

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/116/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1416200139
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Degmová Pospíšilová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1416200139.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej a sudcov JUDr. Valérie Kleinovej a JUDr. Anny Kašajovej v právnej veci žalobcu: P. F. Q., Z.. XX.XX.XXXX, B. Z. XX, B., právne zastúpená: JUDr. Zuzana Reguli, advokátka so sídlom Čerešňová 5B, Chorvátsky Grob, proti žalovaným: X./ D. P. B., Z.. XX.XX.XXXX, B. Z. XXX/X, B., X./ D. B. B., Z.. XX.XX.XXXX, B. Z. XXX/X, B., obaja právne zastúpení: Mgr. Matej Krajči, advokát so sídlom Májová 1, Bratislava, o zaplatenie 27.000,- eur príslušenstvom, na odvolanie žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 11. apríla 2017 č. k. 10C 5/2016-230 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e.

Žalobkyňa má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovaným 1./ a 2./ povinnosť zaplatiť žalobkyni spoločne a nerozdielne sumu 27.000 eur s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne zo sumy 27.000 eur od 06.11.2015 do zaplatenia a žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Vychádzal zo žaloby žalobkyne, ktorou sa domáhala vydania platobného rozkazu na zaplatenie sumy 27.000 eur s príslušenstvom, postavenej na tom skutkovom základe, že kúpnu zmluvou V.-XXXX/XX zo dňa 28.04.2015 previedla na žalovaných 1./ a 2./ nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, parcela registra „C“, evidované na katastrálnej mape ako par. č. XXX/X - záhrady o výmere 502 m², pare. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 154 m², stavby - rozostavaný rodinný dom na pozemku par. č. XXX/XX a nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXX ako prístupová cesta. V článku III. Kúpnej zmluvy bola vymedzená kúpna cena, spôsob a podmienky jej vyplatenia, pričom vyplatenie kúpnej ceny bolo dohodnuté v troch splátkach. Podľa bodu 2. písm. c), tretia časť dohodnutej kúpnej ceny v sume 27.000,- eur mala byť uhradená v prospech účtu predávajúceho - žalobkyne, po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia na rodinný dom na pare. č. XXX/XX, pozostávajúci z 1. nadzemného podlažia (zastavaná plochy 154 m²) a z 2. nadzemného podlažia, ktorý bude predávajúcim - žalovaným 1./, 2./ skolaudovaný v stave holodomu. Podľa žaloby kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 26.08.2015, žalobkyňa vyzvala žalovaných 1./, 2./ dňa 28.09.2015 na zaplatenie 3. časti kúpnej ceny v lehote do 04.11.2015. K jej zaplateniu nedošlo ani v dodatočnej lehote do 30.12.2015, ktorá bola určená v predžalobnej výzve zo dňa 18.12.2015, adresovanej právnemu zástupcovi žalovaných 1./, 2./.

2. Súd prvej inštancie pod sp. zn. 10C/5/2016-30 vydal dňa 16.05.2016 platobný rozkaz na zaplatenie žalovanej sumy s príslušenstvom. Žalovaní, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, podali proti platobnému rozkazu odpor v zákonom stanovenej lehote dňa 01.06.2016, v ktorom uviedli, že dielo, ktoré tvorilo predmet kúpy podľa Kúpnej zmluvy, dňa 23.04.2015 (ďalej len „Zmluva“), malo byť podľa

podmienok tejto Zmluvy odovzdané najneskôr dňa 28.07.2015, riadne a včas, t. j. v rozsahu dohodnutom v čl. 2 ods. 2.5 Zmluvy, a bez väd podľa č. VII Zmluvy. Z dôvodu nesplnenia vyššie uvedených podmienok bola nimi žalobkyňa vyzvaná výzvou zo dňa 06.11.2015 na odstránenie nedostatkov a väd v predmete Zmluvy, ako aj na predloženie všetkých dokladov, ktoré sa vzťahujú k predmetu kúpy. Žalovaní v odpore ďalej uviedli, že žalobkyňa neodstránila nedostatky diela tvoriaceho predmet kúpy, pričom z uvedeného dôvodu žalobkyňa nevzniklo právo na zaplatenie kúpnej ceny. Vyjadrili názor, že práve žalobkyňa je stále v omeškaní s plnením - odovzdaním diela riadne a včas, najneskôr od 27.08.2015.

