

Súd: Okresný súd Piešťany  
Spisová značka: 8C/373/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1712205995  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 10. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľudmila Hricková  
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2020:1712205995.12

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Piešťany sudkyňou JUDr. Ľudmilou Hrickovou v právnom spore žalobcu: GLOBE International LTD, s.r.o., so sídlom Pohraničníkov 56, Bratislava, IČO: 35829346, zastúpeného právnym zástupcom: FELŠÖCI & Partners, s.r.o., so sídlom Bajkalská 31, Bratislava, IČO: 47254203, proti žalovaným: 1. U. X. M. Y.Á., nar. X.X.XXXX, trvale bytom M. XXXX/XX, P., a 2. C. E. M., nar. X.X.XXXX, trvale bytom V. XXXX/XX, V. V., obaja zastúpení právnym zástupcom: BUŽEK & TEREM advokáti s.r.o., so sídlom Mariánska 12, Bratislava, IČO: 36867276, o zaplatenie 8.260,35 eura s príslušenstvom a zmluvnej pokuty, takto

### rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a v 2. rade sú p o v i n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 8.260,35 eura spolu:

- s 9,25 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 4.053,96 eura od 21.4.2009 až do zaplatenia,
- s 9 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 4.206,39 eura od 2.7.2009 až do zaplatenia.

II. V prevyšujúcej časti úrokov z omeškania zo sumy 8.260,35 eura žalobu z a m i e t a .

III. Žalobu v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty z a m i e t a .

IV. P r i z n á v a žalobcovi proti žalovaným v 1. a v 2. rade ako spoločne a nerozdielne povinným nárok na náhradu trov konania o zaplatenie sumy 8.260,35 eura s príslušenstvom v plnom rozsahu.

V. P r i z n á v a žalovaným v 1. a v 2. rade ako spoločne a nerozdielne oprávneným žalobcovi ako povinnému nárok na náhradu trov konania o zaplatenie zmluvnej pokuty v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 1.4.2012, doručenou Okresnému súdu Pezinok dňa 4.4.2012, sa žalobca domáhal od žalovaných v 1. a v 2. rade zaplatenia sumy 8.260,35 eura spolu s 10 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 4.053,96 eura od 17.4.2009 do zaplatenia a zo sumy 2.288,79 eura od 12.4.2009 do zaplatenia, zo sumy 1.917,60 eura od 12.4.2009 do zaplatenia, ako aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % za každý deň omeškania zo sumy 4.053,96 eura od 17.4.2009 do zaplatenia, a to titulom neuhradenej časti ceny diela za zhotovenie bytu na základe zmluvy o dielo, ako aj titulom neuhradenia kúpnej ceny za prevedené spoluvlastnícke podiely k pozemkom, vyúčtovanej dvomi faktúrami. Zároveň žiadal priznať náhradu trov konania.

2. Žalobný nárok odvodzoval žalobca od záväzkových právnych vzťahov strán sporu založených zmluvou o dielo č. X/XX zo dňa 8.2.2006 a kúpnu zmluvou zo dňa 22.5.2008. Uviedol, že zo zmluvy o dielo, predmetom ktorej bolo zhotovenie bytu označeného v projektovej dokumentácii ako 9E, žalovaní neuhradili cenu za byt v sume 4.053,96 eura, a to napriek opakovaným výzvam žalobcu. Rovnako neuhradili ani odplaty za prevedené spoluvlastnícke podiely k pozemkom v kat. úz. Zálesie, vyúčtované faktúrami žalobcu v sumách 1.917,60 eura a 2.288,79 eura. V tejto súvislosti odkázal na faktúry č. Fa-XXX/XXXX, Fa-XXX/XXXX a Fa-XXX/XXXX.

3. Veci bola v podateľni Okresného súdu Pezinok pridelená spisová značka 33Rob/186/2012, ktorá bola prevedená do súdneho registra „Ro“, preto bola veci dňa 16.4.2012 pridelená nová spisová značka: 4Ro/171/2012. Nakoľko vo veci nebolo možné rozhodnúť platobným rozkazom, vec bola následne prevedená do súdneho registra „C“, kedy bola veci dňa 18.4.2012 pridelená nová spisová značka: 8C/71/2012.

4. Žalovaní v 1. a v 2. rade navrhli žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietnuť. Žalobný nárok neuznali čo do dôvodu a výšky. Žalobca sa v čl. 3.1. predmetnej zmluvy o dielo zaviazal dokončiť dielo do 30.9.2006, avšak k jeho dokončeniu došlo až 26.6.2007 spísaním protokolu o priebehu kolaudačného konania. Z dôvodu omeškania žalobcu s dokončením diela si žalovaní uplatnili proti žalobcovi zmluvnú pokutu podľa čl. 7.4. zmluvy o dielo, ktorú si uplatnili listom zo dňa 17.6.2009 v sume 7.616,12 eura. Tým istým listom si uplatnili proti žalobcovi aj nárok na náhradu škody v sume 4.962,50 eura, a teda celková výška nárokov žalovaných v 1. a v 2. rade proti žalobcovi predstavuje sumu 12.578,62 eura. Následne si žalovaní tieto svoje nároky započítali voči nárokom žalobcu listom zo dňa 30.6.2009 vo výške 5.718,84 eura, a vyzval žalobcu na úhradu zvyšnej sumy 6.859,78 eura. Tieto nárok si žalovaní uplatnili opakovane, a informovali o započítaní listom zo dňa 16.7.2009. Predmetné listy boli žalobcovi riadne doručené, ktorý sa k započítaniu nijako nevyjadril, a uplatnenú sumu žalovaným neuhradil. Podľa § 580 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“ v príslušnom tvare) v spojitosti s ust. § 358 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka, v znení neskorších predpisov (ďalej len „OBZ“ alebo „Obchodný zákonník“ v príslušnom tvare), už došlo k započítaniu pohľadávok žalovaných v 1. a v 2. rade a žalobcu, Neexistujú teda žiadne pohľadávky žalobcu proti žalovaným.

5. Okresný súd Pezinok postúpil vec Okresnému súdu Piešťany dňa 14.11.2012 ako miestne príslušnému na konanie a rozhodnutie vo veci, ktoré postúpenie spolu so spisom bolo Okresnému súdu Piešťany doručené dňa 7.12.2012, kedy bola veci v podateľni súdu pridelená nová spisová značka: 8C/373/2012.

6. V priebehu sporu predložil žalobca súdu zmluvu o postúpení pohľadávok uzavretú medzi žalobcom ako postupcom a spoločnosťou: OOO TANTAL-L, so sídlom Khavskaya ulica 5, Moskva, IČO: 5087746674329. Žalobca z tohto dôvodu navrhol súdu pripustiť vstup spoločnosti OOO TANTAL-L do konania namiesto žalobcu. Podaním zo dňa 4.2.2019 oznámil žalobca súdu, že v priebehu sporu došlo k spätnému postúpeniu pohľadávky, o čom doručil súdu zmluvu o postúpení pohľadávok medzi spoločnosťou OOO TANTAL-L ako postupcom žalobcom ako postupníkom, uzavretú dňa 26.11.2018. Následne súd uznesením č. k. 8C/373/2012-670 zo dňa 29.7.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 2.9.2019, zmenil uznesenie Okresného súdu Piešťany č. k. 8C/373/2012-600 vydané vyšším súdnym úradníkom dňa 19.6.2018 tak, že vstup spoločnosti OOO TANTAL-L, do konania na miesto žalobcu nepripustil. Uznesenie o zmene rozhodnutia vydaného vyšším súdnym úradníkom, ktorým konajúci súd v konečnom dôsledku nepripustil zmenu subjektu na strane žalobcu, bolo uznesením sudcu súdu prvej inštancie o sťažnosti proti rozhodnutiu vydanému vyšším súdnym úradníkom, ktoré odôvodnil konajúci sudca súdu prvej inštancie zistením, že spoločnosť OOO TANTAL-L bola vymazaná z príslušného registra dňa 30.4.2013, a teda nemohla účinne uzavrieť žiadnu zmluvu s pôvodným žalobcom po tomto dátume. Preto ani zmluvu o postúpení predmetnej pohľadávky zo dňa 17.2.2017 nemohla s pôvodným žalobcom uzavrieť spoločnosť OOO TANTAL-L, ktorá v čase podpísania zmluvy neexistovala. Súhlas so vstupom do konania na miesto žalobcu nebol účinne udelený spoločnosťou OOO TANTAL-L, keďže tento súhlas bol udelený fyzickou osobou, ktorá v danom čase už nemohla byť štatutárom neexistujúcej spoločnosti.

7. Súd nariadil na prejednanie veci viacero pojednávaní, vykonal dokazovanie listinami, a to zmluvou o dielo č. X/XX zo dňa 8.2.2006, dodatkom k tejto zmluve, kúpnu zmluvou zo dňa 22.5.2008, faktúrami

dodávateľov žalobcu, faktúrou č. Fa-XXX/XXXX, prílohou tejto faktúry, faktúrami č. Fa-XXX/XXXX, Fa-XXX/XXXX a Fa-XXX/XXXX, žiadosťou o kolaudáciu zo dňa 3.11.2006, úradným záznamom obce Zálesie z dňa 10.11.2006, zápisnicou z miestneho zisťovania zo dňa 23.11.2006, návrhom zmluvy o pôžičke, zmluvou o výstavbe obytných domov povolenú katastrálnym úradom pod č. V XXXX/XXXX dňa 19.12.2006, rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia (ďalej len „ObÚ ŽP“) v Senci zo dňa 27.5.2005 o povolení vybudovania vodnej stavby, rozhodnutím obce Zálesie zo dňa 26.4.2005 o povolení stavby: Komunikácia, rozhodnutím obce Ivanka pri Dunaji zo dňa 27.4.2005 o povolení stavby: NN vedenie, STL plynovod, verejné osvetlenie, výzvou zo dňa 23.3.2007, žiadosťou zo dňa 2.5.2007 o kolaudáciu, oznámením zo dňa 11.6.2007 o začatí kolaudačného konania, zápisnicou z miestneho zisťovania zo dňa 26.6.2007, výzvou obce Zálesie zo dňa 2.7.2007, rozhodnutím zo dňa 3.7.2007 o prerušení kolaudačného konania zápisom zo stretnutia na Obecnom úrade Ivanka pri Dunaji zo dňa 27.8.2007, preberacím protokolom zo dňa 3.12.2007, zápisom o odovzdaní bytu zo dňa 3.12.2007, listom obce Zálesie zo dňa 8.11.2007, výzvou ObÚ ŽP v Senci zo dňa 7.12.2007, odpoveďou obce Zálesie zo dňa 17.12.2007, podnetom na opatrenie proti nečinnosti, oboznámením sa s uznesením Okresného súdu Pezinok č. k. 9Cb/211/2008-107 zo dňa 25.8.2008 v spojení s uznesením odvolacieho súdu zo dňa 18.3.2009, kolaudačným rozhodnutím obce K. zo dňa 5.12.2008, rozhodnutím zo dňa 3.2.2009 o určení súpisného a orientačného čísla, dohodou o zmene stavebníka, výzvou zo dňa 12.2.2009 na uzavretie kúpnej zmluvy k pozemkom, listami žalovaných zo dňa 17.6.2009, 30.6.2009, 16.7.2009, návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (ďalej aj ako len „KN“) datovaným 8.7.2009, rozhodnutím zo dňa 22.7.2009 o prerušení katastrálneho konania o návrhu na vklad, rozhodnutím OBÚ ŽP v Senci zo dňa 13.11.2009 v spojení s rozhodnutím Krajského úradu životného prostredia v Bratislave zo dňa 8.4.2010, čestným prehlásením Ing. X. zo dňa 2.3.2012, nevyhovením protestu prokurátora katastrálnym úradom dňa 28.1.2010, rozhodnutím o nevyhovení protestu prokurátora, oboznámením sa s rozsudkom Okresného súdu Bratislava V č. k. 24C/229/2014-190 zo dňa 25.2.2015, výpismi z účtu žalobcu, oboznámením sa so spisom Stavebného úradu obce Zálesie č. j. X.. XXX-XX-M., oboznámením sa s podstatným obsahom rozhodnutí súdov a zápisníc z iných obdobných konaní, predložených stranami sporu, výsluchmi a vyjadreniami subjektov sporu, ako aj ďalším obsahom spisového materiálu, a zistil tento skutkový stav:

8. Žalobca je obchodnou spoločnosťou, ktorá od 9.5.2003 má v predmete podnikania aj uskutočňovanie stavieb a ich zmien, inžinierku činnosť v stavebníctve, čo vyplýva aj z výpisu z obchodného registra. Štatutárnym orgánom žalobcu od 9.5.2003 sú dvaja konatelia, a to Ing. L. G. a G. G., ktorí sú oprávnení konať menom spoločnosti samostatne.

9. Žalobca ako zhotoviteľ a žalovaní v 1. a v 2. rade ako objednávateľia uzavreli dňa 8.2.2006 Zmluvu o dielo zmluvou o dielo č. X/XX, ktorú uzavreli s odkazom na ust. § 536 a nasl. OBZ. Žalovaní sú v zmluve identifikovaní menom, priezviskom, rodným číslom, dátumom narodenia a číslom občianskeho preukazu. Predmetom zmluvy bol záväzok žalobcu zrealizovať pre žalovaných dielo, ktorým bola výstavba nehnuteľností: 1.) bytu označeného v projektovej dokumentácii ako 9E vchodu E-1 v podkroví obytného domu v Zálesí s podlahovou plochou 66,26 m<sup>2</sup> a strešnou terasou 21,53 m<sup>2</sup>, a 2.) spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu prislúchajúce k bytu. Byt mal byť zhotovený so štandardným vybavením podľa prílohy č. 2 zmluvy a podľa požiadaviek žalovaných predstavujúcich odchýlky od vyhotovenia bytu podľa bodu 5.2. zmluvy, ktoré mali byť zrealizované za podmienok dojednaných v bode 5.3. a 5.4. zmluvy. Žalovaní sa zaviazali zaplatiť cenu diela a poskytnúť žalobcovi potrebnú súčinnosť. Miestom plnenia boli pozemky s parc. č. XXXX/X o výmere 1468 m<sup>2</sup>, s parc. č. XXXX/X o výmere 1882 m<sup>2</sup> a s parc. č. XXXX/XX o výmere 1945 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 819 pre kat. úz Zálesie, vedeným Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Senec, výlučným vlastníkom ktorých pozemkov bol žalobca. Na týchto pozemkoch mala byť v budúcnosti zrealizovaná výstavba Obytného domu centrum 2 K., v rámci ktorej mala byť uskutočnená aj výstavba predmetných nehnuteľností, ktoré sú dielom podľa tejto zmluvy. V čl. I., odseku 1.4. zmluvy sa žalobca zaviazal zabezpečiť zhotovenie diela podľa schváleného projektu vypracovaného Ing. arch. O. Š., Architektúratelier, a podmienok daných rozhodnutím Obecného úradu v Zálesí, Oddelenia stavebného poriadku, o povolení stavby pod č. j. Výst. XXX-XX-M. zo dňa 4.10.2004, právoplatného dňa 29.10.2004. V čl. I., odsek 1.5. sa žalobca zaviazal zabezpečiť všetky potrebné podklady ku kolaudácii, najmä projekty skutočného vyhotovenia, súhlasy k prípadným zmenám stavebnej dokumentácii tak, aby bolo dielo skolaudované podľa zákonných predpisov.

10. V čl. III., odsek 3.1. zmluvy o dielo sa žalobca zaviazal zhotoviť dielo do 30.9.2006 za predpokladu riadneho a včasného spolupôsobenia žalovaných a ďalších podmienok postupu plnení, ktoré sú vymedzené v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy. Podľa odseku 3.2. tohto článku zmluvy, záväzok žalobcu zhotoviť dielo sa považuje za splnený dňom spísania protokolu (zápisnice) o priebehu kolaudačného konania za predpokladu, že na základe protokolu bude stavebným úradom vydané rozhodnutie o užívaní stavby, tzv. kolaudačné rozhodnutie. V odseku 3.3. sa zhotoviteľ zaviazal odovzdať dielo žalovaným bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 5 dní po uhradení poslednej splátky ceny diela podľa bodu 4.3. písm. e) zmluvy. Objednávateľ (žalovaní) prevezme zhotovené dielo písomným protokolom o fyzickom odovzdaní a prevzatí bytu. Zhotoviteľ na vlastné náklady zabezpečí prevod bytu a pozemku do vlastníctva žalovaných na príslušnom katastrálnom úrade v lehote 30 dní po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia. V odseku 3.5. sa strany dohodli, že čas zhotovenia diela sa predlžuje o čas, po ktorý je výstavby prerušená v dôsledku okolností vylučujúcich zodpovednosť, t.j. v dôsledku vyššej moci, ako aj v prípade, že postup stavebných prác bude prerušený v dôsledku rozhodnutí príslušných orgánov štátnej správy a obecnej samosprávy bez zavinenia zhotoviteľa. Takými okolnosťami sú aj iné okolnosti, ktoré nastanú nezávisle od vôle zhotoviteľa, bránia mu v riadnom priebehu výstavby a nemožno rozumne predpokladať, že by zhotoviteľ takúto prekážku prekonal. Trvanie okolností podľa tohto bodu vylučuje omeškanie zhotoviteľa s dokončením diela, a teda nevzniká nárok na zmluvnú pokutu dojednanú pre prípad omeškania zhotoviteľa so zhotovením diela.

11. Podľa čl. IV. zmluvy o dielo, cena bytu bola dohodnutá sumou 1.928.094 Sk (64.001,- eur) bez DPH s tým, že žalobca si bude účtovať k tejto cene aj DPH v aktuálnych sadzbách DPH podľa príslušných právnych predpisov v čase zdaniteľného plnenia. V odseku 4.3. tohto článku sa dohodli na štyroch splátkach ceny diela, a to že prvá splátka je vo výške 30 % z dohodnutej ceny diela s tým, že k nej bude pripočítaná DPH, a to na základe daňového dokladu, ktorý vystaví žalobca a doručí žalovaným po dokončení výkopov, kanalizácie a základov, ktoré sú naplánované v termíne najneskôr v novembri 2005. Druhá splátka je vo výške 35 % z dohodnutej ceny diela s tým, že k nej bude pripočítaná DPH, ktorá bude splatná do 10 dní od doručenia daňového dokladu vystaveného žalobcom po realizácii hrubej stavby, ktorá je naplánovaná na marec 2006. Tretia splátka je vo výške 25 % z dohodnutej ceny diela s tým, že k nej bude pripočítaná DPH, ktorá bude splatná do 10 dní od doručenia daňového dokladu vystaveného žalobcom po realizácii platových výplní otvorov, podláh, omietok, zdravotnícky, vykurovania, ktoré sú naplánované v termínoch najneskôr júl 2006. Posledná, štvrtá splátka bola dohodnutá vo výške 10 % ceny diela, zvýšená o DPH, zvýšená alebo znížená podľa bodu 4.7. alebo bodu 4.2.a a 4.2.b., pričom konečnú faktúru sa žalobca zaviazal vystaviť a doručiť do 10 dní po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Posledná splátka je splatná do 10 dní od dňa jej doručenia objednávateľovi. Strany sa ďalej dohodli na platení splátok bezhotovostným prevodom na účet žalobcu uvedený v záhlaví, pričom za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania finančnej čiastky na účet žalobcu.

12. Podľa čl. VI., odseku 6.3. zmluvy o dielo, riadne nefinancovanie zhotovovania diela vylučuje omeškanie zhotoviteľa s vykonaním diela po dobu omeškania objednávateľa s úhradou. V čl. VIII. zmluvy sa strany dohodli na sankciách. Podľa odseku 8.1., v prípade, ak dôjde k omeškaniu so zhotovením diela z viny zhotoviteľa (žalobcu), má objednávateľ (žalovaní) nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z celkovej ceny uvedenej v bode 4.2., za každý aj začatý deň omeškania, najviac však do sumy rovnajúcej sa 10 % z celkovej ceny uvedenej v bode 4.2.a. Podľa odseku 8.2. čl. VIII. zmluvy, v prípade omeškania žalovaných s úhradou platieb má žalobca nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. K tomuto ustanoveniu zmluvy súd dodáva, že dojednanie zmluvnej pokuty pre omeškanie platieb zo strany žalovaných nie je limitované žiadnou sumou, na rozdiel od limitu zmluvnej pokuty pre prípad porušenia zmluvných povinností žalobcu.

13. Podľa čl. X. zmluvy, všetky písomnosti zo zmluvy si budú strany doručovať žalovaným poštou doporučené, elektronicky alebo osobne. V čl. XI, v odseku 11.1. sa strany dohodli, že uzatvoria zmluvu o výstavbe domu, návrh ktorej zmluvy tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o dielo. V odseku 11.2. sa dohodli, že ich záväzkový právny vzťah sa spravuje ustanoveniami Obchodného zákonníka a odsek 11.1. ustanovením § 50 OZ zmluvy o budúcej zmluve.

14. Strany uzavreli dňa 10.2.2006 Dodatok č. 1 k Zmluve o dielo č. XX/XX, ktorým zmenili zmluvu v čl. IV., odseku 4.3. tak, že prvú splátku ceny diela z pôvodných 30 % z ceny diela rozdelili na dve splátky, a o na splátku vo výške 20 % z ceny diela a na druhú vo výške 10 % z ceny diela s tým, že splátka vo výške 10 % sa presunie podľa aktuálneho plnenia stavebných prác.

