripravená ku kolaudácii do konca júna 2018. V tomto spore bolo preukázané, že dňa 10.12.2018 sa uskutočnilo kolaudačné konanie vodných stavieb predávajúcich a medzi nimi aj prečerpávacej stanice, na ktorom bol investor požiadavý o doplnenie chýbajúcich podkladov, čo znamená že ešte dňa 10.12.2018 nebola táto stanica v skolaudovateľnom stave. Rovnako tak v spore bolo preukázané, že prístupová cesta k pozemkom žalobcov nebola v skolaudovateľnom stave do dňa pojednávania vo veci, t.j. do 07.01.2020, pretože samotný žalovaný 1/ vo svojej výpovedi na tomto pojednávaní uviedol, že cesta bola dokončená s finálnym asfaltom a obrubníkmi, ale pri kolaudácii sa zistilo, že priamemu napojeniu na cestu bráni časť pozemku patriaca Slovenskej republike, v správe Slovenského pozemkového fondu, čo bolo doložené aj listinnými dôkazmi. Z listu zo dňa 27.09.2018 p. N. vyplýva, že prečerpávacia stanica v uvedenom termíne dokončená nebola a z dokazovania na súdnom pojednávaní bolo preukázané, že daná prečerpávacia stanica v termíne do konca júna 2018 ani nebola fyzicky

vybudovaná, takže je jednoznačné, že nemohla byť dokončená a už vôbec nie pripravená ku kolaudácii. Sám žalovaný 1/ vo svojej výpovedi uvádzal, že jeho otec v liste hovoril o prečerpávacej stanici, ktorá bola v poradí druhá, t.j. tá ktorá tam teraz stojí, ale predtým tam mala byť osadená iná, tak sám súčasne uviedol, že prvá nebola ani osadená, pretože spoločnosť Cedron, ktorá sa mala stať jej správcom požadovala iný typ tejto stanice.

17. Vzhľadom na uvedené je odvolací súd názoru, že okresný súd postupoval správne, keď žalobe žalobcov na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- eur, pre žalobcov v 1. a 4. rade každého jednotlivo a pre žalobcov v 2. a 3. rade spoločne nerozdielne, vyhovel v celom rozsahu, keď aplikoval ust. § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd súhlasí aj s priznaním úroku z omeškania.

18. Pokiaľ ide o novoty v odvolacom konaní a to predloženie listinných dôkazov, z ktorých vyplýva, že žalovaní 1/ až 4/ nad rámec svojich povinností podľa zmlúv zabezpečili vyriešenie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod cestnou komunikáciou, v súlade s postupom na Slovenskom pozemkovom fonde bola žalovanými 1/ až 4/ zaplatená kúpna cena a následne dôjde k vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, odvolací súd uvádza, že tieto listinné dôkazy nemajú vplyv na správnosť rozhodnutia okresného súdu, naopak nasvedčujú tomu, že k vysporiadaniu majetkových vzťahov pozemkov, kde sa nachádza cestná komunikácia, ešte v čase konania súdu v prvom stupni neboli vysporiadané. Až po vysporiadaní majetkových vzťahov so SPF je možné skolaudovať prístupovú cestu.

19. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil z dôvodu jeho vecnej správnosti.

20. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd aplikoval ust. § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V predmetnom odvolacom konaní mala plný úspech strana žalobcov, a preto odvolací súd priznal žalobcom 1/ až 4/ proti žalovaným 1/ až 4/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Ďalej o výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

21. Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e j e** prípustné.

Poučenie o dovolaní: Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 Civilného sporového poriadku, v ďalšom texte už len „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 dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

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. 1 a 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 a 2 CSP)

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

Dovolanie nie je prípustné proti rozsudku, ktorým sa vyslovilo, že sa manželstvo rozvádza, že je neplatné alebo že nie je a proti uzneseniu v konaní o návrat maloletého do cudziny vo veciach neoprávneného premiestnenia alebo zadržania (§ 76 Civilného mimosporového poriadku, v ďalšom texte už len „CMP“).

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 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 Ods. 1 C. s. p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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.

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 CSP)

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