3. Uznesením zo dňa 31.08.2016 súd prvej inštancie zrušil platobný rozkaz zo dňa 16.05.2016 a vo veci nariadil pojednávanie. Poukázal na obsah výpovede žalobkyne, že uzavrela so žalovanými Kúpnu zmluvu dňa 28.04.2015, ktorou previedla nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXXX a nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX ako prístupová cesta na žalovaných 1./ a 2./ v postavení kupujúcich. V čl. III. Kúpnej zmluvy bola dohodnutá kúpna cena a spôsob jej vyplatenia, žalovaní prvú a druhú splátku kúpnej ceny zaplatili tak, ako bolo dohodnuté, tretiu splátku dohodnutú podľa bodu 1 písm. c/ čl. III Kúpnej zmluvy v sume 27.000,- eur mali uhradiť po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 26.8.2015. Žalovaní kolaudačné rozhodnutie prevzali 24.08.2015 bez akýchkoľvek výhrad. Žalovaní napriek povinnosti, ku ktorej sa zaviazali v Kúpnej zmluve, svoj záväzok nezaplatili a neurobili tak ani na základe výzvy 28.10.2015 a predžalobnej výzvy z 18.12.2015. Tvrdila, že žalovaní tretiu splátku dohodnutej kúpnej ceny, tak ako sa zaviazali, pri splnení podmienky, t. j. po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, nesplnili. Žalobkyňa sa ďalej vyjadrila k podanému odporu a uviedla, že dôvody odporu, ktoré uviedli žalovaní 1./ a 2./, nepovažuje za vecné dôvody. Poukázala na to, že už v samotnom úvode odporu navodzuje právny zástupca žalovaných, resp. používa pojem dielo, hoci predmet zmluvy je riadne pomenovaný v Kúpnej zmluve. Ďalším dôvodom odporu je, že predmet zmluvy mal byť podľa podmienok odovzdaný 28.09.2015 riadne a včas, v rozsahu dohodnutom v čl. II ods. 2.5. Kúpnej zmluvy. Podľa názoru žalobkyne zaplatenie tretej splátky kúpnej ceny nie je podmienené odovzdaním ani omeškaním. Jednoznačne je definovaný pojem, kedy sa má splátka vyplatiť, a to je prevzatie kolaudačného rozhodnutia. K námietke právneho zástupcu žalovaných, že neodovzdala predmet Zmluvy v termíne ako bol dohodnutý, uviedla, že toto tvrdenie sa nezakladá na pravde, nakoľko ona sa do omeškania nedostala, naopak žalovaní odmietali prevziať predmet zmluvy podpísaním Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu zmluvy. Vyhýbali sa akýmkoľvek možným dohodám resp. možnostiam odovzdania a podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu zmluvy. Osobitne v predžalobnej výzve 18.12.2015, t.j. až po osobnom stretnutí s právnym zástupcom žalovaných, podrobne uviedla, k akým porušeniam zo strany žalovaných došlo, keď nemôžeme odovzdať nič, čo nie je protokolárne podpísané. Pokiaľ si žalovaní uplatňujú vady, tvrdiac, že ich neodstránila napriek výzvam, nepovažovala to za pravdivé, vzhľadom na to, že podľa listov vlastníctva sa stali vlastníkmi v apríli 2015. Do nehnuteľnosti, ktorej vlastníkmi sa stali, sa nasťahovali skôr, pred kolaudáciou predmetu kúpnej zmluvy. Momentom, kedy sa žalovaní nasťahovali do takejto rozostavanej stavby, pred vydaním kolaudačného rozhodnutia, zamedzili akýkoľvek prístup, resp. vstup do predmetu zmluvy. Z toho dôvodu ani nemali možnosť vady, ktoré namietajú odstrániť. Žalobkyňa zdôraznila, že niekoľkokrát vyzývali žalovaných, aby umožnili vstup za účelom odstránenia podľa nich nejakých väd, ktoré vraj ohrozujú ich život. Vyjadrila názor, že ak si uplatňujú nejaké vady, mali tak urobiť v zmysle ust. čl. V bod 3. Zmluvy, kde je jednoznačne dohodnutý spôsob odovzdania a prevzatia predmetu kúpy. Žalobkyňa namietla, že sa s odovzdaním nemohla dostať do omeškania poukazujúc na § 36 ods. 4 OZ. Nakoľko žalovaní nedodržali vo svoj prospech podmienky Zmluvy, mohla sa dostať do omeškania až momentom podpísania a odovzdania protokolu o prevzatí. Zdôraznila, že predmetom konania je finančné plnenie, riadne dohodnuté platnou dokonca už aj účinnou Kúpnu zmluvou zápisom do katastra nehnuteľností. Nikdy tento spôsob platenia žalovaní nenamietali a vyplatenie tejto kúpnej ceny ani nespochybňovali, resp. takto dohodnuté platby nespochybňovali. Pokiaľ si žalovaní uplatňujú vady, mali tak urobiť iným konaním, a nie konaním, ktoré sa týka plnenia podmienok Zmluvy. Uviedla, že žalovaní užívajú nehnuteľnosť od júla 2015, sú vlastníkmi tejto nehnuteľnosti, keď podľa kolaudačného rozhodnutia sú vytknuté dve vady. Podľa čl. III Zmluvy bolo podmienkou pre vyplatenie prvých dvoch častí kúpnej ceny nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a vznik zabezpečovacieho práva banky k nehnuteľnosti a vyplatenia druhej časti kúpnej ceny na základe hypotekárneho úveru.