15. Katastrálny úrad Bratislava, Správa katastra Senec pod č. V XXXX/XXXX povolil dňa 19.12.2006 vklad vlastníckeho práva k bytom na základe zmluvy o výstavbe obytných domov, predmetom ktorej bola výstavba bytov v objekte E a bytu 4 v objekte E v Obytnom centre II- Zálesie, ktorú zmluvu uzavrel žalobca ako vlastník a zhotoviteľ so stavebníkmi bytov č. 1 až 12 E a bytu č. 4 G v predmetnom objekte, vrátane žalovaných v 1. a v 2. rade ako stavebníkov bytu č. 9 E.

16. Faktúrou č. Fa-XXX/XXX, vystavenou žalobcom dňa 4.7.2007, vyúčtoval žalobca žalovaným 4. splátku ceny diela podľa zmluvy o dielo v sume 573.609,- Sk (19.040,33 eura) s lehotou splatnosti 13.7.2007. Dátum doručenia faktúry nevedel žalobca preukázať, pričom žalobcovia predložili súdu faktúru s dátumom prevzatia dňa 13.9.2007, pričom z faktúry (č.l. 384 spisu), je nepochybné, že dátum jej prevzatia bol prepisovaný z mesiaca 8. na mesiac 9.

17. Faktúrou č. Fa-XXX/XXXX vystavenou dňa 6.4.2009 žalobca vyúčtoval žalovaným cenu bytu na základe zmluvy o dielo č. XX/XX v sume 4.053,96 eura, pričom od sumy 7.616,20 eura s DPH odpočítal náklady za nadštandard uhradené žalovanými v sume 3.562,24 eura s DPH. Splatnosť určil dátumom 16.4.2009. Prílohu faktúry zrejme tvoril prehľad položiek odpočtu s názvom: Príplatok za nadštandard: p. Drahovská (č.l. 226 spisu), z ktorého je nepochybné, že do odpočtu poslednej splátky diela žalobca nepochybne zahrnul, okrem iného aj Ravak sprchový kút v hodnote 345,88 eura, sprchovú súpravu v hodnote 25,55 eura a schodište v hodnote 2.323,57 eura, odpočet spolu s DPH vo výške 3.562,24 eura. Táto faktúra bola doručená obom žalovaným zásielkou s doručenkou, žalovanej v 1. rade dňa 8.4.2009 a žalovanému v 2. rade dňa 21.5.2009, ktoré dátumy doručenia vyplývajú z doručeníek nachádzajúcich sa v súdnom spise na č. I. 227.

18. Strany sporu uzavreli aj kúpnu zmluvu, ktorú podpísal žalobca dňa 22.5.2008. Zmluvu uzavrel žalobca ako predávajúci so 16-mi kupujúcimi, vrátane žalovaných v 1. a v 2. rade. Predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva žalobcu do spoluvlastníckeho práva kupujúcich. Žalovaní v 1. a v 2. rade mali nadobudnúť do vlastníctva pozemok s parc. č. XXXX/XX - záhrada o výmere 1.212 m<sup>2</sup>, a pozemok s parc. č. XXXX/XX - záhrada o výmere 140 m<sup>2</sup>, oba pozemky zapísané na LV č. XXXX kre kat. úz. Zálesie, obaja žalovaní v podiele po 1/2 z podielu 1/42-na, ďalej pozemok s parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 82 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXX pre kat. úz. K., obom v podiele po 1/6626/20146. V čl. III., písm. i) sa žalovaní v 1. a v 2. rade zaviazali zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcovi za spoluvlastnícke podiely k pozemkom s parc. č. XXXX/XX a XXXX/XX celkom 68.952,- Sk s DPH (2.228,79 eura) a v čl. III., písm. x) sa zaviazali zaplatiť kúpnu cenu za spoluvlastnícky podiel k pozemku s parc. č. XXXX/XX v sume 57.770,- Sk s DPH (1.917,60 eura). Poslednú vetu čl. III. zmluvy tvorí text: „Predávajúci podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzuje prevzatie kúpnej ceny v plnej výške.“ Podpisy žalovaných sa nenachádzajú na rovnopise kúpnej zmluvy, preloženom súdu, avšak na základe tejto zmluvy bol povolený vklad vlastníckeho práva žalovaných k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom prevodu vlastníckeho práva v prospech žalovaných, ktorý bol povolený príslušnou správou katastra pod V-XXXX/XX zo dňa 31.7.2009. Na kúpnej zmluve, nachádzajúcej sa v súdnom spise, sa podpisy žalovaných nenachádzajú, keďže na konci zmluvy sú iba rukou dopísané mená a priezviská kupujúcich, ktoré sú preukázateľne napísané tou istou osobou, a takto napísané nemá a priezviská s veľkou pravdepodobnosťou slúžili iba na účely vyhradenia miesta pre podpisy jednotlivých kupujúcich, ako aj pre priradenie podpisu k osobe podpisujúceho. Návrh na vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy, datovaný 8.7.2009, bol doručený príslušnej správe katastra dňa 20.7.2009, pričom je podpísaný aj žalovanými. Pokiaľ by zmluva nebola podpísaná všetkými účastníkmi zmluvy, správa katastra by vklad vlastníckeho práva na jej základe nepovolila. Je síce pravdou, že Správa katastra Senec prerušila katastrálne konanie č. V-XXXX/XX rozhodnutím zo dňa 22.7.2009, avšak nie z dôvodu absencie podpisov žalovaných. Krátko po prerušení katastrálneho konania bol vklad vlastníckeho práva povolený, konkrétne rozhodnutím Správy katastra Senec zo dňa 31.7.2009.

19. Faktúrou č. Fa-XXX/XXXX zo dňa 6.4.2009 žalobca vyúčtoval žalovaným kúpnu cenu za spoluvlastnícky podiel za pozemky s parc. č. XXXX/XX o výmere 1212 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/XX o výmere 140 m<sup>2</sup> v sume 2.288,79 eura (68.952,- Sk) s DPH na základe kúpnej ceny. Splatnosť určil do 11.4.2009.

20. Faktúrou č. Fa-XXX/XXXX zo dňa 6.4.2009 vyúčtoval žalobca žalovaným cenu za spoluvlastnícky podiel k pozemku s parc. č. XXXX/XX o výmere 82m<sup>2</sup> v sume 1.917,60 eura (57.770,- Sk) s DPH. Lehotu splatnosti určil do 11.4.2009.

21. Doručenie faktúr č. Fa-XXX/XXXX a č. Fa-XXX/XXXX žalovaným žalobca súdu nepreukázal, kedy boli žalovaným doručené. Súd poznamenáva, že tieto im museli byť žalovaným doručené najneskôr dňa 30.6.2009, kedy tieto spomínajú v započítacom prejave adresovanom žalobcovi.

22. Správa katastra Senec listom zo dňa 28.1.2010, č. V-XXXX/XX oznámila Okresnej prokuratúre Pezinok, že nevyhovuje protestu prokurátora č. Pd XXX/XX-X zo dňa 23.12.2009, ktorým namietal prokurátor, že správa katastra neskúmala, ktorý bol oprávnený podľa zmluvy podať návrh na vklad vlastníckeho práva do KN. Správa katastra upovedomila prokuratúru, že spisový materiál aj s protestom prokurátora predloží Katastrálnemu úradu v Bratislave ako svojmu nadriadenému orgánu. Katastrálny úrad v Bratislave rozhodnutím č. k. Upo 13/10-LV zo dňa 10.3.2010 nevyhovet protestu prokurátora, ktorým prokurátor namietal, že návrh na vklad vlastníckeho práva k pozemkom podľa kúpnej zmluvy uvedenej v predchádzajúcom odseku odôvodnenia, bol podaný kupujúcimi v rozpore s čl. VII. zmluvy. Katastrálny úrad dôvodil, že dohoda účastníkov zmluvy určujúca jednému z nich konkrétnu povinnosť podať návrh na vklad je vecou zmluvných vzťahov, pričom jej nedodržanie, resp. porušenie, nie je predmetom skúmania správy katastra v katastrálnom konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva, keďže plnenie zmluvných podmienok nie je predmetom skúmania správa katastra. Katastrálny úrad skonštatoval, že v danom prípade boli po odstránení vytýkaných nedostatkov splnené podmienky pre vklad vlastníckeho práva do KN, a preto správa katastra svojím rozhodnutím č. V-XXXX/XX zo dňa 31.7.2009 o povolení vkladu vlastníckeho práva do KN rozhodla v súlade so zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

23. Listom zo dňa 17.6.2009. doručeným žalobcovi dňa 23.6.2009, označeným ako: Uplatnenie nároku na náhradu škody a výzva na zaplatenie zmluvnej pokuty, žalovaní upozornili žalobcu na jeho záväzok podľa čl. III., ods. 3.1. zmluvy o dielo č. XX/XX, v ktorom sa zaviazal žalobca zhotoviť predmetné dielo do 30.9.2006. Následne citovali znenie čl. III., ods. 3.2. zmluvy. Uviedli, že tento záväzok žalobcu bol splnený najskôr 26.6.2007, keď na základe ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním povolil stavebný úrad užívanie stavby, ktoré rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.12.2008. Nesplnením záväzku žalobcu ako zhotoviteľa zrealizovať dielo v dohodnutom termíne vznikol žalovaným nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty dojednanej v čl. VIII. ods. 1 predmetnej zmluvy o dielo, ktorú si vypočítali za 269 dní omeškania žalobcu, zohľadniac najviac do výšky 10 % z celkovej ceny diela, ktorá zmluvná pokuta predstavovala 7.616,12 eura. Dodali, že nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty si uplatňujú v celom rozsahu. Dodali, že podľa § 373 OBZ si uplatňujú aj nárok na náhradu škody v sume 4.962,50 eura vzniknutej im porušením predmetného zmluvného záväzku žalobcom zhotoviť dielo riadne a včas. Uvedená suma predstavuje dodatočné výdavky žalovaných vzniknuté im v priamej príčinnej súvislosti s omeškaním zhotovenie a odovzdania diela. Zhrnuli, že ich pohľadávky voči žalobcovi predstavujú sumu 12.578,62 eura, ktorú žiadali zaplatiť od žalobcu do 3 dní od doručenia tohto listu. K tomuto listu žalovaných súd poznamenáva, že neobsahuje žiadnu bližšiu konkretizáciu ďalších výdavkov žalovaných, ktoré si uplatnili titulom náhrady škody.

24. Listom zo dňa 30.6.2009, doručeným žalobcovi dňa 10.7.2009, označeným ako: Oznámenie o započítaní pohľadávky, oznámili žalovaní žalobcovi, že evidujú voči nemu neuhradené pohľadávky vo výške 12.578,62 eura, splatnosť ktorých nastala najneskôr 26.6.2009. Uviedli, že by mali mať záväzok voči žalobcovi v sume 4.053,96 eura, ktorá predstavuje doplatok ceny diela po odpočítaní štandardu a po pripočítaní dodaného nadštandardu, ktorá suma bola vyúčtovaná faktúrou žalobcu na opravu tejto faktúry a na jej zaslanie. Ďalej uviedli, že žalobca faktúrami č. FA-XXX/XXXX a FA-XXX/XXXX na základe bližšie nešpecifikovanej kúpnej zmluvy pravdepodobne vyfakturoval žalovaným kúpnu cenu za predaj pozemkov nachádzajúcich sa pod stavbou, resp. za predaj pozemkov k stavbe príľahlých, spolu vo výške 4.206,39 eura. Žalovaní uzavreli, že výška pohľadávok žalobcu voči nim tak predstavuje sumu 5.718,84 eura s DPH. Žalovaní citovali ust. § 580 OZ a § 358 OBZ o započítaní pohľadávok, a upovedomili žalobcu o započítaní svojej pohľadávky voči žalobcovi vo výške 5.718,84 eura oproti pohľadávke žalobcu voči nim. Zostávajúcu časť pohľadávky vo výške 6.859,78 eura žiadali uhradiť od žalobcu do troch dní od doručenia tohto listu. V tomto liste žalovaní špecifikovali svoje pohľadávky iba vetou, že o existencii týchto pohľadávok bol žalobca upovedomený a vyzvaný na ich úhradu listom zo dňa 17.6.2009.

25. Listom zo dňa 16.7.2009, doručeným žalobcovi dňa 20.7.2009, označenom ako: Výzva na splnenie zmluvných podmienok zo zmluvy o budúcej zmluve a výzva na uzatvorenie kúpnej zmluvy, žalovaní upozornili žalobcu, že dňa 8.2.2006 uzavreli Zmluvu dielo č. XX/XX a Zmluvu o uzatvorení budúcej

zmluvy, ktorou sa strany zaviazali po splnení podmienok v bode 3 zmluvy uzavrieť kúpnu zmluvu na spoluvlastnícku podielu k pozemku, na ktorom sa nachádza stavba o celkovej výmere 27 m<sup>2</sup>, a k pozemku príľahlému ku stavbe o celkovej výmere 39,26 m<sup>2</sup>. Uviedli, že žalobca faktúrami č. č. FA-XXX/XXXX a FA-XXX/XXXX vyfaktoval žalovaným kúpnu cenu za predaj pozemkov nachádzajúcich sa pod stavbou, resp. za predaj pozemkov k stavbe príľahlých, kúpna cena spolu vo výške 4.206,39 eura. Odkázali na svoj list zo dňa 17.6.2009, ktorým si uplatnili žalovaní proti žalobcovi nárok na náhradu škody a nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty spolu vo výške 12.578,62 eura, ktorú mal žalobca uhradiť do troch dní od doručenia tohto listu, t. j. do 26.6.2009, ku ktorej úhrada zo strany žalobcu nedošlo. Ďalej poukázali na svoj list zo dňa 30.6.2009 stým, že ním oznámili žalobcovi podľa § 580 OZ a § 358 OZ započítanie svojej pohľadávky vo výške 5.718,84 eura oproti pohľadávke žalobcu, súčasťou ktorej pohľadávky žalobcu bola aj kúpna cena za predaj pozemkov nachádzajúcich sa pod stavbou, resp. za predaj pozemkov k stavbe príľahlých. Dodali, že vtedy vyzvali žalobcu aj na zaplatenie zostávajúcej časti pohľadávky vo výške 6.859,78 eura do troch dní od doručenia listu, t.j. do 13.7.2009, ku ktorej úhrade nedošlo. Zhrnuli, že započítaním vzájomných pohľadávok došlo k „úhrade“ kúpnej ceny za predaj pozemkov pod stavbou, resp. za predaj pozemkov k stavbe príľahlých, na základe čoho vyzvali žalobcu na splnenie podmienok uvedených v bode 3 Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy, a to k predloženiu a) originálu listu vlastníctva osvedčujúceho výlučné vlastníctvo žalobcu k predmetu zmluvy, b) geometrického plánu na odčlenenie pozemkov podľa prílohy č. 2 zmluvy a c) návrhu kúpnej zmluvy, ktorý bude spĺňať podmienky dohodnuté v zmluve, ktorá bude obsahovať, okrem iného, aj ustanovenie, že kúpna cena za predmet zmluvy bola uhradená žalovanými započítaním vzájomných pohľadávok. Na splnenie všetkých uvedených podmienok vyzvali žalovaní žalobcu v lehote 10 od doručenia výzvy.

26. Obec Zálesie rozhodnutím o umiestnení stavby zo dňa 5.5.2004, č. j. Výst. XX-XX-M., vydaným na žiadosť žalobcu podanú dňa 5.4.2004, v znení rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave č. R.-XXX/XXXX-B. zo dňa 3.9.2004, rozhodlo o umiestnení stavby: Obytné centrum 2 - Zálesie, na pozemkoch s parc. č. XXXX/X, XXXX/X a XXXX/XX v kat. úz. K. tak, ako je zakreslená v situačnom výkrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Popisom stavby bol nasledovný: SO 01 - komunikácia a spevnené plochy, SO 02 - vonkajšia kanalizácia, SO 03 - vonkajší vodovod, SO 04 - vonkajší plynovod, SO 05 - elektroinštalácia objektov, SO 06 - NN rozvody, SO 07 - verejné osvetlenie a SO A-N - stavebné objekty, z toho stavebný objekt E predstavoval radovú zástavbu pozostávajúcu zo 4 domov.

27. Obci Zálesie bola dňa 20.9.2004 doručená žiadosť žalobcu o udelenie stavebného povolenia na stavbu: Obytné centrum II - Zálesie na pozemkoch s parc. č. XXXX/XX, XXXX/X a XXXX/X v kat. úz. K.. Žalobca bol k 21.4.2004 výlučným vlastníkom pozemku s parc. č. XXXX/XX, zapísaným na LV č. XXX pre kat. úz. K., obec K., okres F.. Dňa 22.9.2004 vydala obec K. oznámenie č. Výst. XXX-XX-M. o začatí stavebného konania a upustenie od ústneho konania, podľa ktorého stavebné konanie začalo dňom doručenia žiadosti žalobcu o vydanie predmetného stavebného povolenia. Dňa 4.10.2004 vydala obec rozhodnutie o povolení stavby Obytné centrum II - K., č. Výst. XXX-XX-M., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.10.2004, v znení opravy zo dňa 10.11.2004, ktorým udelila žalobcovi stavebné povolenie na základe jeho žiadosti zo dňa 20.4.2004 pre predmetnú stavbu, súčasťou ktorej boli stavebné objekty A až N, pričom stavebný objekt E mala tvoriť radová zástavba pozostávajúca zo 4 rodinných domov. Prípojky všetkých stavebných objektov boli: elektriny, vody, plyn a kanalizácia - ČOV.

28. Obec Zálesie rozhodnutím o povolení stavby: Komunikácia č. j. X.F..XXX/XX-M. zo dňa 26.4.2005 udelila stavebné povolenie stavebníkovi: obec Zálesie na stavbu: Komunikácia na pozemkoch s parc. č. XXXX/X a XXXX/XX v kat. úz. K., konkrétne na obslužnú komunikáciu kategórie MS 9/50, konštrukciu vozovky, chodníky a odvodnenie priechnym sklonom do terénu.

29. Stavebný úrad obce Ivanka pri Dunaji rozhodnutím o povolení stavby č. j. Výst. XXX-XX-M.. zo dňa 27.4.2005 o povolení stavby: NN vedenie, STL plynovod, verejné osvetlenie, udelila obci Zálesie ako stavebníkovi stavebné povolenie na NN vedenie, STL plynovod a verejné osvetlenie na pozemkoch s parc. č. XXXX/X a XXXX/XX v kat. úz. K..

30. ObÚ ŽP v Senci rozhodnutím zo dňa 27.5.2005 o povolení vybudovania vodnej stavby, č. ŽP X.-C.-X/XXXX Se povolil obci K. ako žiadateľovi vybudovanie vodnej stavby, konkrétne odkanalizovanie obce K. v kaz. úz. K. na pozemkoch s parc. č. XXXX, XXXX, XXXX/X R. XXXX/XX v obci K. v rozsahu Splašková gravitačná kanalizácia - 1. etapa.

31. Obec Zálesie a žalobca uzavreli dňa 29.12.2005 Dohodu o zmene stavebníka, ktorou sa dohodli na zmene stavebníka stavby: Zálesie pri Bratislave - odkanalizovanie obce I. etapa, stupeň - realizačný projekt - Objekt SO - 01 Splašková gravitačná kanalizácia s tým, že dňom uzavretia zmluvy sa z pôvodného stavebníka, obce Zálesie, stáva stavebníkom žalobca.

32. Dňa 3.11.2006 bola Stavebnému úradu Ivanka pri Dunaji doručená žiadosť žalobcu zo dňa 31.10.2006 o kolaudáciu, ktorou podal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: Obytné centrum II - Zálesie na základe stavebného povolenia zo dňa 29.10.2004, vydaného obcou Zálesie ako príslušným stavebným úradom. Šesť obytných objektov, vrátane objektu E, bolo zameraných geometrickým plánom č. XX/XXXX zo dňa 4.5.2006. Uviedol, že je zhotoviteľom a zároveň výlučným vlastníkom pozemku napísaného na LV č. XXX pre kat. úz. K., obec K., vedeného Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Senec. Ako budúcich užívateľov uviedol seba ako stavebníka niektorých bytov, konkretizovaných číslami bytov a písmenami objektov, a ako budúcich užívateľov uviedol aj žalovaných ako stavebníkov bytu č. 9 E.

33. Dňa 10.11.2006 bol spísaný Stavebným úradom obce Zálesie spísaný úradný záznam č. k. Výst. XXX-XX-M., z ktorého je nepochybné, že žalobca ako stavebník podal návrh na začatie kolaudačného konania o stavbe rodinných domov „L, H, I, J, K E“ na parc. č. XXXX/XX, XX, XX, XX, XX v kat. úz. K.. Stavebný úrad skonštatoval, že vyzve žalobcu na predloženie 10 dokladov konkretizovaných v úradnom zázname.

34. Dňa 23.11.2006 sa malo konať miestne zisťovanie vo veci kolaudačného konania stavby: Rodinný dom „H“ „J“ „K“ a „E“ v obci Zálesie na parc. č. XXXX/XX,XX,XX, XX, povolenej rozhodnutím obce Zálesie pod č. XXX-XX-M. dňa 29.10.2004. Sknštatpvaný bol nedokončený chodník ako nedostatok bola vytknutá žumpa s tým, že zmluva bola na kanalizáciu. Zistené vady a nedorobky mali byť odstránené do 30.5.2007. V zápisnici je rukou prepisovaný dátum jej spísania, konkrétne rok dátum 23.11.2007 bol prepísaný na dátum 23.11.2006. Prepisovaný bol aj termín na odstránenie väd a nedorobkov, pričom bol prepísaný pôvodný deň v mesiaci, a to 31.5.2007 na 30.5.2007.

35. Žalovaní listom zo dňa 23.3.2007, označeným ako: Termín zhotovenia diela, upozornili žalobcu, že v Zmluve o dielo č. XX/XX zo dňa 8.2.2006, v čl. III., bode 3.1. sa žalobca zaviazal k zhotoveniu diela - bytu označeného v projektovej dokumentácii ako 9E, vo vchode E1, v podkroví obytného domu v Zálesí, do 30.9.2006. Keďže ku dňu datovania tohto listu nebolo dielo zhotovené, vyzvali žalovaní žalobcu na oznámenie záväzného termínu zhodovania a odovzdania diela do užívania. Žalobcu zároveň upozornili, že si budú uplatňovať nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa čl. VIII., bodu 8.1. zmluvy, ako aj nárok na náhradu škody vyplývajúcej z omeškania so zhotovením diela.

36. Žiadosťou zo dňa 2.5.2007 o kolaudáciu, doručenu Stavebnému úradu v Ivanke pri Dunaji dňa 4.5.2007, žalobca opätovne podal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: Obytné centrum II - Zálesie na základe stavebného povolenia zo dňa 29.10.2004, vydaného obcou Zálesie ako príslušným stavebným úradom. Táto žiadosť sa týkala už „iba“ obytného objektu E, zameraného geometrickým plánom č. 15/2006 zo dňa 4.5.2006. Uviedol, že je zhotoviteľom a zároveň výlučným vlastníkom pozemku napísaného na LV č. XXX pre kat. úz. K., obec K.G., vedeného Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Senec. Ako budúcich užívateľov uviedol aj žalovaných ako stavebníkov bytu č. 9 E.

37. Stavebný úrad obce Zálesie vydal dňa 11.6.2007 oznámenie č. j. Výst. XXX-XX-M. o začatí kolaudačného konania a nariadenie ústneho konania. Toto vydal na základe žiadosti žalobcu o kolaudáciu stavby Obytné centrum II - Zálesie, doručenej stavebnému úradu 4.5.2007. Ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním nariadil na deň 26.6.2007 na mieste stavby. Žalobcovi bolo oznámenie doručené dňa 15.6.2007. Z miestneho zisťovania zo dňa 26.6.2007 bola spísaná zápisnica, podľa ktorej chýbalo kolaudačné rozhodnutie pre kanalizáciu, cestu, projekt skutočného prevedenia, vodovod-zmluvy a BUS stanovisko. Chýbajúce doklady bol žalobca povinný predložiť do 90 dní.

38. Stavebný úrad obce Zálesie výzvou č. j. Výst. XXX-XX-M. zo dňa 2.7.2007 vyzval žalobcu na doplnenie návrhu na kolaudačné konania o 8 dokladov, ktoré špecifikoval vo výzve, ktorá bola žalobcovi doručená dňa 4.7.2007. Dňa 3.7.2007 vydal ten istý stavebný úrad rozhodnutie č. j. Výst. XXX-XX-M.

o prerušení kolaudačného konania v dôsledku nepredloženia dokladov, a poskytol žalobcovi lehotu 90 dní na doplnenie návrhu na kolaudačné konanie.

39. Dňa 27.8.2007 sa malo konať stretnutie na Obecnom úrade Ivanka pri Dunaji aj vo vec kolaudácie Obytného centra II. - E. Zo stretnutia bol rukou spísaný zápis, ktorý nebol nikým podpísaný, ani datovaný, podľa ktorého mala byť kanalizácia skolaudovaná do 31.10.2007 a stretnutie ohľadom vodovodu na BUD malo byť do 2 týždňov.

40. Obec Zálesie listom zo dňa 8.11.2007 sa vyjadrila, že je vlastníkom stavby - kanalizácie, keďže táto je umiestnená na pozemkoch s parc. č. XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX/XXX, ktoré sú v výlučnom vlastníctve obce, ktorá obec bola vlastníkom stavby po celý čas zhotovovania diela. Keďže návrh na začatie kolaudačného konania nepodal stavebník, a skutočný stavebník, ktorým je obec, na kolaudácii netrvá, obec požiadala, aby sa ústne pojednávanie vo veci kolaudácie kanalizácie nekonalo.

41. O prevzatí bytu 9E v stavbe Obytné centrum Zálesie 2 spísali dňa 3.12.2007 žalobca ako odovzdávajúci a žalovaní v 1. a v 2. rade ako preberajúci preberací protokol, ktorým strany skonštatovali, že žalobca odovzdal predmetný byt žalovaným do užívania, žalovaní potvrdili, že byt je schopný plného a spoľahlivého užívania. Súčasne spísali v ten istý deň Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu, podľa ktorého išlo o byt v Obytnom centre Zálesie 2, Objekt E, postavenom na základe stavebného povolenia č. Výst. XXXX-XX-M. zo dňa 4.10.2004, vydaného obcou Zálesie, byt bol zhotovený na základe zmluvy o dielo č. XX/XX. V zápise žalovaní vytkli potrebu premerania skutočnej výmery balkónových terás, sfunkčnit' nútené odsávanie v kúpeľni formou ventilátora, doplniť kryty na okenné pánty, doplniť držiak sprchovej hadice VIVA Apli GO a návod na obsluhu podlahového kúrenia.

42. ObÚ ŽP v Senci výzvou zo dňa 7.12.2007, č. j. ŽP X.-F.-XXX vyzval obec Zálesie, aby mu do 21 dní predložila doklad preukazujúci, že je vlastníkom diela: Odkanalizovanie obce Zálesie, stavebné objekty: Splašková gravitačná kanalizácia - I, etapa na parc. č. XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX/XXX v kat. úz. K., alebo aby podala v tej istej lehote podanie na súd. Výzvu ObÚ ŽP odôvodnil tým, že žalobca požiadal dňa 2.7.2007 o vydanie užívacieho povolenia na predmetnú vodnú stavbu, pričom obec dňa 9.11.2007 vzniesla námietku, že je vlastníkom diela, nakoľko stavba je umiestnená výlučne na obecnom pozemku. Obci bola výzva doručená dňa 11.12.2007.

43. Stavebný úrad obce Zálesie v odpovedi zo dňa 17.12.2007, č. j. Výst. XXX-XX-M. oznámila žalobcovi, že kolaudácia objektu E bola prerušená z dôvodu nenapojenia na verejnú kanalizáciu. Nakoľko žumpy nemajú dostatočnú kapacitu, ObÚ ŽP v Senci nevydal súhlas na ďalšie napojenie na jestvujúce žumpy. Už skolaudované stavby sa mali napojiť na kanalizáciu, nakoľko žumpy boli iba dočasné (do 31.7.2005 - I. etapa, do 30.5.2007 - II. etapa). Z doterajšieho konania stavebníka nie je viditeľná snaha o pripojenie na kanalizáciu, nakoľko nie je povolená ani požadovaná prípojka s prečerpávajúcou stanicou už skolaudovaných objektov. Dodal, že objekty F, G, M, N, I, J, K, L a H v čase kolaudácie mali súhlas na používanie dočasnej stavby žumpy, kým objekt E v čase kolaudácie súhlas nemal a nemá.

44. Žalobca podal dňa 4.2.2008 na Krajskom stavebnom úrade v Bratislave podnet na opatrenie proti nečinnosti, v ktorom uviedol, že dňa 4.5.2007 podal na obci Zálesie ako príslušnému stavebnému úradu návrh na začatie kolaudačného konania vo veci objektu E Obytného centra Zálesie 2 v obci Zálesie. Listom č. j. XXX-XX-M. zo dňa 17.12.2007 bolo žalobcovi oznámené, že kolaudácia objektu E bola prerušená z dôvodu nenapojenia s na verejnú kanalizáciu. Žalobca pritom požiadal ObÚ ŽP v Senci o kolaudáciu kanalizácie, na ktorú sa mal pripojiť objekt E, pričom obec Zálesie v rámci kolaudačného konania vzniesla námietku, že je vlastníkom predmetnej kanalizácie, na základe čoho bolo kolaudačné konanie predmetnej kanalizácie prerušené. Z tohto dôvodu požiadal žalobcu Krajský stavebný úrad, aby rozhodol vo veci sám, nakoľko obec Zálesie ako príslušný stavebný úrad nerozhodla v lehote podľa § 49 ods. 2 Správneho poriadku.

45. Stavebný úrad obce Zálesie vydala dňa 5.12.2008 rozhodnutie o povolení užívania stavby (tzv. kolaudačné rozhodnutie) č. j. Výst. XXX/XX-M., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.12.2008. Stavebný úrad povolil žalobcovi ako stavebníkovi užívanie stavby Obytné centrum II - Zálesie E postavenej na pozemku s parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX R. XXXX/XX v kat. úz. K., a to na návrh žalobcu doručený dňa 4.5.2007. Stavba na pozemku s parc. č. XXXX/XX obsahuje, okrem iného

prízemie, poschodie a podkrovie, pričom vlastníkom stavby v časti podkrovia sú žalovaní v 1. a v 2. rade. Prípojkami sú elektrina, plyn, voda, kanalizácia - žumpa.

46. Rozhodnutím č. j. 51/2009 zo dňa 3.2.2009 o určení súpisného a orientačného čísla určila obec Zálesie rodinnému domu postavenému na pozemku s parc. č. XXXX/XX v kat. úz. K., na ulici U., súpisné číslo XXX a orientačné číslo X. Z rozhodnutia ďalej vyplýva, že kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, vydal stavebný úrad obce Zálesie dňa 5.12.2008 pod č. Výst. XXX-XX-M..

47. Žalobca listom zo dňa 12.2.2009, doručenou žalovanej v 1. rade dňa 18.2.2009 a žalovanému v 2. rade dňa 19.2.2009, vyzval žalovaných, aby na základe § 1 ods. 1 Zmluvy o budúcej zmluve, uzavretej dňa 8.2.2006, uzavreli kúpnu zmluvu, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahlom a zastavanom pozemku k ich bytu, nakoľko boli splnené podmienky na jej uzavretie. Zároveň vyzval žalovaných, aby v lehote do 2.3.2009 oznámili miesto a termín uzavretia zmluvy s tým, že ak žalovaní tak v tejto lehote neurobia, bude neoznámenie termínu a miesta uzavretia kúpnej zmluvy považovať žalobca za porušenie povinnosti žalovaných podľa § 1 ods. 1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

48. ObÚ ŽP v Senci rozhodnutím zo dňa 13.11.2009 v spojení s p rozhodnutím Krajského úradu životného prostredia v Bratislave č. K. XXXX/XXXXX-T. zo dňa 8.4.2010 povolil žalobcovi ako stavebníkovi užívanie stavby: Odkanalizovanie obce Zálesie, Verejná splašková kanalizácia - 1. etapa. Proti rozhodnutiu ObÚ ŽP sa odvolala obec Zálesie, pričom jej odvolaniu bolo vyhovené iba v časti podmienok užívania kanalizácie, ktorými podmienky doplnil o bod 6., podľa ktorého je užívateľ povinný do 31.7.2010 uviesť komunikácie v obci, na ktorých sa uskutočňovala stavba, do pôvodného stavu.

49. Z faktúr od dodávateľov vystavených pre žalobcu, ktoré tvoria rozsiahlu časť súdneho spisu (č. I. 422-566 súdneho spisu) súd zistil, že tovar a služby od dodávateľov pre žalobcu na účely výstavby predmetného stavebného objektu v Zálesí boli preukázateľne dodávané žalobcovi v období od 30.9.2005 do 3.10.2007, pričom najväčší počet faktúr je za služby a tovar dodané v období od marca 2006 do októbra 2006.

XX. C.. P. X., nar. XX.X.XXXX, dňa 2.3.2012 čestne prehlásil, že ku dňu čestného prehlásenia pracoval v Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. v pozícii hlavný inžinier na divízii odvádzania odpadových vôd, pričom ako zástupca spoločnosti sa zúčastnil miestneho zisťovania a kolaudačného konania verejnej splaškovej kanalizácie s názvom Odkanalizovanie obce Zálesie, ktorú é zisťovanie sa uskutočnilo dňa 9.11.2007, kedy bol žalobca stavebníkom. K vybudovanej stavbe nemal In. X. žiadne námietky, keďže stavba bola vybudovaná v súlade príslušnými technickými a ďalšími normami a boli splnené požiadavky DOOV, a bolo ju možné dať ju do užívania a trvalej prevádzky. Starosta obce však vzniesol námietku s tým, že stavebníkom je obec Zálesie, keďže stavba je umiestnená na pozemkoch obce, pričom na základe tejto námietky bolo kolaudačné konanie prerušené. Dňa 30.6.2009 bolo začaté nové kolaudačné konanie, kedy bolo zrejmé, že skutočné zrealizovanie stavby ani jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, že stavba bude slúžiť svojmu účelu tak, ako bola vybudovaná, v súlade s projektovou dokumentáciou. V priebehu kolaudačného konania bolo zrejmé, že obec nemala záujem danú stavbu skolaudovať, a preto sa svojimi námietkami snažila oddialiť proces užívania predmetnej kanalizácie.

XX. G. V. dňa 25.9.2016 písomne čestne prehlásila, že kúpila byt od žalobcu v obci Zálesie, ktorý prevzala do užívania v októbri 2006, v ktorom byte si dokončovacie práce zabezpečovala sama. Vtedy si prevzali byty do užívania aj jej susedia. Žalobca ju informoval o štandardných materiáloch a ich cenách, pričom ona využila možnosť nadštandardu, vrátane elektroinštalácie, ktorú si objednala v dodávateľskej firme Elkonet. Predmetné čestné prehlásenie namietli žalovaní z dôvodu, že G. V. bola žalovanou v spore vedenom Okresným súdom Bratislava V sp. zn. 24C/299/20414, pričom z obsahu jej vyjadrení uvedených v rozsudku nepriamo vyplýva, že jej vyjadrenia v spore sú v rozpore s čestným prehlásením, pretože na str. 2 rozsudku Okresného súdu Bratislava V sp. zn. 24C/299/2014 zo dňa 25.2.2015 je uvedené, z kolaudačného rozhodnutia zo dňa 5.12.2008 vyplýva, že protokol o priebehu kolaudačného konania mohol byť spísaný najskôr dňa 26.6.2007, kedy prebehlo ústne konanie miestnym zisťovaním.

52. Žalovaní v 1. a v 2. rade listom zo dňa 23.3.2007 a žalovaný v 2. rade žiadosťou zo dňa 3.4.2007 požiadali Tatra Banku, a.s. o predĺženie lehoty na predloženie originálov dokladov prikazujúcich použitie úveru čerpaného na základe zmluvy o hypotekárnom úvere zo dňa 31.3.2006, ktorú žiadosť odôvodnili omeškaním ukončenia výstavby nehnuteľnosti financovanej hypotekárnym úverom. Úver bol žalovaným poskytnutý na účely výstavby financovanej nehnuteľnosti, špecifikovanej v zmluve ako rozostavaný byt č. XE, podkrovie, vchod W.-X, na adrese: K., v rozostavanom bytovom/obytnom dome Obytné centrum 2, K.. Následne na to uzavreli žalovaní ako dlžníci s bankou dodatok zo dňa 5.4.2007 k zmluve o hypotekárnom úvere, ktorým a dohodli na zmene čl. 6.2.3.zmluvy v časti lehoty na predloženie originálov dokladov preukazujúcich použitie úveru, a to z pôvodnej lehoty 9 mesiacov od poskytnutia úveru na lehotu 21 mesiacov od poskytnutia úveru. Taktiež požiadali banku aj o zmenu Zmluvy o bezúčelovom splátkovom úvere zabezpečenom záložným právom zo dňa 8.11.2006, o čo požiadal žalovaný v 2. rade banku dňa 23.3.2007.

XX. C.. L. X. ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomcom uzavreli dňa 30.4.2004nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom bytu Č. H. X. V. na dobu určitú v trvaní jedného roka s možnosťou ďalšieho predĺženia. Výška nájomného pozostávala zo samotného nájomného v sume 7.700,- Sk a zo zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu v sume 2.000,- Sk , t. j spolu 9.700,- Sk. Byt bol odovzdaný žalovanému v 2. rade do užívania dňa 30.4.2004, čo zmluvné strany potvrdili svojimi podpismi na potvrdení zo dňa 30.4.2004. Preberací protokol spísali dňa 15.5.2004. Tieto listiny predložila žalovaná strana a účelom preukázania škody, ktorá vznikla žalovaným z dôvodu, že nemohli užívať predmetný byt, keďže tento nebol žalujúcim stranou včas odovzdaný. O trvaní nájomného vzťahu a o úhradách nájomného za obdobie od 1.10.2006, ktorý je prvým dňom omeškania žalobcu s odovzdaním diela, žalovaná strana predložila výpisy z účtu za obdobie mesiacov október 2006 až december 2007.

54. Z výsluchu C.. L. G., konajúceho za žalobcu ako konateľ spoločnosti, uskutočneného na pojednávaniach dňa 26.2.2015 a dňa 28.4.2015, ako aj z jeho ďalších vyjadrení na týchto pojednávaniach, súd zistil, že žalovaní v 1. a v 2. rade prejavili záujem o kúpu bytu označeného v projektovej dokumentácii ako 9E, pričom výstavba predmetného objektu začala na základe stavebného rozhodnutia sp. zn. XXX-XX-M. zo dňa 4.1.2004, právoplatného dňa 21.10.2004. Pokiaľ ide o zmluvu o dielo, textové znenie zmluvy o dielo pripravil žalobca, avšak žalovaní mali možnosť do zmluvy zasiahnuť, a zmeniť zmluvné podmienky. Termín zhotovenia diela do 30.9.2006 navrhol, ktorý bol žalovanými akceptovaný, avšak žalobcom bolo uvedené, že do toho zasahujú aj tretie osoby aj konania týchto osôb, ktorý môžu mať vplyv na zhotovenie diela, a preto ako termín odovzdania diela bol stanovený deň spísania protokolu, resp. zápisnice o priebehu kolaudačného konania. Návrh žalobcu na vydanie kolaudačného rozhodnutia bol dourčený obci Zálesie dňa 3.11.2006, ktorým dňom začalo kolaudačné konanie. Zápisnicou o priebehu kolaudačného konania podľa bodu 3.2. zmluvy o dielo je zápisnica zo dňa 23.11.2006 (č.l. 152 spisu), pričom v súvislosti so spochybňovaním skutočného dátumu spísania zápisnice, ktorý spochybňovala žalovaná strana, žalobca poukázal na obsah tej istej zápisnice, kde je uvedený termín na odstránenie vád na 30.5.2007. Žalovaní taktiež prejavili záujem o kúpu pozemku a príhľehého pozemku pod bytom, na základe čoho bola medzi stranami sporu uzavretá zmluva o dielo, zmluva o budúcej zmluve a zmluva o výstavbe obytných domov. Dielo nebolo odovzdané žalovaným do 30.9.2006 z dôvodu, že kanalizáciu mala zhotoviť obec Zálesie, ktorá na to nemala finančné prostriedky. Následne túto kanalizáciu zhotovil žalobca, pričom obec Zálesie považovala od žalobcu jej bezodplatné odovzdanie, s čím žalobca nesúhlasil, na čo zase obec ako účastník kolaudačného konania, reagovala odďaľovaním vydania kolaudačného rozhodnutia. Byt bol žalovaným odovzdaný v októbri 2006, kedy im žalobca odovzdal kľúče od bytu keďže títo ho o to výslovne požiadali s tým, že ich byt si dokončia už sami, teda sanitu, schodište atď. Odvtedy tento byt užívali, čo bolo v čase, kedy byt ešte nebol skolaudovaný, o čom nasvedčuje aj faktúra č. XXX/XXXX. O užívaní bytu žalovanými ešte pred jeho kolaudáciu svedčí spotreba vody, plynu a elektriny. Písomný preberací protokol o preberaní kľúčov od bytu žalovanými však neexistuje. Kanalizácia bola skolaudovaná v roku 2010 a byty v roku 2008. V obdobnom spore bol žalobca vo veci úspešný. Uplatnenie kúpnej ceny je uvedené v čl. 3 kúpnej zmluvy. Predmetnú kúpnu zmluvu neuzavreli žalovaní v 1. a v 2. rade dňa 22.5.2008, pretože vtedy bol iba overený podpis žalobcu na zmluve, však v danom čase na nej ešte neboli podpisy žalovaných. Títo kúpnu zmluvu podpísali až potom, čo táto bola scudzená, a následne podaná spolu s návrhom na vklad do KN. Žalobný nárok v časti sumy 4.053,96 eura predstavuje 4. splátku ceny diela, ktorá vyplýva z vyúčtovacej faktúry č. XXX/XXXX zo dňa 4.4.2009 s tým, že celková cena bytu s DPH bola 76.161,18 eura vrátane DPH, pričom žalovaní uhradili sumu 15.232,25 eura dňa 17.2.2006, sumu 26.656,40 eura dňa 5.1.2007, pričom dňa 5.1.2007 uhradili aj sumu 7.616,- eur. Dňa 13.9.2007 uhradili sumu 19.040,33 eura tak, ako to vyplýva

z faktúry č. XXX/XXXX. Suma vyúčtovaná konečnou faktúrou nezodpovedá 10 % ceny bytu s DPH z dôvodu, že z tejto sumy boli odpočítané náklady a práce, ktoré si žalovaní uskutočňovali samostatne, a to vo výške 3.562,24 eura s DPH. Žalobný nárok v časti o zaplatenie sumy 1.917,60 eura a o zaplatenie sumy 2.288,70 eura si žalobca uplatnil titulom neuhradených kúpnych cien za pozemky podľa kúpnej zmluvy podpísanej žalobcom dňa 22.5.2008. Žalovaní kúpnu zmluvu nepodpísali, a taktiež nesplnili povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Keďže žalovaní v čase podpisu kúpnej zmluvy žalobcom ešte neboli účastníkmi zmluvy, nakoľko nebola nimi vtedy podpísaná, nemohol žalobca v zmluve účinne vyhlásiť, že od nich prevzal kúpnu cenu pri podpisovaní zmluvy, napriek tomu, že toto vyhlásenie je uvedené v čl. 3 kúpnej zmluvy. Keďže vtedy žalovaní kúpnu zmluvu nepodpísali, neexistuje žiadny relevantný doklad o tom, že kúpnu cenu za pozemky zaplatili. Kúpna zmluva bola odcudzená za účelom vyhýbania s niektorých kupujúcich zaplatiť kúpnu cenu z tejto zmluvy. Táto zmluva bola vyhotovená, podpísaná žalobcom, a následne bola prekladaná jednotlivým kupujúcim, ktorí žalobcovi zaplatili kúpnu cenu, a následne na to ju podpísali. Žalobca pri tejto kúpnej zmluve konal v dobrej viere, že kúpna cena bude zo strany kupujúcich uhradená. Za účelom uzavretia kúpnej zmluvy so žalovanými sa však žalobca nestretol, túto ani nepodpísali.