4. Podľa žalovaných tretia časť kúpnej ceny sa zásadne vzťahovala k zmluvnému typu Zmluvy o dielo, kedy základné podmienky pre vyplatenie tejto tretej časti vo výške 17.000 eur bolo odovzdanie diela riadne a včas podľa zákonných ust. OZ, a právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia príslušným stavebným úradom. Vzhľadom na to, že do dnešného dňa nebola podľa nich splnená primárna

podmienka odovzdania diela riadne a včas, nevzniká žalobkyni právo na úhradu tretej časti kúpnej ceny, práve naopak, dostala sa do výrazného omeškania s odovzdaním diela, ktoré malo byť odovzdané najneskôr dňa 28.7.2015. Právny zástupca žalovaných tiež uviedol, že žalovaní nadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá bola v tom čase klasifikovaná v zmysle katastrálneho zákona ako rozostavaná stavba. Žalobkyňa sa pritom zaviazala v zmluve zo dňa 23.4.2015, že bude dielo zhotovené riadne a včas v zmysle platnej projektovej dokumentácie predloženej Stavebnému úradu. Neodovzdala pritom všetku projektovú a inú dokumentáciu k predmetnej nehnuteľnosti, keď bolo dodatočne zistené, že zhotovenie diela je v príkrom rozpore s predloženou stavebnou dokumentáciou, čo bolo dokazované, alebo zisťované na základe nahliadnutia do spisu na Stavebnom úrade po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Nie je im jasné, na základe čoho a prečo stavebný úrad vydal kolaudačné rozhodnutie, a toto aj správoplatnil. Žalobkyňa bola žalovanými vyzvaná dňa 6.11.2015 k odstráneniu závad na diele v zmysle Zmluvy o dielo, k predloženiu kompletnej stavebnej dokumentácie a revízií správ, zmlúv a záručných listov a na odstránenie všetkých nedostatkov a podmienok v zmysle rozhodnutia Stavebného úradu L. E. zo dňa 13.8.2015. Tieto nedostatky neboli do dnešného dňa odstránené a príslušná dokumentácia k predmetu zmluvy taktiež nebola do dnešného dňa odovzdaná. Právny zástupca uviedol, že žalovaní vzhľadom na to, že majú nehnuteľnosť v značnej hodnote, boli nútení vykonať realizáciu diela vlastnými prostriedkami, ktoré ich už do dnešného dňa vyšli ďaleko viac ako je žalovaná a požadovaná suma zo strany žalobkyne. Na základe týchto skutočností navrhol, aby súd žalobu v plnom rozsahu zamietol a aby priznal žalovaným náhradu trov konania.

5. Žalobkyňa doručila súdu prvej inštancie dňa 14.10.2016 svoje vyjadrenie k skutkovým tvrdeniam a predloženým dôkazom, v ktorom poukázala na skutočnosť, že žalovaní 1./, 2./ v svojom odpore k platobného rozkazu žiadnym spôsobom nespochybnili Kúpnu Zmluvu, jej platnosť alebo účinnosť. Poukázala na skutočnosť, že právny zástupca žalovaných prekvalifikoval definície a pojmy Kúpnej zmluvy, ktorá bola uzavretá podľa ust. § 588 a nasledujúce OZ v platnom znení, keď predmet Zmluvy označil „Dielom“. Nepoprela termín odovzdania predmetu kúpy, poukázala na čl. V odovzdanie predmetu kúpy, bod 3., podľa ktorého: „ Zmluvné strany sa dohodli, že predmet kúpy sa na účely tejto Zmluvy považuje za odovzdaný jeho odovzdaním kupujúcim, spísaním protokolu o odovzdaní a prevzatí a nadobudnutím právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na predmet kúpy - rodinným dom a prístupová cesta. Pre vylúčenie pochybností musia byť všetky tieto podmienky splnené kumulatívne, aby bol predmet kúpy považovaný za odovzdaný...“. Spochybnila obranu žalovaných 1./, 2./, že Kúpna zmluva je kompiláciou 2 zmluvných typov, a preto nemajú povinnosť vyplatiť tretiu časť kúpnej ceny, ktorej vyplatenie je podmienené splnením primárnej podmienky, a to odovzdanie predmetu kúpy riadne a včas. Žalovaní mali možnosť návrh Kúpnej zmluvy pred podpisom pripomienkovať, čo ale neurobili, a jej obsah nespochybovali a podľa podmienok aj čiastočne plnili, čo potvrdili svojim podpisom na zmluve. Spochybnila obranu žalovaných spočívajúcu v poukaze na omeškanie žalobkyne s odovzdaním predmetu Zmluvy riadne a včas, čo im malo založiť právo nezaplatiť 3. časť dojednanej Kúpnej ceny. Ak by bola v omeškaní, žalovaní mali možnosť odstúpiť od Zmluvy v súlade s ust. čl. VI ods. 1 bod C, čo však neurobili. K znaleckému posudku č. 498/2016, ktorý bol vypracovaný znalcom D.. F. U. na základe ústnej objednávky zo dňa 22.09.2016, žalobkyňa uviedla, že tento nepovažuje za dôkaz procesnej obrany vo veci samej, spochybnila jeho vierohodnosť. Podľa str. 2 posudku bod 2. právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť, bol definovaný ako „finančné vyrovnanie“, keď žalovaní pred kolaudáciou sa vyjadrovali v tom zmysle, že žiadne doplatenie 3. časti kúpnej ceny nezrealizujú. Žalobkyňa namietala dôkazy a materiály, ktoré znalkyňa čerpala, nakoľko podklady priložené k uvedenému znaleckému posudku nie sú vyhotovené v čase jeho vypracovania, jednotlivé vady sú totožné s vadami, o ktorých žalovaní mali vedomosť a namietali ich už listom zo dňa 16.11.2015, a je doplnený a aktualizovaný so závadami domu zo dňa 24.01.2016, spoločnosťou LRL PROFITECH, s. r. o.. Právny zástupca žalovaných uviedol, že z predloženého posudku vyplýva, že predmet Zmluvy má také zásadné vady, že nie je spôsobilý z technického, hygienického a zdravotného hľadiska na jeho užívanie bez toho, aby tieto závady závažného charakteru neboli odstránené. Znalecký posudok však takýto záver podľa žalobkyne neobsahuje.