55. Právny zástupca žalobcu na pojednávaniach uskutočnených v dňoch 26.2.2015 a 28.4.2015 predniesol súdu, že žalobný nárok odvodzuje od zmluvy o dielo, na základe ktorej vystavil žalobca faktúry, ktoré sú súčasťou spisu. Zmluva o dielo obsahuje ustanovenie, podľa ktorého, aj je žalovaní v omeškaní, nemôže si uplatniť úrok z omeškania od žalobcu. Samotná zmluva v čl. 8.1. a 8.2. vylučuje uplatnenie nároku úroku z omeškania jednej strany voči druhej strane pokiaľ sám omeškaní nie je. Podľa čl. 3.2. zmluvy o dielo, záväzok zhotoviť dielo sa považuje za splnený dňom spísania protokolu o priebehu kolaudačného konania. Stavebníkom inžinierskych sietí pri tejto výstavbe bola obec Zálesie, a preto žalobca nemohol ovplyvniť kolaudačné rozhodnutie obce Zálesie k týmto inžinierskym sieťam. Žalovaní v 1. a v 2. rade nezaplatili žalobcovi sumu 4.053,96 eura vyúčtovanú faktúrou č. XXX/XXXX a nezaplatili ani kúpnu cenu pozemku vyúčtovanú faktúrami č. XXX/XXXX a XXX/XXXX. Žalobca nerozporuje, že bol v omeškaní s odovzdaním diela, tvrdí však, že omeškanie nezavinil. Dielo bolo odovzdané 23.11.2006, čo vyplýva zo zápisnice zo dňa 23.11.2006 spísanej stavebným úradom Zálesie, ktorá je zápisnicou o priebehu kolaudačného konania v zmysle zmluvy o dielo, pričom tento deň považuje žalobca za deň odovzdania diela hoci, k jeho odovzdaniu došlo v danom prípade už v októbri 2006. Žalovaní v rozpore s čl. 6.1. zmluvy o výstavbe podali návrh na vklad vlastníckeho práva k týmto pozemkom napriek tomu, že na to bol, podľa spomínaného článku zmluvy, splnomocnený žalobca, čo žalovaní urobili napriek nezaplateniu kúpnej ceny za predmetné pozemky. Žalobca disponuje s návrhom na vklad, na ktorom sú aj podpisy žalovaných. Písomný preberací protokol o preberaní kľúčov od bytu žalovanými v októbri 2006, teda ešte pred jeho skolaudovaním, neexistuje. Poukázal na čl. 6, bod 6.3. zmluvy o dielo s tým, že započítane zmluvnej pokuty žalovanými bolo účelové a nedôvodné, nakoľko títo nefinancovali zhotovenie diela riadne tak, ako to určuje čl. 4. zmluvy. Pokiaľ ide o hodnovernosť dátumu na zápisnici obce Zálesie zo dňa 23.11.2006, skutočný dátum spísania zápisnice sa dá overiť na príslušnej obci. Preberací protokol zo dňa 3.12.2007 treba považovať za podvod žalovanej strany. Tento protokol podpísal žalobca v dobrej viere, že ho potrebovala žalovaná v 1. rade pre účely uvoľnenia finančných prostriedkov z banky.

56. Žalujúca strana na pojednávaniach uskutočnených v dňoch 28.7.2015, 1.10.2015 a 1.12.2015 predniesla, že predmetné kolaudačné konanie začalo na žiadosť doručení stavenému úradu dňa 3.11.2016, následne dňa 23.11.2006 sa konalo miestne zisťovanie, ktoré bolo prvé v poradí. Posledné bolo dňa 26.6.2007, a tento dátum je uvedený v predmetnom kolaudačnom rozhodnutí, ktoré však bolo vydané na základe miestneho zisťovania zo dňa 23.11.2006. Preto maximálny čas omeškania žalobcu s odovzdaním diela možno pripustiť iba za obdobie od 1.10.2006 do 23.11.2006. V rámci kolaudačného konania došlo teda k dvom miestnym zisťovaniam, pričom zrejme došlo k zmene spisovej značky obce Zálesie ak stavebného úradu, aby nedošlo k zmeškaniu lehôt stanovených pre stavebný úrad. Žumpa nezvykne byť súčasťou zmluvy o dielo ani zmluvy o výstavbe bytov, avšak v takomto prípade sa postupuje podľa Stavebného zákona, pričom riešenie je žumpa, čistička odpadových vôd alebo kanalizácia. V dnom prípade bola žumpa vybudovaná už v čase miestneho šetrenia dňa 23.11.2006, avšak stavebný úrad požadoval vybudovanie kanalizácie.

57. Faktúra č. XX/XXXX nebola žalovaným doručená poštou, ale oproti podpisu. Faktúra č. XX/XXXX im však bola doručená zásielkou s doručenkou. Žalovaní riadne nefinancovali dielo tým, že sa dostali do omeškania s platením splátky ceny diela vyúčtovanej faktúrou č. XX/XXXX, ktorú zaplatili po lehote

splatnosti. Do omeškania sa dostali aj s platením poslednej splátky vyúčtovanej faktúrou č. XX/XXXX, ktorú doposiaľ nezaplatili. Žalobca si splnil svoju povinnosť podľa čl. 3.3.2 zmluvy o dielo, pretože čas odovzdania diela bol predĺžený o čas omeškania žalovaných s úhradou splátky diela vyúčtovanej faktúrou č. XX/XXXX. Ak by bola faktúra č. 49/2007, ktorá bola vystavená dňa 4.7.2007, prevzatá žalovanými až dňa 13.9.2007, ako to tvrdia žalovaní, podľa daňových predpisov by bola takáto faktúra neplatná. Žalujúca strana tvrdila, že žalovaní prevzali faktúru dňa 13.7.2007 a nie 13.9.2007. Žalobca disponuje čestnými vyhláseniami bývalých susedov žalovaných v Zálesí, z ktorých je zrejme, že žalovaní užívali predmetný byt už v októbri 2006. Základom pre výpočet žalobného nároku v časti zmluvnej pokuty je suma 1.928.094 Sk (64.001,- eur), t. j. suma bez DPH.

58. V písomných vyjadreniach po prvom pojednávaní vo veci samej žalobca, v zastúpení právnym zástupcom, uviedol, že žalovanými vypočítaná zmluvná pokuta bola účelová v snahe vyhnúť sa plneniu záväzku zaplatiť kúpnu cenu. Zmluvná pokuta je uplatnená v rozpore so zmluvnými ustanoveniami, pretože odovzdanie diela bolo viazané na kolaudačné (správne) rozhodnutie príslušného správneho (stavebného) orgánu, ktorý orgán nebol priamo zainteresovaný na odovzdaní diela, a preto nemožno lehotu, ktorú tento správny orgán určil na vydanie príslušného rozhodnutia, započítať v neprospech niektorého z účastníkov zmluvy o dielo. Podľa čl. III. bodu 3.2. zmluvy o dielo, záväzok zhotoviteľa zhotoviť dielo sa považuje sa splnený dňom spísanie protokolu (zápisnice) o priebehu kolaudačného konania, a to za podmienky, že na základe protokolu bude stavebným úradom vydané rozhodnutie o užívaní stavby. Táto zmluvná podmienka je dojednaná zrozumiteľne, jasne, určito, nezakladá žiadnu výhodu žalobcu v neprospech žalovaných, je prijateľnou zmluvnou podmienkou, nespôsobuje žiadnu nerovnováhu v právach a povinnostiach účastníkov zmluvy o dielo. Žalovaní by si mohli teda uplatňovať zmluvnú pokutu za omeškanie žalobcu za obdobie od 31.8.2006 do 23.11.2006 v prípade, že by omeškanie bolo zavinenie žalobcom za súčasne splnenej zmluvne dohodnutej podmienky, že objednávateľ (žalovaní) sám nebol v omeškaní v plnení svojich záväzkov vyplývajúcich mu zo zmluvy. Podľa bodu 3.1. zmluvy mal žalobca odovzdať dielo do 31.8.2006, avšak v bode 3.5. zmluvy si zmluvné strany dojednali, že čas zhotovenia diela sa predlžuje o čas, po ktorý je výstavba prerušená v dôsledku okolností bližšie popísaných zmluve, ktorými sa myslia aj iné okolnosti, ktoré nastanú nezávisle od vôle zhotoviteľa. V počiatočnom štádiu výstavby bola takouto okolnosťou skutočnosť, že obec Zálesie, ako stavebník na zrealizovanie stavby: Zálesie pri Bratislave - odkanalizovanie obce I. etapa, stupeň - realizačný projekt - Objekt SO - 01 Splašková gravitačná kanalizácia, podľa projektovej dokumentácie stavby: Zálesie - Odkanalizovanie. sama nedisponovala dostatočným množstvom finančných prostriedkov. Táto stavba, teda kanalizácia, bola nevyhnutnou súčasťou pre napojenie zhotovovaného diela žalobcom. Nečinnosť obce sa žalobca snažil riešiť poskytnutím pôžičky obci, čomu nasvedčuje aj návrh zmluvy o pôžičke, ako aj bankový výpis o pohybe financií. Keďže obec Zálesie nemohla prijať pôžičku zo súkromného sektora, žalobca v snahe odstrániť prekážku v zhotovení diela pristúpil k dohode o zmene stavebníka zo dňa 29.12.2005, keď od obce Zálesie prevzal záväzok zhotoviť splaškovú gravitačnú kanalizáciu, pričom obec už v tom čase bola v omeškaní so zhotovením kanalizácie od 30.8.2005, a jej výstavba nebola ani len zahájená. Ďalšie prietahy po zhotovení stavby kanalizácie spôsobili žalobcovi obec Zálesie svojím postojom k danej veci, kedy bez právneho základu trvala na tom, že je údajným vlastníkom predmetnej kanalizácie, a preto žalobca nezavinil omeškanie s odovzdaním bytu (diela) žalovaným. Žalovaní listom zo dňa 17.6.2009 požadujú od žalobcu duplicitný odpočet príplatku za nadštandard, ktorý už bol žalovaným raz odpočítaný, ktorý príplatek si odpočítali aj od zmluvnej pokuty, ktorú si žalovaní uplatnili voči žalobcovi v rozpore s bodom 6.3. zmluvy o dielo zo dňa 8.2.2006, pretože podľa predmetného bodu zmluvy, objednávateľ je povinný financovať priebeh stavebných prác tak, ako je uvedené v čl. IV. zmluvy. Riadne nefinancovanie zhotovenia diela vylučuje omeškanie zhotoviteľa s vykonaním diela po dobu omeškania objednávateľa s úhradou. Samotný fakt, že stavebné práce neboli financované v súlade so zmluvnými podmienkami, žalovaní nerozporujú. Žalovaní mali zaplatiť splátku vo výške 30 % z hodnoty diela najneskôr v novembri 2005, 35 % z hodnoty diela najneskôr v marci 2006, 25 % z hodnoty diela najneskôr v júli 2006 a poslednú splátku vo výške 10 % hodnoty diela do 10 dní po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Cena diela bola v danom prípade určená dohodou vo výške 1.928.094 Sk (64.001,- eur) bez DPH. Žalovaní nerešpektovali zmluvné dojednania o priebehu financovania stavby, pričom im nič nebránilo v riadnom financovaní stavby bezhotovostným prevodom na účet v banke. Inak povedané, žalovaní si nemôžu uplatňovať voči žalobcovi zmluvnú pokutu zo zmluvy o dielo, keďže sami sú doposiaľ v omeškaní.

59. Žalobca predložil súdu návrh zmluvy o pôžičke medzi žalobcom ako veriteľom a obcou Zálesie ako dlžníkom znejúci na sumu pôžičky 13.200.000,- Sk, ako aj výpis z účtu žalobcu preukazujúci prijatie sumy 1.279.983,50 Sk dňa 29.12.2006 od obce Zálesie.

60. V písomných vyjadreniach žalobca ďalej uviedol, že podľa bodu 4.2. zmluvy o dielo zo dňa 8.2.2006 bola cena diela - bytu - stanovená sumou 2.294.431,- Sk (76.161,16 eura), ktorá mala byť zaplatená v štyroch nasledujúcich splátkach, vyjadrených percentuálnou hodnotou kúpnej ceny, a to 1.) splátka vo výške 30 % v zodpovedajúcej sume 688.330 Sk (22.848,37 eura), 2.) splátka vo výške 35 % v zodpovedajúcej sume 803.051 Sk (26.656,40 eura), 3.) splátka vo výške 25 % v zodpovedajúcej sume 573.608 Sk (19.040,33 eura), a 4.) splátka vo výške 10 % v zodpovedajúcej sume 229.442,- Sk (7.616,- eur). Nakoľko žalovaní nevedeli financovať priebeh výstavby diela tak, ako bolo v zmluve dohodnuté, uzavreli dňa 10.2.2006 Dodatok k zmluve, v ktorom prvú splátku rozdelili na dve nasledujúce splátky, vyjadrené percentuálnou hodnotou kúpnej ceny, a to 1.) splátka vo výške 20 % zodpovedajúca sume 458.887,- Sk (15.232,25 eura) a 2.) splátka vo výške 10 % v zodpovedajúca sume 229.442,- Sk (7.616,- eur). Ďalšie splátky zostali totožné iba s tým rozdielom, že sa posunulo ich pôvodné poradie na 3. až 5. splátku. Žalobca následne vystavil 5 faktúr, a to 1.) faktúru č. XX/XXXX na sumu 458.887 Sk (15.232,25 eura) s lehotou splatnosti 20.2.2006, ktorá bola zaplatená 17.2.2006, 2.) faktúru č. XXX/XXXX na sumu 229.442,- Sk (7.616,- eur) s lehotou splatnosti 5.1.2007, ktorá bola zaplatená 5.1.2007, 3.) faktúru č. XXX/XXXX na sumu 803.051 Sk (26.656,40 eura) s lehotou splatnosti 5.1.2007, ktorá bola zaplatená 5.1.2007, 4.) faktúru č. XX/XXXX na sumu 573.608 Sk (19.040,33 eura) s lehotou splatnosti 19.7.2007, ktorá bola zaplatená až 13.9.2007, a 5.) faktúru č. XX/XXXX na sumu 122.129,- Sk (4.053,56 eura) s lehotou splatnosti 16.4.2009, ktorú sumu doposiaľ neuhradili. V liste zo dňa 30.6.2009 označenom ako: Oznamenie o započítaní pohľadávky žalovaní priamo spomínajú 5. faktúru, napriek tomu jej existenciu a doručenie v konaní pred súdom rozporujú. Preto žalovanými vypočítaná zmluvná pokuta je v rozpore so zmluvou a javí sa byť účelová za účelom vyhnúť sa plneniu záväzku zaplatiť cenu diela. Podľa § 19 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty daňová povinnosť vzniká dňom prijatia platby, pričom žalobca má zákonnú povinnosť vystaviť daňový doklad do 15 dní od prijatia platby. Žalobca bola však oprávnený prijať peňažné plnenie ešte pred dodaním tovaru alebo služby.

61. O úhradách prvých štyroch splátok ceny diela z piatich, keďže na 5 splátkach sa strany dohodli dodatkom k zmluve o dielo, predložil žalobca súdu bankové výpisy (č. l. 221 -224 spisu), z ktorých súd zistil, že prvé štyri splátky zaplatili žalovaní v sumách a v deň, ako uviedol žalobca v písomnom vyjadrení, t. j. sumu 458.887 Sk (15.232,25 eura) zaplatili dňa 17.2.2006, sumu 229.442,- Sk (7.616,- eur) dňa 5.1.2007, sumu 803.051 Sk (26.656,40 eura) dňa 5.1.2007, a 4. sumu 573.608 Sk (19.040,33 eura) dňa 13.9.2007.

62. Žalobca mal za to, že žalovaní vlastnými vyjadreniami potvrdili reálne prevzatie predmetného diela (bytu) pred vydaním kolaudačného rozhodnutia, keďže sám žalovaný v 12. rade na pojednávaní dňa 26.2.2015 predniesol súdu, že zamestnanci žalobcu chodievali do ich bytu na toaletu, a preto požiadali o kľúče od bytu. Po tomto odovzdaní bytu žalobca už nevykonával v byte žiadne stavebné úpravy, pretože oho o to žalobcovia požiadali. O užívaní bytu žalovanými v danom období nasvedčuje aj faktúra žalobcu č. XXX/XXXX zo dňa 6.4.2009, v ktorej boli odpočítané práce a materiál, ktorý si zabezpečovali žalovaní sami. Žalovaní však vtedy neboli ešte vlastníkami bytu, čo vyplýva aj zo zmluvy o výstavbe obytných domov. Zo zápisnice stavebného úradu zo dňa 23.11.2006 vyplýva, že v danom čase bola k stavebnému objektu E už vybudovaná žumpa, ktorá umožňovala riadne užívanie budov v stavebnom objekte. Skutočnosť, že stavebný úrad nekonal podľa platného Stavebného zákona, nebola zo strany žalobu ovplyvniteľná, pričom stavebný úrad ma za to, že objekt E mal byť napojený na kanalizáciu, ktorá nebola skolaudovaná napriek tomu, že bola riadne dokončená. Neskolaudovanie kanalizácie bolo spôsobené občianskoprávnymi námietkami samotnej obce Zálesie proti kolaudácii, ktorá využila všetky právne prostriedky smerujúce k zabráneniu kolaudácie, ktorý stav pretrvával od roku 2005 do roku 2010.