6. Podľa písomného podania žalovaných doručeného súdu prvej inštancie dňa 18.11.2016 Zmluva s poukazom na právne a výkladové pravidlo, v zmysle ktorého sa každá Zmluva posudzuje podľa obsahu a nie podľa svojho pomenovania, predstavuje kumuláciu 2 typov Zmlúv do jednej zmluvy, a to kúpnej Zmluvy podľa ust. § 588 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a Zmluvy o dielo podľa § 631 OZ, pretože predmet tejto Zmluvy tvoril na strane predávajúcej (žalobcu) na jednej strane záväzok predávajúcej predat' a previesť nehnuteľnosti vymedzené v obsahu Zmluvy, t. j. pozemky a rozostavaná

stavba domu(kúpna zmluva) a na druhej strane záväzok dokončiť výstavbu stavby, tvoriacej predmet kúpy podľa projektovej dokumentácie riadne a včas a po ukončení kolaudačného konania ho odovzdať do užívania kupujúcim. Na strane kupujúcich na jednej strane zaplatiť za nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemky a rozostavaná stavba bez súpisného čísla), 1. a 2. časť kúpnej ceny (Kúpna zmluva) a na druhej strane zaplatiť poslednú časť kúpnej ceny za riadne a včas dokončené dielo bez väd (dokončenia rozostavanej stavby do stavu holodomu podľa projektovej dokumentácie s kolaudačným rozhodnutím) a odovzdať do užívania žalovaným podľa podmienok dohodnutých Zmluvou. 3. časť kúpnej ceny vo výške 27.000 eur nebola žalobkyni uhradená z dôvodu omeškania s riadnym zhotovením a odovzdaním diela a nesplnením podmienok zmluvy na jej úhradu zo strany žalobkyne. Opakovane poukázali na to, že dňa 28.04.2015 upozornili žalobkyňu na dovtedy zistené nedostatky a vady diela a požiadali o ich odstránenie s tým, že následne pristúpia k prevzatiu diela podľa č. V Zmluvy a uhradia cenu diela. Žalobkyňa uplatnené nedostatky a vady diela neodstránila.

7. Ďalšie pojednávanie sa uskutočnilo dňa 24.01.2017, na ktorom právny zástupca žalovaných poukázal na to, kde všade v rámci konania bola vznesená kompenzačná námietka.

8. Podľa výpovede svedka F. Q., syna žalobkyne, si svedok nepamätá na podrobnosti uzavretia Zmluvy, ale podmienky považoval za odkomunikované. Žalovaní s nimi súhlasili vo forme e-mailov ako aj osobne. Návrh Kúpnej zmluvy poskytla žalobkyňa a následne sa pri predaji znižovala suma nehnuteľnosti. Z obsahu komunikácie bolo podľa neho zrejmé, čo sa ide kupovať, za akých podmienok a za akú cenu. Svedok s určitosťou potvrdil, že kupujúci -žalovaní nespochybnili 3. splátku Zmluvy z dôvodu, žeby bola pre nich nejasná, začali ju spochybňovať až po nasťahovaní do domu. Podmienky Zmluvy vyjednával so žalovanými K. F. a žalobkyňa. Na otázku právneho zástupcu žalovaných, čo predstavovalo v zmysle článku 3. Zmluvy odovzdanie nehnuteľnosti predávajúcim v stave holodomu, svedok uviedol, že sú tam určité špecifikácie, pričom nevie, či to bolo v Zmluve, a to omietky, sadrokartóny, podlahy, vonkajšie zateplenie objektu, vyvedené inštalácie vodovodné a elektrické a napojenie domu na elektrinu, vodu, predpríprava na založenie parkiet, osadenie dverí, komín, ktorý si vyžiadal žalovaný navyše, úprava vonkajšieho terénu, zarovnanie terénu, ukončenie plotu - pletivového. K podpisu Zmluvy došlo pri rozostavanom stave nehnuteľnosti, pričom múry boli asi postavené. Svedok uviedol, že žiadne vady neboli zo strany žalobkyne odstránené do času kolaudácie, nakoľko nebol na to dôvod, nebol podpísaný preberací protokol.

9. Poukázal na obsah výpovede svedkyne F. P., majiteľky susediacej nehnuteľnosti, že žalovaní neuhradili 3. časť kúpnej ceny z dôvodu škôd, týkalo sa to zateplenia, strechy, cesta nebola v poriadku, pričom žalovaní sa chceli dohodnúť, a to tak, že by doplácali veci, ktoré by boli odstránené - závady, ale k dohode nedošlo. Škody, ktoré svedkyňa popísala, videla na vlastné oči, videla kýble vody, lebo žalovaným tiekla voda, na príjazdovej ceste boli praskliny krátko po tom, čo bola cesta vyliatá, a to boli závažné chyby. Svedkyňa potvrdila, že závady a reklamácie zo strany žalovaných na nehnuteľnosti boli vytýkané alebo vznikli pred kolaudačným rozhodnutím, nakoľko sa o tom spolu rozprávali a svedkyňa videla aj fotodokumentáciu. K fotografiám, ktoré sú súčasťou znaleckého posudku predloženého žalovanými svedkyňa uviedla, že tieto boli všetky vyhotovené v čase na začiatku pred kolaudáciou.

10. Súd prvej inštancie vo veci rozhodol právne ju posúdiac podľa ust. § 588 ods. 1 OZ, § 631 OZ, § 580 OZ, § 35 ods. 1, 2 a 3 OZ, § 38 ods. 1 OZ, § 80 ods. 2 zákona č. 50/176 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zmien a doplnkov (ďalej len „Stavebný zákon“) a§ 81b Stavebného zákona.

11. Konštatoval, že kúpna zmluva je najbežnejším odvodeným spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva. Ide o dvojstranný právny úkon pozostávajúci z návrhu (oferty) a prijatia návrhu (akceptácie), spočívajúci vo vzájomných a obsahovo zhodných prejavoch vôle dvoch strán, na základe ktorých predávajúcemu vznikne povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu. Kúpna zmluva vzniká, keď sa zmluvné strany zhodli (dosiahli konsenzus) o predmete kúpy a kúpnej cene, pokiaľ zákon alebo dohoda zmluvných strán nevyžaduje ďalšie náležitosti. Zhoda zmluvných strán je daná okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť, t.j. okamihom, keď včasné prijatie návrhu spočívajúce vo vyjadrení súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi (§ 44 ods. 1, § 43c ods. 2). Za podstatnú náležitosť kúpnej zmluvy označil aj dohodu o cene. Mimoriadny význam mal v ustanovení § 12 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, ktoré vymedzuje všeobecné pravidlá zabraňujúce tomu, aby zmluvné strany dohodli neprímeranú cenu. Za neprímeranú cenu u predávajúceho označil dohodnutú cenu, ktorou sa

výrazne presahujú ekonomicky oprávnené náklady alebo primeraný zisk, alebo u kupujúceho dohodnutá cena, ktorá výrazne nedosahuje ekonomicky oprávnené náklady. Zmluva o dielo je uzavretá, len čo sa zhotoviteľ a objednávateľ dohodli o podstatných náležitostiach zmluvy, a to:

1. predmete diela,
2. tom, že dielo bude vykonané na nebezpečenstvo zhotoviteľa,
3. tom, že zhotovenie diela bude odplatné; výška ceny (odmeny) za zhotovenie diela nemusí byť dohodnutá.

12. Zaoberal sa právnym posúdením, čo možno v zmysle § 631 a nasl. označiť za dielo. Pri posudzovaní konkrétnej veci treba vychádzať predovšetkým z toho, čo účastníci zmluvy jej uzavretím sledovali. Ich vôľa bude aj určujúcim hľadiskom na posúdenie prípadnej platnosti, či neplatnosti zmluvy. Vhodným rozlišovacím znakom je aj predmet plnenia. Pri zmluve o dielo podľa OZ (§ 631) predmet plnenia musí mať vecný charakter v zmysle zhotovenia novej veci alebo jej zmeny. Predmetom plnenia pri dohode o vykonaní práce (§ 226 ZP) je určitý pracovný výkon, ktorého výsledok nemusí mať vecný charakter.