63. Žalobca mal za to, že žalovaní nepreukázali v tomto spore, že by zaplatili žalobcovi peňažné nároky, ktorých zaplatenie je predmetom sporu. Žalobca mal za to, že žalovaní listom zo dňa 30.6.2009 adresovanom žalobcovi, označeným ako: Oznamenie o započítaní pohľadávky, potvrdili svoju vedomosť o predmetných faktúrach, a tým aj ich doručenie, potvrdili aj, že predmetné sumy nezaplatili, čo je teda v rozpore s čl. III. kúpnej zmluvy, kde je uvedené, že kúpna cena je zaplatená. Žalobca zastával názor, že ide o uznanie záväzku, príp. nároku žalobcu v sume 5.718,84 eura s DPH, a preto sa na tento záväzok vzťahuje 10-ročná premlčacia doba (podanie z č. l. 711 spisu) Preto žalobca z opatrnosti navrhol

súdu rozhodnúť vo veci rozsudkom pre uznanie podľa § 282 a nasl. Civilného sporového poriadku. Žalovaní ďalej nepreukázali žiadnym spôsobom, že by zo sumy 4.503,96 eura vyúčtovanej im žalobcom vo faktúre č. XXX/XXXX, mala byť odpočítaná aj suma 2.323,57 eura v hodnote točivého schodiska, suma 74,29 eura v hodnote WC a suma 143,65 eura v hodnote sprchovej vaničky, navyše, ohľadom odpočítania týchto nákladov žalovaných nebol uzavretý žiadny písomný dodatok, čo predpokladá čl. V, odsek 5.4. zmluvy o dielo. Pokiaľ je započítací prejav žalovaných neplatný, pohľadávky žalobcu nemohli zaniknúť započítaním, ani iným spôsobom. Žalobca z opatrnosti vzniesol námietku premlčania (č.l. 711 spisu) údajných pohľadávok žalovaných zo zmluvnej pokuty a náhrady škody, o započítanie ktorých sa pokúsili započítacím prejavom v liste zo dňa 30.6.2009. Žalobca nezavinil omeškanie odovzdania diela, a v tej súvislosti nezavinil ani vznik škody žalovaným. Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty by mali žalovaní iba v prípade, ak by k omeškaniu s odovzdaním diela došlo z viny žalobcu, čo vyplýva z čl. VIII. ods. 1 zmluvy o dielo. Podľa čl. III., ods. 3.5.zmluvy o dielo, čas zhotovenia diela sa predĺži o čas , po ktorý je výstavba prerušená v dôsledku okolností vylučujúcich zodpovednosť. Podľa čl. VI. ods. 6.3. zmluvy o dielo riadne nefinancovanie zhotovenia diela vylučuje omeškanie zhotoviteľa s vykonaním diela po dobu omeškania objednávateľa s úhradou. Pokiaľ ide o premlčanie žalobných nárokov, žalobca zastával názor, že predmetný záväzkový vzťah sa spravuje Obchodným zákonníkom, a preto sa na neho vzťahu všeobecná 4-ročná premlčacia doba podľa Obchodného zákonníka. V rozsudku Okresného súdu Pezinok sp. zn. 33Cb/209/2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 4Cob/189/2017, ktoré boli v konečnom dôsledku v dovolacom konaní zrušené, vyplýva šikanózne správanie obce Zálesie pri výstavbe a kolaudácii kanalizácie. Poukázal na výpoveď Ing. R. M. vo veci Okresného súdu Pezinok sp. zn. 4C/171/2013, vtedajšej zamestnankyne spoločného staveného úradu, ktorá do zápisnice súdu dňa 4.10.2016 uviedla, že poslanci obecného zastupiteľstva mali nejaký problém. Dodal, že neexistuje dôkaz o vine žalobcu ohľadom nekolaudovania rodinných domov objektov E dňa 23.11.2006, a v zápisnicu z miestneho šetrenia z tohto dňa nie je žiadna zmienka o porušení povinností žalobcom. Obec bola nečinná, a preto bolo kolaudačné rozhodnutie vydané až dňa 5.12.2008. Poukázal aj na výpoveď svedkyne Y. B. v konaní vedenom Okresným súdom Pezinok pod sp. zn. 4C/171/2013, ktorá sa ku kúpnej zmluve vyjadrila, že v čase, keď ju podpisovala, ktorú podpísala po dátume 21.4.2009, kedy uhradila kúpnu cenu, nad jej menom boli nejaké podpisy, pod jej menom neboli žiadne. Keďže prevod vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy bol katastrálnym úradom povolený dňa 31.7.2009, je nesporné, že žalovaní kúpnu zmluvu neskôr podpísali, a to v období od 21.4.2009 do povolenia vkladu dňa 31.7.2009. Keďže žalovaní mohli podpísať predmetnú kúpnu zmluvu najskôr 21.4.2009, a žaloba bola podaná dňa 4.4.2012, nedošlo k uplynutiu všeobecnej 3-ročnej premlčacej doby. Žalobný nárok v časti ceny diela vyúčtovaný faktúrou č. XX/XXXX nie je premlčaný, pretože žalobca bola súdu doručená v rámci 3-ročnej, aj 4-ročnej premlčacej doby, keďže splatnosť bola vo faktúre určená na deň 16.4.2009.

64. Na pojednávaniach uskutočnených v dňoch 5.5.2020 a dňa 4.9.2020 právny zástupca žalobcu predniesol súdu, že žalovanú sumu, ktorá pozostáva z troch pohľadávok žalobcu, t. j. sumy 4.053,96 eura, 1.917,60 eura a 2.288,79 eura, táto nebola čo do dôvodu rozporovaná žalovanou stranou. Na pojednávaní dňa 28.4.2015 (č. I. 214 spisu) samotný právny zástupca žalovaných uviedol, že suma 4.053,96 eura predstavuje 4. splátku ceny diela, pričom sa vyjadril, že túto sumu žalovaní nerozporujú. Podľa názoru žalobcu, predmetom sporu sa doposiaľ nestala ani zmluvná pokuta, ani náhrada škody, na ktoré poukazuje žalovaná strana vo svojich podaniach, ktorými odkazuje na hmotnoprávny úkon žalovaných vo vzťahu k žalobcovi zo dňa 30.6.2009, nazvaný ako započítanie. V priebehu celého sporu však žalovaní nevzniesli ani kompenzačnú námietku, ani nepodali vzájomnú žalobu, a teda neurobili žiadny procesný úkon v tomto spore, ktorý by mal za následok skutočnosť, že by si riadne v tomto spore uplatnili žalovaní zmluvnú pokutu a náhradu škody, ktoré mali zrejme v úmysle započítať s pohľadávkami žalobcu, zaplatenie ktorých je predmetom tohto sporu. Zo započítacieho prejavu musí byť zrejmé, ktoré pohľadávky sa navzájom kryjú, pričom musia byť riadne identifikované. Nestačí odkaz na faktúru, pretože právnym dôvodom na plnenie nie je faktúra, ale v danom prípade zmluva. Musí byť uvedený konkrétny moment, v ktorom sa vzájomné pohľadávky stretli, ktorá pohľadávka sa započítava s ktorou pohľadávkou, ich poradie, ich splatnosť, keďže je možné započítavať splatné pohľadávky. Musí byť hlavne zrejmé, ktoré pohľadávky sa s ktorými započítavajú, hlavne vtedy, ak ide o viacero pohľadávok. V tomto prípade pri úkone zo dňa 30.6.2009 tieto podmienky splnené neboli, nakoľko tento právny úkon používa pojem: pohľadávka v jednotnom čísle tak u žalobcu, ako aj u žalovaných v 1. a v 2. rade, preto žalobca zastáva názor, že započítací prejav vôle zo dňa 30.6.2009, ktorý má povahu hmotnoprávneho úkonu medzi stranami sporu ako účastníkmi hmotnoprávnych vzťahov, je ako neurčitý neplatný, a preto nebol spôsobilý vyvolať účinky započítania, a teda zániku pohľadávok

započítaním. Zánik pohľadávok žalobcu započítaním avizovala žalovaná strana v tomto spore až v podaní doručenom súdu dňa 22.1.2016 (č. I. 369 spisu). Keďže súd nemôže suplovať pasivitu strany sporu, ktorá neuskutočnila včas procesný úkon vo forme riadneho uplatnenia svojho potencionalneho nároku, žalobca má za to, že neboli splnené všetky zákonné podmienky započítania pohľadávok. Pokiaľ by aj žalovaní vzniesli v súčasnosti tento nárok, tak je už premlčaný, keďže zo žiadneho úkonu žalovaných nemožno vyvodit', že už bol v tomto konaní uplatnený. Rozhodujúce pri kúpnej zmluve bolo reálne podpísanie zmluvy kupujúcimi, keďže v tejto obdobnej veci bolo preukázané, že kúpna zmluva bola podpísaná žalobcom, a až dodatočne, postupne jednotlivými kupujúcimi, čím bolo vyvrátené, že zmluva bola podpísaná obomi zmluvnými stranami dňa 22.5.2008. Z výsluchu svedkyne v obdobnej veci vyplynulo, že táto si spomenula, že keď podpisovala tú istú kúpnu zmluvu v apríli 2009, na konci zmluvy pod jej menom sa vtedy nenachádzali žiadne podpisy. Taktiež v právoplatnom rozsudku v obdobnej veci sa vysporiadal Okresný súd Bratislava V so skutočnosťou, že nárok žalovaných na zaplatenie zmluvnej pokuty od žalobcu žalovaným nevznikol, pričom žalobca sa nedostal do omeškania s odovzdaním diela a zo zmluvy by mohol vzniknúť žalovaným nárok na zmluvnú pokutu iba v prípade žalobcom zavineného oneskoreného odovzdania diela. Keďže žaloba bola doručená súdu dňa 4.4.2012, všetky žalobné nároky boli uplatnené včas, a teda nedošlo k ich premlčaniu. Aj zo samotného započítacieho prejavu žalovaných z roku 2009 vyplýva, že títo neuhradili ani kúpne ceny za predmetné pozemky, ani 4. splátku ceny diela. Nárok žalovaných na zaplatenie zmluvnej pokuty a na náhradu škody, ktorý si uplatnili neurčitým započítacím prejavom, okrem iného, ani nevznikol. Ďalej uviedol, že žalobca podal žiadosť na začatie kolaudačného konania s nepatrným oneskorením z dôvodu, že dňa 29.12.2005 došlo k uzavretiu dohody o zmene stavebníka, kedy sa žalobca stal stavebníkom kanalizácie namiesto Obce Zálesie na obecných pozemkoch, na ktorých stáli aj nehnuteľnosti žalovaných, ktoré súvisia s týmto konaním. Neskorším správaním obce Zálesie, ako aj ochotou a neochotou jednotlivých budúcich vlastníkov nehnuteľností počas predmetnej výstavby s fyzickým vývozom splaškov zo strany žalobcu alebo s počkaním na výstavbu kanalizácie, došlo k predĺženiu doby odovzdania diela z príčin, ktoré nezavinil žalobca. Odkázal v tomto spore na rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 4Cob/189/2017 zo dňa 18.4.2019, ktorý definuje vývoj udalostí v obci Zálesie, ako aj následne šikanózne výkon práva obce Zálesie vo vzťahu k žalobcu a vo vzťahu k predmetnej kanalizácii. V čase uzatvárania zmlúv o dielo v rámci predmetnej výstavby nemohol žalobca predpokladať neochotné a šikanózne správanie zo strany poslancov obecného zastupiteľstva Obce Zálesie, ktoré malo, okrem iného, za následok aj skutočnosť, že žalobca bol nútený podať ďalšiu žiadosť o začatie kolaudačného konania v roku 2007 napriek tomu, že ju podal už dňa 3.11.2006, a podmienky na kolaudáciu boli splnené dňa 23.11.2006. Dňa 2.12.2006 sa uskutočnili komunálne voľby, z ktorých vzišiel nový starosta, pričom po voľbách sa neochota zo strany obce iba zhoršila. Žalobca nespôsobil to, že preukázanie uzavretia kúpnej zmluvy sa stalo obťažným, pričom konkrétny termín uzavretia kúpnej zmluvy nevedenia preukázať ani žalovaní. Preto je v tomto smere potrebné podporné využiť svedeckú výpoveď p. B., ktorú si osvojil aj odvolací Krajský súd v Bratislave v predmetnom uznesení. Nie je na žalobcovi, aby preukázal, že žalovaní mu kúpnu cenu za pozemky ani cenu diela nezaplatili, ale naopak, žalovaní nepredložili žiadny dôkaz o takejto úhrade; navyiac, bránia sa započítaním, kde výslovne svoje neuhradené záväzky priznávajú. Uvedené sa týka aj faktúry č. XXX/XXXX, ktorú žalovaní nazývajú ako faktúra, bez konkrétneho právneho titulu, avšak aj s touto počítajú ako s neuhradenou vo svojom započítaní. Rozporovanie započítania žalovanými nie je viazané na žiadny časový okamih, ale je to objektívny fakt, a závisí od posúdenia súdu, či takéto započítanie je platné alebo neplatné. Na druhej strane, žalovaní vzniesli námietku premlčania až na pojednávaní dňa 5.5.2020, teda po 7 rokoch sporu, čo je navyše v rozpore s ich argumentáciou, keďže keby žalobcom uplatňované pohľadávky boli nimi zaplatené, nemohli by byť premlčané. Nároky vznesené žalovanými neboli v tomto konaní uplatnené riadne, napr. kompenzačnou námietkou, vzájomným návrhom, ani iným spôsobom, okrem toho, že im tento nárok ani nevznikol. Preto navrhol žalobe vyhovieť v plnom rozsahu a priznať žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

65. Z výsluchu žalovanej v 1. rade, uskutočneného na pojednávaní dňa 26.2.2015, ako aj z jej vyjadrení na pojednávaní dňa 28.4.2015, súd zistil, že žalovaní v 1. a v 2. rade trvajú na započítaní vzájomných pohľadávok taj, ako to už uviedli vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe. Poprela tvrdenie žalobcu o prevzatí predmetného bytu žalovanými októbri 2006 s tým, že si ho mali dokončiť sami. Výšku 4. splátky ceny diela v sume 4.053,96 eura žalovaní nerozporujú.

66. Z výsluchu žalovaného v 2. rade, uskutočneného na pojednávaní v dňoch 26.2.2015 a 28.4.2015, ako aj z jeho vyjadrení na pojednávaní dňa 28.4.2015, súd zistil, že žalovaný v 2. rade zastáva názor,

že obaja žalovaní splnili všetky podmienky uvedené v kúpnej zmluve a že si dôvodne uplatnili zmluvnú pokutu zo zmluvy o dielo. Od žalobcu si vyžiadali kľúče od bytu ešte pred jeho skolaudovaním, pretože zamestnanci žalobcu chodievali do ich bytu na toaletu, pričom táto už bola zakúpená z finančných prostriedkov žalovaných. On si nevie predstaviť užívanie bytu bez toho, aby v ňom boli obklady, kachličky. Výšku 4. splátky ceny diela v sume 4.053,96 eura žalovaní nerozporujú. Hypotekárny úver čerpali žalovaní na nehnuteľnosť rodičov žalovanej v 1. rade, a nie na predmetný byt, ktorý bol predmetom zmluvy o dielo. Žalovaní mali finančné prostriedky od prvého dňa, a tieto potrebovali vyčerpať.

67. Právny zástupca žalovaných v 1. a v 2. rade na pojednávaniach uskutočnených v dňoch 26.2.2015 a 28.4.2015 predniesol súdu, že žalobca neunesol dôkazné bremeno na preukázanie skutočnosti, ktorá by neoprávňovala žalovaných nevzniklo oprávnenie uplatniť si zmluvnú pokutu proti žalobcovi, a túto si následne proti žalobcovi aj započítať. Spájanie zmluvy o dielo so zmluvou o výstavbe inžinierskych sietí považujú žalovaní za práce irelevantné, pretože v zmluve o dielo č. XX/XX je záväzok výstavby bytu v objekte označenom ako 9E spolu s príslušenstvom, a nie inžinierskych sietí. Aj keby sme sa zaoberali výstavbou inžinierskych sietí obce Zálesie, stavebné povolenie výstavby inžinierskych sietí bolo vydané v roku 2005, a teda žalobca mal obsah zmluvy v časti splnenia záväzku vyhotovenia diela nastaviť tak, aby jeho záväzok bol splniteľný. jednoznačne čas plnenie určený na 30.6.2006, a nie je zrejmé, z akého dôvodu došlo k omeškaniu s vyhotovením diela. V marci 2007 bola vypracovaná výzva pre žalobcu, na ktorú žalovaní nedostali odpoveď, a preto nie je zrejmé, z akého dôvodu by si nemohli žalovaní uplatniť zmluvnú pokutu za omeškanie s vyhotovením diela. Žalobca ďalej nemá žiadny dôkaz o tom, že by žalovaní podali katastrálnemu úradu návrh na vklad vlastníckeho práva k pozemkom. Preberací protokol o prevzatí bytu bol spísaný v roku 2007. Podmienkou k úhrade každej jednotlivej splátky ceny diela bolo, aby žalobca vystavil a doručil faktúru žalovaným, ktorí následne na základe týchto faktúr predmetné sumy vyúčtované faktúrami aj uhradili v súlade s čl. 4. zmluvy o dielo. Jednotlivé faktúry boli vystavené v dátumoch nesúladných s bodom 4.3. zmluvy o dielo, čoho žalovaní odvodzujú, že samotný žalobca nerealizoval dielo v zmysle termínov uvedených v zmluve. Výšku 4. splátky ceny diela v sume 4.053,96 eura žalovaní nerozporujú. Z odôvodnenia kolaudačného rozhodnutia týkajúceho sa stavebného povolenia zo dňa 13.11.2009 (č.l. 176 spisu) vyplýva, že sám žalobca spôsobil prerušenie tohto konania. Žalobca nekonal s odbornou starostlivosťou, keď zmluvu o postúpení práv uzatvoril so starostom obce napriek tomu, že takémuto uzatvoreniu bolo potrebné schválenie súdu. Ďalej namietal, že zo zápisnice napísanej zástupcom obce K., zažurnalizovanej na č. l. 152 spisu, vyplýva, že pôvodný dátum 23.11.2007 bol prepísaný na 23.11.2006, pričom presný dátum by bolo možné zistiť z kolaudačného rozhodnutia, pričom takýto dátum nedáva časovú súvislosť medzi dňom spísania zápisnice a dňami vystavenia jednotlivých faktúr zo zmluvy o dielo. Predmetná zápisnica je síce zápisnicou podľa bodu 3.2. zmluvy o dielo, avšak pochybný je dátum jej vyhotovenia. V tejto súvislosti poukázal na preberací protokol zo dňa 3.12.2007 (č.l. 135).

68. Žalovaná strana na pojednávaniach uskutočnených v dňoch 28.7.2015, 1.10.2015 a 1.12.2015 predniesla súdu, že kolaudačné konanie, podľa ich názoru začalo až na návrh zo dňa 4.5.2007 tak, ako to vyplýva z kolaudačného rozhodnutia zo dňa 5.12.2008, ako aj z rozhodnutia obce K. o určení súpisného čísla a orientačného čísla zo dňa 3.2.2009 a podnetu žalobcu na opatrenie proti nečinnosti zo dňa 4.2.2008, z ktorého vyplýva, že návrh na začatie kolaudačného konania bol podaný 4.5.2007 a že problémy s kanalizáciou boli v roku 2007, a nie v roku 2006. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané na základe miestneho zisťovania zo dňa 26.6.2007, čo tiež vyplýva z odôvodnenia tohto rozhodnutia. Pokiaľ sa aj uskutočnilo nejaké iné miestne zisťovanie, nebolo na jeho základe vydané kolaudačné rozhodnutie, príp. iný správny akt. Omeškanie žalobcu s odovzdaním diela malo za následok, že žalovaní boli nútení dňa 23.3.2007 požiadať banku o predĺženie lehoty na predloženie originálov dokladov za účelom čerpania úveru. Pokiaľ by žalovaní užívali predmetný byt už v októbri 2006, neplatili by súčasné nájom za užívanie iného bytu. Škodu v sume 4.962,50 eura si proti žalobcovi ešte pred začatím sporu uplatnili vo výške nájomného za užívanie iného bytu sume 4.507,72 eura za obdobie od októbra 2006 do decembra 2007, a vo výške zmluvnej pokuty v sume 10.000,- Sk (331,94 eura), ktorú museli zaplatiť žalovaní banke z dôvodu nepredloženia originálov dokladov na účely čerpania úveru, keďže faktúry žalobcu neboli v danom čase vystavené. Doklad o úhrade 10.000,- Sk (331,94 eura) banke titulom zmluvnej pokuty sa žalovaným nepodarilo zadovážiť od banky, banka si zmluvnú pokutu vrazila z hypotekárneho účtu žalovaných, avšak s výpisom z toho účtu žalovaní nedisponujú. Nájomnú zmluvu ohľadom nájmu bytu v Bratislave žalovaní s prenajímateľkou písomne nepredlžovali, avšak pokračovali v platení nájomného, a možnosť predĺženia vyplývala aj zo samotnej nájomnej zmluvy. Nájomný vzťah k bytu v Bratislave reálne trval od 1.5.2004 do 31.12.2007. Na origináli faktúry č. XX/XXXX, ktorý predložil

súdu k nahliadnutiu, bol podpis žalobcu zo dňa 3.9.2007, a teda faktúra bola žalovaným doručená až dňa 13.9.2007, čo vyplýva z údajov o úhrade, z ktorých vyplýva, že sumu vyúčtovanú touto faktúrou zaplatili žalovaní bezodkladne. Ak by aj bola faktúra č. XX/XXXX doručená žalovaným dňa 13.7.2007, ako tvrdí žalobca, žalobca nepreukázal súdu skutočností ohľadom doručenia faktúry žalovaným, a preto suma vyúčtovaná touto faktúrou bola žalovanými zaplatená včas. Žalovaní nepodali vzájomnú žalobu v sume 12.578,62 eura, t. j. v sume uvedenej v ich započítacom prejave vo vzťahu k žalobcovi. Rozhodnutie o napojenie predmetného stavebného objektu na žumpu bolo zrejme obchodných rozhodnutí žalobcu, avšak táto skutočnosť nemôže byť na ľarchu žalovaných, keďže napojenie na žumpu nebolo súčasťou ani zmluvy o dielo, ani zmluvy o výstavbe bytov.

69. Žalovaná strana mala za to, že ako dôkaz preukazujúci zaplatenie zmluvnej pokuty žalovanými v sume 10.000,- Sk (331,94 eura) banke postačí potvrdenie banky, že žalovaní jej uhradili všetky záväzky z úverových zmlúv, a teda, musela byť tak uhradená aj zmluvná pokuta. Za tým účelom žalovaní predložili súdu oznámenie o splatení hypotekárneho úveru, vystavené Tatrabankou, a.s. dňa 19.11.2015 (č.l. 259, 331 spisu), z ktorého vyplýva, že ku dňu 15.11.2011 boli vyrovnané všetky záväzky žalovanej v 1. rade z dvoch úverových vzťahov, vrátane hypotekárneho úveru na účely financovania predmetného bytu. Taktiež predložili potvrdenie banky zo dňa 14.11.2011 o vyrovnaní záväzkov žalovanej v 1. rade ku dňu 15.11.2011 z hypotekárneho úveru na účely financovania predmetného bytu (č. l. 336 spisu). Ďalej predložili potvrdenie banky zo dňa 28.10.2015 o zaplatení poplatku v sume 66,38 eura (2.000,- Sk) za zmenu zmluvy o hypotekárnom úvere, ktorý úver bol splatený dňa 15.11.2011, ktorý poplatok zaplatila žalovaná v 1. rade dňa 23.3.2007. Predložili aj potvrdenie banky zo dňa 28.10.2015 o zaplatení poplatku v sume 66,38 eura (2.000,- Sk) za zmenu Zmluvy o bezúčelovom splátkovom úvere zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti, ktorý úver bol splatený dňa 15.11.2011, ktorý poplatok zaplatila žalovaná v 1. rade dňa 7.3.2007.

70. V písomných vyjadreniach po prvom pojednávaní vo veci samej žalovaní v 1. a v 2. rade, v zastúpení právnym zástupcom, uviedli, že žalobca sa zaviazal odovzdať dielo do 30.9.2006, a keďže sa dostal do omeškania s jeho zhotovením, žalovaní ho listom zo dňa 23.3.2007 vyzvali na oznámenie termínu zhotovenia diela, ktorým listom žalobcu zároveň upozornili aj na skutočnosť, že si budú voči nemu uplatňovať zmluvnú pokutu za omeškanie. Na tento list žalobca vôbec nereagoval. Ku skutočnému odovzdaniu predmetného bytu žalovaným došlo až dňa 3.12.2007, čo vyplýva aj z preberacieho protokolu zo dňa 3.12.2007, pričom pred týmto dňom žalobca iba sprístupnil byt žalovaným na vykonanie drobných prác, kedy však žalovaní neužívali byt na bývanie. Podľa odpovede obce Zálesie, datovanej dňa 17.12.2007, kolaudačné konanie pre objekt E, v ktorom sa nachádza aj predmetný byt žalovaných, bolo prerušené z dôvodu nenapojenia na verejnú kanalizáciu. Podľa obce, žalobca nemal ani ku dňu 17.12.2007 viditeľnú snahu o pripojenie na kanalizáciu, a ani nepožiadal o povolenie prípojky k už skolaudovaným objektom. Žalobca teda nedôvodne prenáša zodpovednosť za omeškanie na obec Zálesie, pričom sám nepodnikol žiadne kroky, aby nedošlo k omeškaniu realizácie kanalizácie. Príslušná správa katastra v písomnej odpovedi zo dňa 28.1.2010 potvrdila, že návrh na vklad do KN k predmetným pozemkom bol podpísaný a podaný, avšak sama Správa katastra nevie určiť, kto tento návrh podal. Žalovaní zastávajú názor, že zisťovanie osoby, ktorá reálne podala návrh na vklad, je pre účely tohto sporu bezpredmetné. Podpísanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do KN k predmetným pozemkom žalovanými si nemôže žalobca zamieňať s podaním tohto návrhu na vklad príslušnému katastrálnemu úradu. V samotnom preberacom protokole zo dňa 3.12.2007 je výslovne uvedené, že jeho predmetom je odovzdanie predmetného bytu do užívania preberajúcemu, a už z tohto textu protokolu je zřejmé, že žalovaní nemohli byť riadne a v plnej miere užívať, a nebývali v ňom.

71. Podaním datovaným 20.1.2016, doručeným súdu dňa 22.1.2016 (č. l. 369 spisu) žalovaní sčasti špecifikovali vzájomné pohľadávky, ktoré si započítali započítacím prejavom adresovaným žalobcovi listom zo dňa 30.6.2009. V tomto podaní konkretizovali tri pohľadávky žalobcu v celkovej výške 8.260,35 eura voči žalovaným a dve pohľadávky žalovaných voči žalobcovi v celkovej výške 12.578,62 eura, ich výšku a rozsah, ďalej časť pohľadávky žalobcu vyúčtovanej faktúrou č. FA XXX/XXXX v zodpovedajúcej sume 2.541,51 eura, ktorú žalovaní neakceptovali, keďže pri vystavovaní faktúry žalobca nezahrnul do odpočtu štandardu schodisko v hodnote 2.323,57 eura, WC s príslušenstvom v hodnote 74,29 eura a sprchovú vaničku v hodnote 143,65 eura. Oproti pohľadávke žalobcu vyúčtovanej faktúrou č. XXX/XXXX v uznanom rozsahu 1.512,45 eura (vypočítané ako vyúčtovaná suma 4.053,96 eura mínus žalovanými neuznaná časť 2.541,51 eura) si započítali svoju pohľadávku titulom náhrady škody v sume 4.962,50 eura. Oproti pohľadávke žalobcu vyúčtovanej faktúrou č. XXX/XXXX v sume 2.288,79 eura si započítali

zmluvnú pokutu v sume 7.616,12 eura. Ich nároky v celkovej sume 12.5783,62 eura prevyšovali nároky žalobcu v celkovej sume 5.718,84 eura (pozn. celková suma žalobcových pohľadávok 8.260,35 eura znížená o žalovanými neuznanú sumu 2.541,51 eura). Žalobca si započítací prejav žalovaných riadne prevzal dňa 10.7.2009, na ktorý nikdy nereagoval.

72. K podaniu žalovaných doručenému súdu dňa 22.1.2016, konajúci súd poznamenáva, že z jeho obsahu nie je možné zistiť, akú časť zmluvnej pokuty a akú časť nároku na náhradu škody si uplatnili žalovaní na započítanie oproti pohľadávke žalobcu v sume 1.917,60 eura, vyúčtovanej faktúrou č. XXX/XXXX. Zo započítacieho prejavu teda nie je ani zrejmé, z čoho presne pozostáva prevyšujúca suma 6.859,78 eura, v ktorej sa vzájomné pohľadávky strán sporu nekryli, či ju predstavuje nárok na náhradu škody alebo nárok na zmluvnú pokutu a v akom rozsahu.

73. Žalovaní ďalej v písomných podaniach uviedli, že stavebný úrad vydal dňa 11.6.2007 oznámenie o začatí kolaudačného konania na nariadenie ústneho konania, miestne zisťovanie sa konalo dňa 26.7.2007. Stavebný úrad listom zo dňa 2.7.2007 vyzval stavebníka na podklady týkajúce sa, okrem iného napojenia na kanalizáciu a kolaudáciu kanalizácie. Stavebný úrad dňa 3.7.2007 prerušil stavebné konanie z dôvodu, že žalobca nedoplnil niektoré doklady podľa príslušnej vyhlášky a poskytol mu 90 dní na doplnenie. Stretnutie na stavebnom úrade vo veci sa uskutočnilo dňa 27.8.2007, kde bol žalobca zaviazaný aj k povinnosti skolaudovať kanalizáciu do 31.10.2007, a teda až potom mohlo dôjsť k vydaniu kolaudačného rozhodnutia dňa 5.12.2008. Žalobca teda podal žiadosť o kolaudáciu až 4.5.2007, a nie v novembri 2006, ako tvrdí. Nakoľko z poskytnutých dokumentov je zrejmé omeškanie žalobcu so zhotovením diela až do 4.5.2007, nárok žalovaných na zmluvnú pokutu v sume 7.616,12 eura je súladný s čl. VIII. ods. 1 predmetnej zmluvy o dielo.

74. Na pojednávaniach uskutočnených v dňoch 5.5.2020 a 4.9.2020 právny zástupca žalovaných v 1. a v 2. rade predniesol súdu, že žalobný nárok je, podľa ich názoru premlčaný, preto vznášajú námietku premlčania. V tejto súvislosti odkázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 10.11.2016, sp. zn. 3Cdo/174/2016, podľa ktorého akceptovanie názoru o viazanosti začiatku plynutia premlčacej doby na deň splatnosti dlhu, a nie na deň vzniku právneho vzťahu, z ktorého dlžníkovi vznikla povinnosť na plnenie, by viedlo k nepripustnému posunutiu začiatku plynutia premlčacej doby prakticky na neobmedzenú dobu podľa ľubovôle veriteľa. V danom prípade vystavil žalobca faktúry na žalované sumy s niekoľkokomesačným odstupom, pričom lehota splatnosti uvedená vo faktúre nie je v takom prípade rozhodujúca pre začiatok plynutia premlčacej doby, pretože rozhodujúce je dojednanie zmluvných strán v zmluve o dielo a v kúpnej zmluve. Ďalej, podľa oboch zmlúv si mohol žalobca predmetné pohľadávky uplatniť faktúrami oveľa skôr, čo neurobil, čo mohol urobiť v máji 2008, resp. v decembri 2008. Pokiaľ ide o omeškanie žalobcu so zhotovením diela, žalovaná strana poukázala na zápisnicu o miestnom zisťovaní zo dňa 26.6.2007, na ktorú sa odvoláva kolaudačné rozhodnutie. Kolaudačné rozhodnutie vôbec nespomína miestne zisťovanie zo dňa 23.11.2006, z ktorého bola vyhotovená zápisnica. K zápisnici z 23.11.2006 majú žalovaní výhrady, pretože písmeno e) označujúce dielo žalovaných bolo dopísané do tejto zápisnice dodatočne. Ďalej bude na zväžení súdu, aby posúdil, či došlo alebo nedošlo k zániku predmetných pohľadávok žalobcu započítaním, keďže názor žalujúcej strany považujú žalovaní za prísne formalistický. Žalovaní si uplatnili zmluvnú pokutu a náhradu škody proti žalobcovi listom zo dňa 17.6.2009, ktorý si prevzal dňa 23.6.2009. O započítaní pohľadávok upovedomili žalovaní žalobcu listom zo dňa 30.6.2009, ktorý mu bol doručený dňa 10.7.2009. Tretím listom zo dňa 16.7.2009 vyzvali žalovaní žalobcu na splnenie zmluvných podmienok zo zmluvy o budúcej zmluve. Opätovne oznámili žalobcovi, že si uplatnili započítanie vo výške 5.718,84 eura, pričom žiadali od žalobcu uhradiť zostávajúcu časť pohľadávky. Tretí list bol doručený žalobcovi dňa 20.7.2009. Žalobca až do pojednávania v tomto spore, uskutočneného dňa 5.5.2020, dňa nenamietal, že by nedošlo k započítaniu a uplatneniu zmluvnej pokuty žalovanými. Právny zástupca žalovaných poukázal na 1. stranu listu zo dňa 30.6.2009, a to na posledný odsek, kde je, podľa žalovaných, dostatočne špecifikované, aké pohľadávky sú započítané, a v akej sume. Žalobca konal v zlom úmysle, keďže tento sa nikdy nevyjadril k započítaniu pohľadávok, čo urobil až v priebehu tohto sporu. Ďalej, v zmluvných dokumentoch týkajúcich sa kúpy pozemkov, je obrovský chaos, napr. v zmluvnom ustanovení o prijatí kúpnej ceny bezhotovostným prevodom pri podpise zmluvy. Pokiaľ máme vychádzať zo skutočností, že zmluva je uzavretá okamihom jej podpísania obomi zmluvnými stranami, otázne je, či faktúra na zaplatenie kúpnej ceny za pozemky nebola predčasná. Pokiaľ ide o cenu diela, zmluva o dielo obsahuje presný postup, akým mali byť faktúry za jednotlivé časti ceny diela vystavované. O zlom úmysle žalobcu svedčí aj tá skutočnosť, že v priebehu sporu predal

svoju pohľadávku, zaplataenie ktorej je predmetom tohto sporu, ruskej spoločnosti, ktorá v čase, kedy sa mala stať subjektom sporu, zanikla, čo žalovaní úspešne namietali.

75. Zo záverečnej reči žalovaných, predložených súdu v písomnej forme, súd navyše zistil, že za základný dôvod, ktorého dôsledkom je tento súdny spor, je neschopnosť žalobcu splniť dielo riadne a včas podľa čl. III., ods. 3.1. predmetnej zmluvy o dielo. Žalobca si svojvoľne nastavoval splatnosť faktúr, a podľa toho uplatňoval svoje nároky na súde. Predmetné faktúry súd síce z roku 2009, avšak žalovaní majú za to, že v čase začatia konania boli žalobné nároky už premlčané, a odkázali na rozsudok NSSR sp. zn. 3Cdo/174/20169 zo dňa 10.11.2016, na ktorý poukázali už na pojednávaní dňa 5.5.2020. Nároky zo zmluvy o dielo podľa čl. 4.2. zmluvy mohli byť žalobcom uplatnené podstatne skôr, a to od vydania kolaudačného rozhodnutia, ku ktorému došlo dňa 5.12.2008. Faktúra č. XXX/XXXX je faktúrou bez konkrétneho právneho titulu, na jej vydanie nemal žalobca nárok, keďže zmluva o dielo nepozná pojem vyúčtovanie. Žalovaní majú za to, že 1.) nároky z kúpnej zmluvy z da 2.5.2008 mohli byť uplatnené už do 22.5.2008, kedy bola zmluva uzavretá. Poukázali na Občianky zákonník, podľa ktorého, ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo. Z toho žalovaní usúdili, že aj keď bol návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaných povolený, automaticky to neznamená, kedy bola kúpna zmluva nimi podpísaná. V čl. II. kúpnej zmluvy je výslovne uvedené, že predávajúci podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzuje prevzatie kúpnej ceny v plnej výške. Žalobca nepreukázal, že mu žalovaní dlžné sumy nezaplatili. Prijatie peňazí sám spojím podpisom v zmluve potvrdil. Preto ani vystavenie faktúr č. XXX/XXXX a XXX/XXXX bolo v priamom rozpore s kúpnu zmluvou. Žalobca nepreukázal ani tú skutočnosť, že by bola kúpna zmluva žalovaním uzavretá. Žalobca tak mohol nároky z oboch zmlúv uplatniť už v roku 2008. Je na žalobcovi, aby preukázal, kedy žalovaní zmluvu podpísali. Žalovaní zároveň vzniesli námietku premlčania všetkých žalobných nárokov. Pre prípad, že by sa súd nestotožnil s touto argumentáciou, uviedli, že žalobca sám podal žiadosť o kolaudáciu až 4.5.2007, čo už samo osebe je viac ako pol roka po dohodnutom termíne ukončenia diela. Rozhodujúci okamih pre splnenie diela podľa zmluvy nastal až dňa 26.6.2007, kedy sa vo veci konalo miestne zisťovanie. Keďže žalobca nedoplnil niektoré podklady, k vydaniu kolaudačného rozhodnutia mohlo dôjsť až 5.12.2008. zápisnica zo dňa 23.11.2006 je otázná z hľadiska jej obsahu a dôveryhodnosti, keďže je v nej prepísaný dátum v roku, a písmeno E je dopísané dodatočne, a nasleduje v nelogickom poradí. Žalovaní vyzvali žalobcu na náhradu škody a na zaplataenie zmluvnej pokuty listom zo dňa 17.6.2009, ktorý si prevzal žalobca dňa 23.6.2009. Započítanie vzájomných pohľadávok uskutočnili žalovaní listom zo dňa 30.6.2009, doručeným žalobcovi dňa 10.7.2009. Výzvou na splnenie zmluvných podmienok a výzvou na uzatvorenie kúpnej zmluvy, datovanou 17.6.2009, ktorú si žalobca prevzal dňa 10.7.2009, oznámili žalovaní žalobcovi uskutočnené započítanie a vyzvali ho na splnenie ďalších podmienok. Žalobca nároky žalovaných uplatnených listami zo dňa 17.6.2009, 30.6.2009 a 16.7.2009 nikdy nenamietal ani nespochyboval, a možno usúdiť, že ich akceptoval. Je nepochopiteľné, prečo si žalobca svoje údajné nároky uplatnil až v roku 2012, čo možno hodnotiť iba ako úmyselné a účelové nakladanie so skutočnosťou s cieľom získať plnenie, na ktoré nemá žiadnym spôsobom právny nárok. Nakoľko bolo preukázané omeškanie žalovaného so zhotovením diela prinajmenšom do 26.6.2007, a to z jeho viny, žalovanými uplatnený nárok na zaplataenie zmluvnej pokuty v sume 7.616,12 eura je nárokom uplatneným v súlade s čl. VIII., ods. 8.1. zmluvy o dielo. Neobstojí ani namietanie započítaní žalobcom, lebo s odstupom 11 rokov ide iba o špekulatívne nakoľko s odstupom 11 rokov nemôže ísť o nič iné, iba o špekulatívne úvahy žalobcu. Keďže dôsledkom riadneho započítania došlo k zániku žalobných nárokov žalobcu, ich uplatnenie žalobou je preto irelevantné, a preto žalovaní navrhli žalobu ako nedôvodnú zamietnuť v plnom rozsahu, a priznať nárok na náhradu rov konania proti žalobcovi.

76. Okresný súd Pezinok uznesením č. k. 9Cb/211/2008-107 zo dňa 25.8.2008 v spojení s potvrdzujúcim uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 1Cob 349/2008-114 zo dňa 18.3.2009, zastavil konanie pre nezaplataenie súdneho poplatku žalobcom, ktorým bola obec Zálesie. Predmetom sporu bolo určenie vlastníckeho práva k stavbe: Odkanalizovanie obce Zálesie, objekt Splašková gravitačná kanalizácia - 1. etapa, umiestnená na pozemkoch s parc. č. XXXX/X, XXXX, XXXX/X, XXXX/XX, zapísané na LV č. XXX pre kat. úz. K., obec K., okres F..

77. Okresný súd Bratislava V rozsudkom č. k. 24C/229/2014-190 zo dňa 25.2.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 27.4.2015, uložil žalovaným G. V. a Mgr. X. U. povinnosť zaplatiť žalobcovi, ktorý je žalobcom aj v tomto spore, sumu 14.064,18 eura s príslušenstvom, a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Predmetom sporu bolo zaplataenie dlžnej sumy žalovanými, ktorí nezaplatili splátku ceny diela

- bytu 13 E, na zaplataenie ktorej sa zaviazali v zmluve o dielo zo dňa 1.6.2006, ktorú zmluvu súd vyhodnotil ako spotrebiteľskú. Ďalším predmetom sporu bola dlžná suma vo výške neuhradenej kúpnej ceny za pozemok pod stavbou a príľahlý pozemok. Žalobca bol podľa zmluvy povinný zhotoviť dielo do 30.10.2006, a však podľa zmluvy tento termín sa predlžuje o čas, po ktorý bola výstavba prerušená v dôsledku okolností, ktoré nastanú nezávisle od vôle zhotoviteľa. Súd dospel k záveru, že žalobca podal žiadosť o kolaudáciu dňa 3.11.2006, zápisnica o priebehu kolaudácie bola spísaná 23.11.2006, čo súd vyhodnotil ako v lehote rámci uzavretého zmluvného vzťahu za minimálny časový posun oproti zmluve, ktorý posun možno tolerovať v rámci uzavretého zmluvného vzťahu ako konanie zhotoviteľa bez omeškania. Návrh na kolaudáciu zo dňa 3.11.2006 smeroval ku kolaudačnému rozhodnutiu právoplatnému dňa 12.12.2008, pričom skutočnosť, že kolaudačné rozhodnutie bolo vydané až v roku 2008 nemožno pričítať na ľarchu žalobcu, išlo o objektívne príčiny predlženia kolaudačného konania, bez zavinenia žalobcu, spočívajúce v neskolaudovanej kanalizácii, správnom konaní a súdnom konaní o určenie vlastníckeho práva ku kanalizácii. Žalobca ako zhotoviteľ si plnil zmluvné podmienky riadne a včas, nevyžadoval od žalovaných ani zálohu, v obdobných prípadoch obvyklú. Námietku premlčania sumy vo vyúčtovanej faktúry vyhodnotil súd ako nedôvodnú, keďže podľa zmluvy o dielo bol zhotoviteľ oprávnený vystaviť a doručiť faktúru do 10 dní po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, z čoho je zrejmé, že uvedená zmluvná podmienka neukladala zhotoviteľovi striktnú povinnosť časovo ohraničenú na doručenie vyúčtovanej faktúry objednávateľom, a teda nemožno pre nedodržanie uvedeného času zohľadniť námietku premlčania žalobcu spočívajúcu v argumentácii, že žalobca faktúru mohol a mal vystaviť skôr. Uplatnenie zmluvnej pokuty a úrokov z hypotekárneho úveru, ktoré žalovaní žiadali odpočítať z konečnej faktúry, čím považovali svoj finančný záväzok za splnený, súd vyhodnotil za nedôvodné, keďže žalobca nebol v omeškani so zhotovením diela, nemali žalobcovia nárok na zmluvnú pokutu. Úroky z úveru si uplatnili ako škodu, pričom neboli splnené zákonné podmienky zodpovednosti za škodu, keďže žalobca nezavinili úroky z úveru, ktoré stanovila žalovaným banka. Žalobca nezasahoval nijakým spôsobom do zmluvného vzťahu banky a žalovaných z hypotekárneho úveru. Úhrada úrokov banke nejako nezávisela od vôle alebo konania žalobcu, preto nemohol zaviniť vznik škody žalovaným vo výške zodpovedajúcej výške zaplatených úrokov z úveru. Len konštatovanie v kúpnej zmluve, že dohodnutá kúpna cena bola medzi zmluvnými stranami zaplataená najneskôr v deň podpisu zmluvy neobstoí, keďže absentuje reálne odovzdanie finančných prostriedkov. Z čestného vyhlásenia osoby vykonávajúcej účtovníctvo súd zistil, že všetky platby od klientov boli realizované bezhotovostnými prevodmi. Listom zo dňa 25.2.2009 vyzvali žalovaní žalobcu na stretnutie ohľadom prejednania spoluvlastníckych podielov za pozemky, z čoho súd usúdil, že v danom čase nebola kúpna cena žalovanými uhradená.