13. Na základe predložených listinných dôkazov jednoznačne skutkovo ustálil, že žalobkyňa na základe Kúpnej zmluvy V.- XXXX/XX zo dňa 28.04.2015 previedla ako výlučná vlastníčka na žalovaných nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, nachádzajúce sa v katastrálnom území Z. A., okres Q., obec L. E., pozemky parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, špecifikované v zmluve a tiež stavbu - rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla postavaný na pozemku parc. č. XXX/XX, druh pozemku- zastavané plochy a nádvoria a tiež ako podielová spoluvlastníčka, v podiele 1, nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Z.É. A., okres Q., obec L. E., bližšie špecifikované v zmluve. Za tento predmet kúpy sa žalovaní zaviazali zaplatiť kúpnu cenu dohodnutú v čl. III Kúpnej zmluvy vo výške 177.000,-eur, ktorá mala byť zaplatená v troch splátkach. Výška, spôsob a termín splatenia tretej splátky bol dohodnutý v bode 2 písm. c) tohto článku zmluvy, podľa ktorého tretia časť dohodnutej kúpnej ceny v sume 27.000,- eur mala byť kupujúcim uhradená v prospech účtu predávajúcej po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia na rodinný dom na parcele č. XXX/XX, pozostávajúci z L (prvého) nadzemného podlažia a z 2.nadzemného podlažia, ktorý bude predávajúcim skolaudovaný v stave holodomu. Žalobkyňa ako dôkaz splatnosti tretej časti kúpnej ceny preložila súdu prvej inštancie rozhodnutie stavebného úradu obci L. E. č. XXXX-XX-L.-XX- A. o povolení užívania stavby zo dňa 13.08.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.08.2015. Žalobkyňa predložila ako dôkaz riešenia sporu zmierlivo a dohodou výzvu na zaplatenie zo dňa 28.10.2015 a predžalobnú výzvu zo dňa 18.12.2015, ktorým žalovaných vyzvala na plnenie. V zmluve, ktorú strany sporu podpísali, bolo podľa nej jednoznačne zafinované kedy a za akých podmienok sa má vyplatiť 3. splátka, a to je prevzatie kolaudačného rozhodnutia.

14. Súd prvej inštancie sa nestotožnil s argumentáciou právneho zástupcu žalovaných, že predmetná zmluva je kumuláciou dvoch zmluvných typov a to Kúpnej zmluvy podľa § 588 OZ a Zmluvy o dielo § 631 OZ, nakoľko predmet zmluvy podľa jeho názoru predstavoval záväzok žalobkyne ako predávajúceho predať nehnuteľnosť (pozemky a rozostavanú stavbu) a v záväzku dokončiť rozostavanú stavbu domu a po vydaní kolaudačného rozhodnutia odovzdať túto stavbu bez väd. Zároveň právny zástupca žalovaných argumentoval tým, že sa kupujúci v zmysle zmluvy zaviazali zaplatiť za nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam t. j. podľa výkladu pozemky a rozostavanú stavbu prvú a druhú časť kúpnej ceny a poslednú časť ceny sa zaviazali zaplatiť za riadne a včas dokončené dielo bez väd, a odovzdať ho do užívania žalovaným. Mal za to, že je potrebné v danom prípade vychádzať z výkladového pravidla, podľa ktorého sa každá zmluva posudzuje podľa obsahu, teda toho, čo je v nej dojednané, ale zároveň poukázal na ust. § 35 ods. 1, 2 OZ, podľa ktorých obsah vysloveného právneho úkonu možno interpretovať podľa zmyslu použitých slov. Pri interpretácii sa však musí prihliadnuť na to, čo konajúci chceli použitými slovami vyjadriť. Limitom je to, že slová, ktoré sa použili, taký výklad pripúšťajú, keďže nemožno vylúčiť, že výraz alebo slovné spojenie pripúšťa rozmanitý výklad. Platí zásada, že ak vznikne v tomto smere pochybnosť, potom preukazovanie zaťažuje z tohto účastníka, ktorý použil tieto nejednoznačné slová. Vzhľadom na uvedené a aj na výkladové pravidlá ustálil, že zmluvné strany sa v Zmluve v článku 1 dohodli na tom, že predmetom kúpy sú záhrady - parcelné číslo XXX/X, zastavané plochy a nádvoria - parcelné číslo XXX/XX a stavba rozostavaného rodinného domu bez súpisného čísla postaveného na pozemku parcelné číslo XXX/XX, katastrálne územie Z. A.. V čl. I. bod. 2. Zmluvy považoval za jasne a zreteľne vyjadrený záväzok strán previesť dohodnuté nehnuteľnosti, predmet kúpy do bezpodielového spoluvlastníctva kupujúcich a do podielového spoluvlastníctva žalovanej v 2. rade. V čl. 1 bod 5 považoval za vyjadrený záväzok kupujúcich zaplatiť predávajúcemu za predmet