78. Nakoľko z vyjadrenia samotného právneho zástupcu žalobcu vyplynulo, že rozsudok Okresného súdu Pezinok sp. zn. 33Cb/209/2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 4Cob/189/2017, boli v dovolacom konaní zrušené, konajúci súd sa v rámci dokazovania nimi viac nezaoberal.

79. Z obsahu zápisnice o pojednávaní v spore vedenom Okresným súdom Pezinok pod sp. zn. 4C/171/2013 (č.l. 723) súd zistil, že dňa 4.10.2016 bola vo veci dňa 4.10.2016 vypočutá svedkyňa Ing. R. M., ktorá bola zamestnankyňou spoločného stavebného úradu Ivanka pri Dunaji. Uviedla, že prvé miestne zisťovanie objektu E sa uskutočnilo 26.6.2007, avšak že poslanci obecného zastupiteľstva mali nejaký problém, tak sa nekolaudovalo. Ďalšiu žiadosť o kolaudáciu si podal žalobca dňa 4.5.2007, pretože objekt E bola vyňatý z pôvodného kolaudačného konania.

80. Zo zrušujúceho uznesenia Krajského súdu v Bratislave č. k. 8Co/141/2017-299 zo dňa 31.5.2018 súd zistil, že ním bol zrušený rozsudok Okresného súdu Pezinok sp. zn. 4C/14/2014-23234 zo dňa 26.1.2016. Z odôvodnenia súd zistil, že išlo o obdobný spor týkajúci sa žaloby toho istého žalobcu proti žalovanej Ľ. X. o zaplataenie splátky zmluvy o dielo, kúpnej ceny pozemkov a zmluvnej pokuty. Odvolací súd v odseku 7. odôvodnenia zdôraznil, že kúpna zmluva k pozemkom bola podpísaná dňa 22.5.2008 žalobcom, že potvrdenie prevzatia kúpnej ceny predávajúcim priamo v texte zmluvy, keď pre splatnosť kúpnej ceny nepostačuje podpis zmluvy iba jednou zo zmluvných strán, je nevyhnutné, aby táto bola podpísaná oboma zmluvnými stranami. Žalobca vyhotovil 21 vyhotovení kúpnej zmluvy, zo svedeckých výpovedí vyplynulo, že predmetné kúpne zmluvy podpisovali jednotliví kupujúci individuálne po zaplataení kúpnej ceny pri osobnom stretnutí so žalobcom, a teda je zrejmé, že žalobca ako predávajúci si musel zmluvy s jeho overeným podpisom zabezpečiť vopred. I keď svedkyňa p. B. nevedela uviesť dátum, kedy ona s manželom zmluvu podpisovali, uviedla, že ju podpisovala za

podmienok dohodnutých so žalobcom, najprv zaplatila prevodom peniaze, až potom podpísala kúpnu zmluvu s manželom na stretnutí s pánom G..

81. Súd vec právne posúdil nasledovne:

82. Podľa § 262 ods. 1 OBZ, strany si môžu dohodnúť, že ich záväzkový vzťah, ktorý nespadá pod vzťahy uvedené v § 261, sa spravuje týmto zákonom.

83. Podľa § 262 ods. 2 OBZ, dohoda podľa odseku 1 vyžaduje písomnú formu.

84. Podľa § 52 ods. 1, 2, 3 OZ v znení účinnom od 1.4.2004, spotrebiteľskými zmluvami sú kúpna zmluva, zmluva o dielo alebo iné odplatné zmluvy upravené v ôsmej časti tohto zákona a zmluva podľa § 55, ak zmluvnými stranami sú na jednej strane dodávateľ a na druhej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom vopred pripraveného návrhu na uzavretie zmluvy. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

85. Podľa § 879j OZ (prechodné ustanovenia k právnej úprave účinnej od 1.1.2008), ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 2008; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom 2008 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov.

86. Podľa § 52 ods. 1, 2, 3 a 4 OZ v znení účinnom od 1.1.2008, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

87. Podľa § 53 ods. 1, 2 a 3 OZ, v znení účinnom od 1.1.2008, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o predmet plnenia, cenu plnenia alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané. Za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané.

88. Podľa § 54 ods. 2 OZ, v znení účinnom od 1.4.2004 až doposiaľ, v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

89. Ustanovenie § 52 ods. 2 OZ bolo s účinnosťou od 1.4.2015 doplnené o tretiu vetu, podľa ktorej, 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. Novela, ktorou bolo doplnené predmetné ustanovenie do Občianskeho zákonníka, nemá prechodné ustanovenia, a teda vzťahuje sa aj na právne vzťahy vzniknuté pred jej účinnosťou.

90. Podľa § 37 ods., 1 OZ, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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

92. Podľa § 633 ods. 1, 2 OZ, zhotoviteľ je povinný dielo vykonať podľa zmluvy, riadne a v dohodnutom čase. Ak je na vykonanie diela ustanovená záväzná technická norma, musí vykonanie zodpovedať tejto

norme. Od obsahu zmluvy a povahy diela závisí, či je zhotoviteľ povinný vykonať ho osobne alebo či je oprávnený dať dielo vykonať na svoju zodpovednosť.

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

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

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

96. Podľa § 46 ods. 1 OZ, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

97. Podľa § 46 ods. 2 OZ, pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

98. Podľa § 47 ods. 1 OZ, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

99. Podľa § 47 ods. 2 OZ, ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

100. Ustanovenie § 47a OZ upravuje účinnosť povinne zverejňovaných zmlúv, čo vyplýva aj zo zákonného označenia tohto ustanovenia. Podľa § 47a ods. 4 OZ, ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

101. Podľa § 133 ods. 2 OZ, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

102. Podľa § 544 ods. 1 a 2 OZ, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

103. Podľa § 545 ods. 3 OZ, ak z dohody nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, ak porušenie povinnosti nezavinil.

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

105. Podľa § 580 OZ, ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

106. Podľa § 581 ods. 2 OZ, započítať nemožno premlčané pohľadávky, pohľadávky, ktorých sa nemožno domáhať na súde, ako aj pohľadávky z vkladov. Proti splatnej pohľadávke nemožno započítať pohľadávku, ktorá ešte nie je splatná.

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

108. Podľa § 558 OZ, ak niekto uzná písomne, že zaplatí svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky, predpokladá sa, že dlh v čase uznania trval. Pri premlčanom dlhu má také uznanie tento právny následok, len ak ten, kto dlh uznal, vedel o jeho premlčaní.

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

110. Podľa § 110 ods. 1 OZ, ak bolo právo priznané právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, premlčuje sa za desať rokov odo dňa, keď sa malo podľa rozhodnutia plniť. Ak právo dlžník písomne uznal čo do dôvodu i výšky, premlčuje sa za desať rokov odo dňa, keď k uznaniu došlo; ak bola však v uznaní uvedená lehota na plnenie, plynie premlčacia doba od uplynutia tejto lehoty.

111. Podľa § 112 OZ, ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie. To platí aj o práve, ktoré bolo právoplatne priznané a pre ktoré bol na súde alebo u iného príslušného orgánu navrhnutý výkon rozhodnutia.

112. Podľa § 121 ods. 3 OZ príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

113. Podľa ust. § 517 ods. 1 prvej vety OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškanií.

114. Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis (§ 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení účinnom do 31.1.2013, výška úrokov z omeškania je o osem percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky /ďalej len „ECB“/ platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu).

115. Podľa § 10c nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ak záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

116. Podľa § 215 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“ alebo „Civilný sporový poriadok“ v príslušnom tvare/, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

117. Podľa § 217 ods. 1 CSP, pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Ustanovenia o sudcovskej koncentrácii konania tým nie sú dotknuté.

118. Podľa § 282 CSP, ak žalovaný uzná nárok uplatnený žalobcom alebo jeho časť, rozhodne súd na návrh žalobcu rozsudkom pre uznanie nároku.

119. Podľa § 147 ods. 1, 2 CSP, žalovaný môže uplatniť svoje právo proti žalobcovi vzájomnou žalobou. Vzájomnou žalobou je i prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len ak navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil žalobca; inak súd posudzuje taký prejav len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného.

120. Vykonaným dokazovaním listinami vymenovanými v odseku 7. tohto odôvodnenia, ako aj výsluchmi subjektov sporu, ich vyjadreniami a vyjadreniami ich splnomocnených zástupcov súd mal za preukázané, že žalobca ako zhotoviteľ a žalovaní v 1. a v 2. rade ako objednávateľa uzavreli dňa 8.2.2006 Zmluvu o dielo č. 3/06, ktorú uzavreli s odkazom na ust. § 536 a nasl. OBZ. Predmetom zmluvy bol záväzok žalobcu zrealizovať pre žalovaných dielo, ktorým bola výstavba nehnuteľností: 1.) bytu označeného v projektovej dokumentácii ako 9E vchodu E-1 v podkroví obytného domu v Zálesí s podlahovou

plochou 66,26 m<sup>2</sup> a strešnou terasou 21,53 m<sup>2</sup>, a 2.) spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu prislúchajúce k bytu. Žalovaní sa zaviazali zaplatiť cenu diela a poskytnúť žalobcovi potrebnú súčinnosť. Miestom plnenia boli pozemky s parc. č. XXXX/X o výmere 1468 m<sup>2</sup>, s parc. č. XXXX/X o výmere 1882 m<sup>2</sup> a s parc. č. XXXX/XX o výmere 1945 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. XXX pre kat. úz. K., vedeným Katastrálnym úradom v V., Správou katastra F., výlučným vlastníkom ktorých pozemkov bol žalobca. Na týchto pozemkoch mala byť v budúcnosti zrealizovaná výstavba Obytného domu centrum 2 K., v rámci ktorej mala byť uskutočnená aj výstavba predmetných nehnuteľností, ktoré sú dielom podľa tejto zmluvy. V čl. III., odsek 3.1. zmluvy o dielo sa žalobca zaviazal zhotoviť dielo do 30.9.2006 za predpokladu riadneho a včasného spolupôsobenia žalovaných a ďalších podmienok postupu plnení, ktoré sú vymedzené v ďalších ustanoveniach tejto zmluvy. Podľa odseku 3.2. tohto článku zmluvy, záväzok žalobcu zhotoviť dielo sa považuje za splnený dňom spísania protokolu (zápisnice) o priebehu kolaudačného konania za predpokladu, že na základe protokolu bude stavebným úradom vydané rozhodnutie o užívaní stavby, tzv. kolaudačné rozhodnutie. V odseku 3.5. sa strany dohodli, že čas zhotovenia diela sa predlžuje o čas, po ktorý je výstavba prerušená v dôsledku okolností vylučujúcich zodpovednosť, t.j. v dôsledku vyššej moci, ako aj v prípade, že postup stavebných prác bude prerušený v dôsledku rozhodnutí príslušných orgánov štátnej správy a obecnej samosprávy bez zavinenia zhotoviteľa. Takými okolnosťami sú aj iné okolnosti, ktoré nastanú nezávisle od vôle zhotoviteľa, bránia mu v riadnom priebehu výstavby a nemožno rozumne predpokladať, že by zhotoviteľ takúto prekážku prekonal. Trvanie okolností podľa tohto bodu vylučuje omeškanie zhotoviteľa s dokončením diela, a teda nevzniká nárok na zmluvnú pokutu dojednanú pre prípad omeškania zhotoviteľa so zhotovením diela. Podľa čl. IV. zmluvy o dielo, cena bytu bola dohodnutá sumou 1.928.094 Sk (64.001,- eur) bez DPH s tým, že žalobca si bude účtovať k tejto cene aj DPH v aktuálnych sadzbách DPH podľa príslušných právnych predpisov v čase zdaniteľného plnenia. V zmluve sa dohodli na 4 splátkach ceny diela, uvedených príslušným percentom z ceny diela. V čl. VII. sa dohodli aj na zmluvnej pokute.

121. Strany uzavreli dňa 10.2.2006 Dodatok č. 1 k Zmluve o dielo č. 03/06, ktorým zmenili zmluvu o dielo v čl. IV., odseku 4.3. tak, že prvú splátku ceny diela z pôvodných 30 % z ceny diela rozdelili na dve splátky, a o na splátku vo výške 20 % z ceny diela a na druhú vo výške 10 % z ceny diela s tým, že splátka vo výške 10 % sa presunie podľa aktuálneho plnenia stavebných prác.

122. Žalovaní sa teda zaviazali, že zaplatia žalobcovi cenu diela v štyroch splátkach, pričom počet splátok neskôr zmenili dodatkom k zmluve o dielo na päť splátok. Žalovaní zaplatili žalobcovi celkom štyri splátky na základe faktúr vystavených žalobcom. O úhradách prvých štyroch splátok ceny diela z piatich predložil žalobca súdu bankové výpisy, preukazujúce, že prvé štyri splátky zaplatili žalovaní nasledovne: sumu 458.887 Sk (15.232,25 eura) zaplatili dňa 17.2.2006, sumu 229.442,- Sk (7.616,- eur) dňa 5.1.2007, sumu 803.051 Sk (26.656,40 eura) dňa 5.1.2007, a 4. sumu 573.608 Sk (19.040,33 eura) dňa 13.9.2007. Medzi stranami zostalo nesporné, že žalovaní doposiaľ neuhradili žalobcovi piatu splátku v sume v sume 4.053,96 eura, zaplatenie ktorej bolo predmetom sporu.

123. Piatku splátku ceny diela vyúčtoval žalobca žalovaným faktúrou č. I.-XXX/XXXX vystavenou dňa 6.4.2009 v sume 4.053,96 eura, pričom od sumy splátky 7.616,20 eura s DPH odpočítal náklady za nadštandard uhradené žalovanými v sume 3.562,24 eura s DPH. Splatnosť určil dátumom 16.4.2009. Nakoľko podľa čl. IV., bodu 4.3.zmluvy o dielo, bola splatnosť všetkých splátok určená lehotou 10 dní od doručenia faktúry žalovaným, dátum splatnosti uvedený vo faktúrach žalobcu nebol záväzný pre žalovaných na účely plnenia záväzkov z tejto zmluvy. Argumentácia žalobcu o vystavovaní faktúr a dátumov splatnosti v nich uvedených podľa daňových predpisov nie je na účely plnenia záväzkov zo zmluvy o dielo medzi stranami relevantná. Súd mal za to, že žalovaní sa dostali do omeškania s úhradou 5. splátky ceny diela v sume 4.053,96 eura dňom bezprostredne nasledujúcim po márnom uplynutí lehoty na plnenie, ktorá bola podľa zmluvy o dielo 10 dní od doručenia faktúry, v danom prípade faktúry č. I.-XXX/XXXX. Žalovanej v 1. rade bolo faktúra doručená dňa 8.4.2009 a žalovanému v 2. rade dňa 21.5.2009, čo vyplýva z doručeníek nachádzajúcich sa v súdnom spise na č.l. 227. Preto 10-dňová lehota na plnenie začala plynúť obom žalovaným odo dňa doručenia tejto faktúry žalovanej v 1. rade, ktorý bol skorším dňom doručenia, keďže z predmetného hmotnoprávneho vzťahu založeného zmluvou o dielo boli obaja žalovaní zaviazaní platiť cenu diela spoločne a nerozdielne (§ 511 OZ). V danom prípade 10. deň od doručenia žalovanej v 1. rade pripadol na deň 20.4.2009 (zohľadniac „posunutie“ posledného dňa lehoty podľa § 122 ods. 3 OZ, ktorý pripadol na sobotu 18.4.2009), a teda prvý deň omeškania žalovaných so zaplatením sumy 4.053,96 eura pripadol na deň 21.4.2009.

124. Neobstojí obrana žalovaných o premlčaní žalobného nároku v časti neuhradenej poslednej splátky ceny diela z dôvodu, že faktúru žalobca mal a mohol vystaviť skôr. Súd poznamenáva, že podľa bodu 4.3. písm. d) zmluvy o dielo konečnú (4.) faktúru (pozn. ako 5. faktúra podľa dodatku zmluve o dielo) je zhotoviteľ oprávnený vystaviť a doručiť (zrejme objednávateľom) do 10 dní po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Splatnosť faktúry sa stanovuje na 10 dní odo dňa jej doručenia objednávateľovi. Nakoľko kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť až dňa 12.12.2008, žalobca ako objednávateľ bol oprávnený, nie však povinný, faktúru vystaviť do 10 dní od tohto dátumu, t. j. do 22.12.2008. Preto neobstojí obrana žalovanej strany, že žalobca mal a mohol faktúru vystaviť skôr, čím by bola pohľadávka žalobcu zo zmluvy o dielo v sume 4. (príp. 5.) splátky za dielo (byt), premlčaná, keďže konanie začalo dňa 4.4.2012. V danom prípade vystavil žalobca faktúru dňa 6.4.2009, teda po necelých 4 mesiacoch, kedy tak mohol urobiť, či nemožno považovať za konanie, ktorým by žalobca ako veriteľ sledoval oddialenie premlčania pohľadávky, keďže žalovaným ako dlžníkom nebola pred jej vyfakturovaním zrejme jej presná výška.

125. Námitky žalovaných vyjadrené iba v rámci mimosúdnej korešpondencie pred začatím sporu, ktorými namietali výšku poslednej splátky ceny diela vyúčtovanej faktúrou č. XXX/XXXX z dôvodu, že žalobca pri vystavovaní faktúry, podľa ich názoru, nezahrnul do odpočtu štandardu schodisko v hodnote 2.323,57 eura, WC s príslušenstvom v hodnote 74,29 eura a sprchovú vaničku v hodnote 143,65 eura, súd vyhodnotil ako nedôvodné a nepreukázané. Z prílohy faktúry č. XXX/XXXX (viac odsek 17. odôvodnenia) je nepochybné, že do odpočtu poslednej splátky diela žalobca nepochybne zahrnul, okrem iného aj Ravak sprchový kút v hodnote 345,88 eura, sprchovú súpravu v hodnote 25,55 eura a schodište v hodnote 2.323,57 eura, odpočet spolu s DPH vo výške 3.562,24 eura. Pre odpočet dvoch položiek z ceny diela, a to 1.) WC s príslušenstvom v hodnote 74,29 eura a 2.) sprchová vanička v hodnote 143,65 eura, nepredložili žalovaní súdu žiadny dôkaz o vzniku týchto nákladov, o ich výške a o tom, že tieto položky patrili medzi odpočítateľné položky podľa dohody strán zmluvy o dielo. Nie je ani vylúčené, že aj tieto dve položky tvorili súčasť odpočtu, len boli inak označené.

126. Strany sporu uzavreli aj kúpnu zmluvu ktorú podpísal žalobca dňa 22.5.2008. Zmluvu uzavrel žalobca ako predávajúci so 16-mi kupujúcimi, vrátane žalovaných v 1. a v 2. rade. Predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva žalobcu do spoluvlastníckeho práva kupujúcich. Žalovaní v 1. a v 2. rade mali nadobudnúť do vlastníctva pozemok s parc. č. XXXX/XX a s parc. č. XXXX/XX, oba pozemky zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. K., obaja žalovaní v podiele po 1/2 z podielu 1/42-na, ďalej pozemok s parc. č. XXXX/XX zapísaný na LV č. XXX pre kat. úz. K., obom v podiele po 1/2 6626/20146. V čl. III., písm. i) sa žalovaní v 1. a v 2. rade zaviazali zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcovi za spoluvlastnícke podiely k pozemkom s parc. č. 1130/22 a 1130/71 celkom 68.952,- Sk s DPH (2.228,79 eura) a v čl. III., písm. x) sa zaviazali zaplatiť kúpnu cenu za spoluvlastnícky podiel k pozemku s parc. č. XXXX/XX v sume 57.770,- Sk s DPH (1.917,60 eura). Poslednú vetu čl. III. zmluvy tvorí text: „Predávajúci podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzuje prevzatie kúpnej ceny v plnej výške.“ Podpisy žalovaných sa nenachádzajú na rovnopise kúpnej zmluvy predloženom súdu, avšak na základe tejto zmluvy bol povolený vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom prevodu vlastníckeho práva v prospech žalovaných, ktorý bol povolený príslušnou správou katastra pod X.-XXXX/XX dňa 31.7.2009. Na kúpnej zmluve, nachádzajúcej sa v súdnom spise, sa podpisy žalovaných nenachádzajú, keďže na konci zmluvy sú iba rukou dopísané mená a priezviská kupujúcich, ktoré sú preukázateľne napísané tou istou osobou, a takto napísané nemá a priezviská s veľkou pravdepodobnosťou slúžili iba na účely vyhradenia miesta pre podpisy jednotlivých kupujúcich, ako aj pre priradenie podpisu k osobe podpisujúceho. Návrh na vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy, datovaný 8.7.2009, bol doručený príslušnej správe katastra dňa 20.7.2009, pričom je podpísaný aj žalovanými. Vklad vlastníckeho práva žalovaných do KN bol povolený dňa 31.7.2009.

127. Napriek tomu, že vklad vlastníckeho práva do KN k predmetným pozemkom na základe kúpnej zmluvy bol povolený, títo do dnešného dňa nezaplatili žalobcovi kúpne ceny za prevádzané pozemky. Žalobca vyúčtoval žalovaným kúpnu cenu za oba prevádzané pozemky faktúrami, a to faktúrou č. I.-XXX/XXXX zo dňa 6.4.2009 za spoluvlastnícke podiely k pozemkom s parc. č. XXXX/XX a s parc. č. XXXX/XX v celkovej sume 2.288,79 eura (68.952,- Sk) s DPH, a faktúrou č. I.-XXX/XXXX zo dňa 6.4.2009 za spoluvlastnícky podiel k pozemku s parc. č. XXXX/XX v sume 1.917,60 eura (57.770,- Sk) s DPH. V oboch faktúrach určil lehotu splatnosti do 11.4.2009. Dátum doručenia faktúr žalovaným žalobca súdu nepreukázal.

128. V časti žalobných nárokov o zaplatenie sumy 1.917,60 eura a sumy 2.288,79 eura titulom neuhradenej kúpnej ceny pozemkov z kúpnej zmluvy sa žalovaní dostali do omeškania až potom, čo ich žalobca na ich zaplatenie vyzval, keďže v zmluve sa strany nedohodli na žiadnej lehote na zaplatenie kúpnej ceny, preto bolo potrebné na splatnosť záväzku žalovaných zaplatiť kúpnu cenu aplikovať ust. § 563 OZ, podľa ktorého, ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal. Za žiadosť veriteľa na plnenie možno v danom prípade považovať faktúry č. XXX/XXXX a č. XXX/XXXX, v ktorých uviedol lehotu plnenia, ktorú určil ako dátum splatnosti 11.4.2009. Keďže však žalobca sa nevedel vyjadriť k dátumu prevzatia týchto faktúr, ktoré mali povahu výzvy veriteľa na plnenie dlhu, súd mal za to, že dátum doručenia týchto dvoch faktúr obom žalovaným je deň 30.6.2009, kedy bolo vyhotovené oznámenie žalovaných žalobcovi o započítaní pohľadávky, v ktorom žalovaní uvádzajú nielen sumu 4.206,39 eura, ktorá predstavuje presný súčet týchto dvoch súm kúpnych cien, ale uvádzajú aj čísla oboch faktúr. V danom prípade boli žalovaní povinní zaplatiť obe kúpne ceny hneď na druhý deň potom, čo im boli faktúry preukázateľne doručené, t. j. dňa 1.7.2009, keďže lehotu na plnenie uvedenú vo faktúrach žalobcu nemohli dodržať, nakoľko táto (do 11.4.2009) uplynula ešte pred doručením faktúr, preto podľa § 563 OZ, sa dostali žalovaní do omeškania s platením týchto kúpnych cien najneskôr prvého dňa po tom, čo ich ho o plnenie veriteľ požiadal, t. j. do omeškania sa preukázateľne museli dostať najneskôr dňom 2.7.2009.

129. K námietke premlčania nároku na zaplatenie kúpnych cien, ktorú žalovaní odvodzovali od dátumu podpísania zmluvy žalobcom, súd poznamenáva, že tento dátum nemožno považovať za dátum plnenia, keďže dňa 22.5.2008 nebola zmluva podpísaná žalovanými. V zmluve absentuje dátum splatnosti kúpnej ceny, preto bolo na splatnosť potrebné aplikovať ust. § 563 OZ.

130. Neobstojí argumentácia žalovaných o zákonnej fikcii neuzavretia predmetnej kúpnej zmluvy z dôvodu, že zákonné ustanovenie, na ktoré sa odvolávali v záverečnej reči, je ustanovením § 47a ods. 4 OZ upravujúcim povinne zverejňované zmluvy. Súd zdôrazňuje, že nejde o povinne zverejňovanú zmluvu, keďže nebola uzavretá medzi subjektami súkromného práva. Nakoľko návrh na vklad bol podaný v roku 2009, bol podaný do troch rokov od podpísania, bola tak vylúčená aj zákonná fikcia odstúpenia od zmluvy podľa § 47 ods. 2 OZ. Nakoľko negatívne skutočnosti sa nepreukazujú, nemožno ani predpokladať, že by predmetná kúpna zmluva bola uzavretá medzi stranami sporu v deň, kedy ju podpísal žalobca. Na kúpnej zmluve predloženej súdu absentujú podpisy žalovaných, avšak v návrhu na vklad vlastníckeho práva z tejto kúpnej zmluvy, ktorý vklad bol v konečnom dôsledku aj povolený, už sú podpisy žalovaných uvedené. Pokiaľ by na zmluve chýbali podpisy žalovaných, katastrálny úrad by nepovolil vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam v prospech žalovaných. Súd iba poznamenáva, že kupujúci sú na konci kúpnej zmluvy uvedení menom a priezviskom, pričom tieto sú napísané rukou tlačným písmom, a je zrejmé, že všetky mená a priezviská písala tá istá osoba. Takto napísané mená a priezviská si nemožno zamieňať s podpismi účastníkov zmluvy. Keďže na uzavretie zmluvy je nevyhnutné jej podpísanie všetkými účastníkmi zmluvy, zmluva bola medzi stranami sporu uzavretá až okamihom jej podpísania žalovanými v 1. a v 2. rade, keďže žalobca ju preukázateľne podpísal 22.5.2008. Nemôže byť na ťarchu žalobcu, hoci aj v pozícii dodávateľa, že z dokazovania vyplynulo, že žalovaní zrejme uzavreli zmluvu v období po 21.4.2009, kedy uhradila kúpnu cenu p. Y. B., kedy pod jej menom na kúpnej zmluve neboli žiadne podpisy, a teda ani podpisy žalovaných. Žalovaní nepreukázali súdu, že by zmluvu podpísali skôr, a keďže konanie začalo dňa 4.4.2012, pohľadávka žalobcu na zaplatenie kúpnej ceny z predmetných pozemkov nie je premlčaná. Skutočnosť, že kúpnu zmluvu žalovaní uzavreli, možno vyvodiť nielen z návrhu na vklad vlastníckeho práva, ktorý podpísali, zo samotného povolenia vkladu vlastníckeho práva, ale aj zo započítacích prejavov proti žalobcovi, v ktorých si na započítanie uplatnili pohľadávky žalobcu z neuhradenej kúpnej ceny za predmetné pozemky. Neobstojí ani tá obrana žalovaných, že v kúpnej zmluve je text, podľa ktorého predávajúci potvrdzuje prevzatie kúpnej ceny v plnej výške, ani že by žalobca nebol preukázal, že žalovaní mu túto kúpnu cenu neuhradili. Práve naopak, neuhradenie kúpnej ceny za predmetné spoluvlastnícke podiely k pozemkom žalovanými možno vyvodiť práve z ich započítacieho prejavu zo dňa 30.6.2009, ktorý bol síce nedostatočný a neurčitý pre riadne a platné započítanie, bol však postačujúci pre skonštatovanie, že žalovaní mali v úmysle započítať si svoje pohľadávky aj voči pohľadávkam žalobcu z kúpnej ceny vyúčtovanej faktúrami č. XXX/XXXX a XXX/XXXX v celkovej sume 4.206,39 eura, k čomu súd dodáva, že táto suma predstavuje presný súčet kúpnej ceny 1.917,60 eura a kúpnej ceny 2.288,379 eura, ktoré vyplývajú z predmetnej kúpnej zmluvy.

131. Strany uzavreli medzi sebou aj iné zmluvy, vrátane zmluvy o výstavbe, posudzovanie ktorých nebolo v tomto spore rozhodné.

132. Základná úroková sadzba ECB platná ku dňu 21.4.2009 bola 1,25 %, čomu zodpovedali úroky z omeškania vo výške zvýšenej o 8 percentuálnych bodov, t. j. predstavovali 9,25 % z dlžnej sumy ročne od prvého dňa omeškania dlžníka s plnením až do zaplatenia. Základná úroková sadzba ECB platná ku dňu 2.7.2009 bola 1,00 %, čomu zodpovedali úroky z omeškania v sume 9 % ročne z dlžnej sumy

133. Z povahy predmetnej zmluvy o dielo v znení jej dodatku a kúpnej zmluvy je nepochybné, že obe zmluvy sú spotrebiteľskými zmluvami, keďže žalovaní uzavreli zmluvy ako fyzické osoby nepodnikatelia so žalobcom, ktorý obe zmluvy uzavrel v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, t. j. ako dodávateľ (§ 52 OZ). Na aplikácii osobitných zákonov na ochranu spotrebiteľa a Občianskeho zákonníka na predmetný záväzkový vzťah zo zmluvy o dielo nič nemení ani skutočnosť, že strany si v zmluve o dielo zvolili režim Obchodného zákonníka na ich záväzkový právny vzťah, nakoľko prednostná aplikácia ustanovení Občianskeho zákonníka pred normami obchodného práva na všetky záväzkové právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, je výslovne upravená v ust. § 52 ods. 2 OZ.

134. Predmetom tohto sporu bol aj nárok žalobcu na zaplatenie zmluvnej pokuty od žalovaných, pretože mal za to, že žalovaní sa dostali do omeškania s platením 4. splátky ceny diela, a že s platením 5. splátky sú stále v omeškani, keďže ju doposiaľ neuhradili. Faktúrou č. I.-XXX/XXX, vystavenou dňa 4.7.2007, vyúčtoval žalobca žalovaným 4. splátku ceny diela podľa zmluvy o dielo v sume 573.609,- Sk (19.040,33 eura) s lehotou splatnosti 13.7.2007. Dátum doručenia faktúry nevedel žalobca preukázať, pričom žalobcovia predložili súdu faktúru s dátumom prevzatia 13.9.2007, podpísanú žalovanou v 1. rade, z ktorej je zreteľné prepisovanie mesiaca prevzatia faktúry z 8. mesiaca na 9. mesiac. Napriek tomu, že je na pohľad zrejmé, že dátum prevzatia bol rukou prepisovaný, táto skutočnosť nebola stranami namietaná, preto súd mal za to, že faktúra bola preukázateľne doručená dňa 13.9.2007, pričom v ten istý deň bola predmetná suma aj uhradená, a teda žalovaní sa nedostali do omeškania s platením tejto časti ceny diela, keďže splatnosť splátok nezávisela od dátumu uvedeného vo faktúre, ale od jej riadneho doručenia žalovaným spôsobom dohodnutým v zmluve. Žalovaní sú však nepochybné v omeškani s úhradou 5. splátky ceny diela, vyúčtovanou faktúrou č. XXX/XXXX, ktorá bola obom doručená doporučenou poštou.

135. K žalobnému nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty súd konštatuje, že tento žalobný nárok odvodzuje žalobca od neprijateľnej zmluvnej podmienky, a preto je nedôvodný. Žalobca uzatváral zmluvy o dielo vo veci výstavby v obci Zálesie s viacerými objednávateľmi, a teda mal tieto zmluvy pripravené na predtlačenom formulári, do ktorých sa dopĺňali iba niektoré údaje. Žalobca nepreukázal, že by žalovaní mali možnosť zasiahnuť do znenia zmluvy o dielo v čl. VIII., upravujúceho zmluvné pokuty, a preto súd uzavrel, že tento článok zmluvy nebol medzi stranami individuálne dojednaný, pričom za individuálne dojednané zmluvné podmienky sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah (§ 53 OZ). Dojednanie zmluvnej pokuty v čl. VIII., v odsekoch 8.1. a 8.2. zmluvy o dielo spôsobuje hrubú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, ktorá spočíva v tom, že dojednanie zmluvnej pokuty pre žalobcu ako dodávateľa je limitované maximálnou sumou zmluvnej pokuty slovami "najviac však do sumy rovnajúcej sa 10 % z celkovej ceny uvedenej v bode 4.2.a", kým dojednanie zmluvnej pokuty pre žalovaných spotrebiteľov nie je vôbec limitované maximálnou možnou sumou zmluvnej pokuty.

136. Na pojednávaní dňa 4.9.2020 súd skonštatoval, že rozhodnutie rozsudkom pre uznanie nároku, ktorého vydanie z opatrnosti navrhol žalobca (odsek 63. odôvodnenia), je vylúčené, keďže uznávací prejav žalovaných by musel byť adresovaný konajúcemu súdu, a nie protistrane v rámci korešpondencie medzi stranami sporu pred začatím sporu. Nesprávna je aj argumentácia žalobcu, že žalobné nároky v rozsahu 5.718,84 eura, v ktorom sledovali žalovaní započítať vzájomné pohľadávky listom zo dňa 30.6.2009, sú písomným uznaním záväzku čo do dôvodu a výšky, v dôsledku čoho by sa na tieto žalobné nároky v uznanom rozsahu mala vzťahovať 10-ročná premlčacia doba podľa § 110 OZ. V tejto súvislosti súd pripomína, že jednou z nevyhnutných zákonných podmienok uznania dlhu podľa § 558 OZ je aj vyhlásenie dlžníka, že zaplatí svoj dlh určený do dôvodu a výšky. Takéto vyhlásenie však list žalovaných o započítaní neobsahoval, keďže žalovaní ním sledovali nezaplatenie dlhu, keďže sledovali zánik dlhu započítaním vzájomných pohľadávok. Súd zdôrazňuje, že aplikácia Obchodného zákonníka na predmetné záväzkové vzťahy medzi žalobcom a žalovanými zo zmluvy o dielo a z kúpnej zmluvy je

vylúčená, keďže tieto zmluvy majú charakter spotrebiteľských zmlúv, a preto bola vylúčená aj aplikácia ustanovení § 323 a § 407 OBZ o uznaní záväzku.

137. Žalovaní postavili svoju obranu na tom, že žalobný nárok na zaplatenie poslednej splátky ceny diela a oboch kúpnych cien za pozemky zanikol započítaním, keďže započítací prejav urobili ešte pred začatím sporu listom zo dňa 30.6.2009. K tomuto započítaciemu prejavu súd poznamenáva, že bola správna výhrada žalobcu, ktorý tvrdil, že započítací prejav je nejasný a neurčitý, a tým nespôsobilý vyvolať právne účinky. Poslednú splátku ceny diela mali žalovaní v úmysle započítať iba v rozsahu 1.512,45 eura. Započítať chceli svoje pohľadávky zo zmluvnej pokuty, o ktorej boli názoru, že majú na ňu nárok z dôvodu omeškania žalobcu so zhotovením diela, a uplatnili si aj náhradu škody vo výške nájomného za nájom iného bytu až do odovzdania bytu a zmluvnej pokuty, ktorú museli zaplatiť banke.

138. V započítacom prejave zo dňa 30.6.2009 žalovaní nešpecifikovali pohľadávky, ktoré si uplatnili na započítanie, a preto obrana žalobcu je v tomto smere opodstatnená, že nešlo o platné započítanie, keďže tento prejav vôle je neurčitý, pričom nestačí uviesť iba sumu vzájomných pohľadávok. Nevyhnutné je aj ich špecifikovať. Je síce pravdou, že žalovanými uplatnené pohľadávky na započítanie sú špecifikované v skoršej listine, na ktorú v započítaní poukazujú. Zo započítacieho prejavu však nie je možné žiadnym spôsobom zistiť, v akom rozsahu sa ich vzájomné pohľadávky kryjú, keďže žalovaní žiadali ešte zaplatiť rozdiel v sume 6.859,78 eura. Zo započítacieho prejavu tak nie je zrejmé, ktorá konkrétna časť z pohľadávok žalovaných mala zaniknúť započítaním, a ktorá nemala zaniknúť. Tento započítací prejav je teda neurčitý, a tým aj absolútne neplatný podľa § 37 OZ (viac odsek 24. odôvodnenia).

139. V podaní doručenom súdu dňa 22.1.2016, žalovaní špecifikovali pohľadávky, ktoré, podľa ich názoru, zanikli započítaním urobeným listom zo dňa 30.6.2009, k čomu súd poznamenáva, že z obsahu podania stále nie je možné zistiť, akú časť zmluvnej pokuty a akú časť nároku na náhradu škody si uplatnili žalovaní na započítanie oproti pohľadávke žalobcu v sume 1.917,60 eura, vyúčtovanej faktúrou č. XXX/XXXX. Zo započítacieho prejavu teda nie je ani zrejmé, z čoho presne pozostáva prevyšujúca suma 6.859,78 eura, v ktorej sa vzájomné pohľadávky strán sporu nekryli, či ju predstavuje nárok na náhradu škody alebo nárok na zmluvnú pokutu a v akom rozsahu (viac odsek 71. odôvodnenia).

140. Rozsah započítania žalovaní čiastočne špecifikovali až v priebehu tohto sporu, a to až v roku 2016, kedy bolo započítanie pohľadávok už vylúčené, keďže vtedy by už boli premlčané (§ 581 ods. 2 OZ). V tejto súvislosti žalobca aj z opatrnosti vzniesol námietku premlčania, pričom súdu neostáva nič iné, iba skonštatovať, že v roku 2016 by boli všetky pohľadávky žalovaných premlčané.

141. K obrane žalovaných o započítaní vzájomných pohľadávok súd iba dodáva, že žalovaní počas celého sporu nepodali ani vzájomnú žalobu ani kompenzačnú námietku, ktorými by si uplatnili svoje pohľadávky na započítanie proti žalobcovi. Preto ani nárok žalovaných na zaplatenie zmluvnej pokuty, ani nárok na náhradu škody neboli predmetom tohto sporu. Keďže riadnym započítaním zanikajú pohľadávky ipso facto, súd sa obmedzil iba na skonštatovanie, že žalovaní neurobili platný právny úkon započítania proti žalobcovi.

142. Súd si dovoľuje poznamenať, že žalovaným ani nevznikol nárok na zmluvnú pokutu, keďže v spore bolo dostatočným spôsobom preukázané, že stavebnému úradu bol dňa 3.11.2006 doručený návrh žalobcu na kolaudáciu, ktorý smeroval ku kolaudačnému rozhodnutiu právoplatnému dňa 12.12.2008, pričom skutočnosť, že kolaudačné rozhodnutie bolo vydané až v roku 2008, žalobca nezavinil, keďže išlo o objektívne príčiny predĺženia kolaudačného konania, bez zavinenia žalobcu, spočívajúce v neskolaudovanej kanalizácii, správnom konaní a súdnom konaní o určenie vlastníckeho práva ku kanalizácii. Táto kanalizácia bola napokon skolaudovaná v rovnakom stave, v akom bola počas prerušenia kolaudačného konania. Žalobca ako zhotoviteľ si plnil zmluvné podmienky riadne a včas, nevyžadoval od žalovaných ani zálohu, v obdobných prípadoch obvyklú. Jediné obdobie, po ktoré by teoreticky mohol vzniknúť žalovaným nárok na náhradu škody, je obdobie od 1.10.2006 do 23.11.2006, čo však nie je predmetom tohto sporu, keďže nárok žalovaných na zaplatenie zmluvnej pokuty nie je samostatným predmetom tohto sporu. Keďže žalovaným nevznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty za obdobie omeškania žalobcu s odovzdaním diela, kedy to žalobca nezavinil, za rovnaké obdobie im nevznikol ani nárok na náhradu škody za nájomné za iný byt podľa § 420 OZ, na ktorú má poškodený nárok iba v prípade zavineného porušenia právnej povinnosti. Vznik škody vo výške zmluvnej pokuty,

ktorú banke údajne žalovaní zaplatili, žalovaní vôbec súdu nepreukázali, a nepreukázali ani priamy príčinný vzťah medzi zmluvnou pokutou zaplatenou banke a zavineným protiprávnym konaním žalobcu.

143. Na základe vyššie uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení súd žalobe vyhovel v časti nároku na zaplatenie sumy 8.260,35 eura s úrokmí z omeškania v zákonnej výške podľa predpisov občianskeho práva tak, ako je uvedené vo výroku I. tohto rozsudku. V prevyšujúcej časti úrokov z omeškania súd žalobu ako nedôvodnú zamietol (II. výrok).

144. Súd žalobu zamietol aj v časti celého nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty z dôvodu, že tento žalobný nárok odvodzuje žalobca od neprijateľnej, a teda od absolútne neplatnej, zmluvnej podmienky (III. výrok).

145. Ďalšie argumenty strán sporu konajúci súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej za nerozhodné. I podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany, ktorá ju nastolila. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán (porovnaj napríklad rozhodnutia ÚS SR II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Na ďalšiu argumentáciu strán sporu, už nespôsobilú ovplyvniť posúdenie veci a zachádzajúcu do zbytočných podrobností, konajúci súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

146. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí

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

148. Podľa § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

149. Predmetom tohto sporu boli dve skupiny žalobných nárokov, a to zaplatenie súm v celkovej výške 8.260,35 eura s príslušenstvom a zaplatenie zmluvnej pokuty. V prvej skupine žalobných nárokov bol úspešný žalobca a v druhej skupine žalobných nárokov boli plne úspešní žalovaní.

150. Nakoľko žalovaní v 1. a v 2. rade tvoria nerozlučné procesné spoločenstvo, a súd nezistil existenciu žiadneho dôvodu hodného osobitného zreteľa pre výnimočné nepriznanie náhrady trov konania podľa § 257 CSP, priznal súd žalobcovi proti žalovaným v 1. a v 2. rade ako spoločne a nerozdielne povinným nárok na náhradu trov konania o zaplatenie sumy 8.260,35 eura s príslušenstvom v plnom rozsahu (IV. výrok) a žalovaným v 1. a v 2. rade ako spoločne a nerozdielne oprávneným priznal proti žalobcovi ako povinnému nárok na náhradu trov konania o zaplatenie zmluvnej pokuty v plnom rozsahu (V. výrok).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresnom súde Piešťany do 15 dní od doručenia rozhodnutia, v dvoch písomných vyhotoveniach.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP). V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh; § 363 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP). Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolať proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (366 CSP).

Odvolať dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších prepisov.