kúpy (pozemky definované v bode 2. a rozostavanú stavbu) dohodnutú kúpnu cenu za podmienok a spôsobom dohodnutých v tejto zmluve. Výška kúpnej ceny za predmet kúpy bola dohodnutá v čl. III zmluvy vo výške 177 000,- eur, pričom kúpna cena mala byť vyplatená v troch splátkach. Právne posúdil, že v Zmluve bola jasne dohodnutá výška splátky a spôsob platby, ako aj moment, respektíve udalosť, kedy sa splátka stáva splatnou. Čo sa týka spornej časti kúpnej ceny (tretej splátky vo výške 27.000,- eur), zaujal názor, že moment jej zaplatenia bol zmluvnými stranami dohodnutý na deň predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia na rodinný dom, ktorý bude skolaudovaný v stave holodomu.

15. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že tretia časť kúpnej ceny predstavuje poslednú časť splátky kúpnej ceny, ktorá mala byť zaplatená po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Dospel k záveru, že nebola ekvivalentom ceny za dielo, keď predmetné ustanovenie zmluvy jasne a určito hovorí o výške splátky, spôsobe platby, jej splatnosti, nikde nie je definovaná žiadna odkladacia podmienka. Konštatoval, že v čl.III Zmluvy je tiež jasne, zreteľne a určito vyjadrené, že pripísaním zostatku dohodnutej kúpnej ceny na účet predávajúceho podľa bodu 2 č. III Zmluvy je splnený peňažný záväzok zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu za predmet kúpy. Prihliadol na to, že pojem - „predmet kúpy“ sa používa v celej zmluve v kontexte dojednávania, ktoré vyplývajú zo Zmluvy v čl. II ods. 5, keď kupujúci vyhlásili, že sa pred podpisom zmluvy na základe vykonanej obhliadky oboznámili so stavom predmetu kúpy, tento stav im je známy, čím jasne deklarovali, že obsah zmluvy nie je nesporný a predávajúci - jasne určito a zreteľne vyjadrili svoju vôľu spočívajúcu v záväzku predávajúcej predmet kúpy odovzdať a záväzok prevziať predmet kúpy a splatiť zaň kúpnu cenu, ktorú mali splatiť v troch splátkach. Uzavrel, že v Zmluve nie sú použité žiadne slová, ktoré by mohli mať dvojaký význam. Mal za to, že vôľa strán nebola vyjadrená v rozpore s jazykovým prejavom vyjadreným v zmluve. Záväzok predávajúcej dokončiť stavbu rozostavanej stavby rodinného domu podľa č. II bod 2.5 vyhodnotil za dohodnutý bez toho, aby bola určená cena za splnenie tohto záväzku, s tým, že nie je podmienkou na vyplatenie tretej splátky kúpnej ceny.

16. Právne tiež argumentoval, že podstatnými náležitosťami Zmluvy o dielo je dohoda o diele, dohoda o jeho zhotovení na nebezpečenstvo zhotoviteľa a dohoda o odplatnosti diel. Vyslovil, že tieto ustanovenia absentujú v zmluve. Dospel k záveru, že v časti tvrdenia, že v prípade Zmluvy ide o kompiláciu dvoch typov zmlúv, a to kúpnej zmluvy a zmluvy o dielo, vyhodnotil, že žalovaní neunesli dôkazné bremeno. Mal za preukázané, že rodinný dom bol skolaudovaný v stave holodomu a rozhodnutie stavebného úradu obec L. E. č. XXXX-XX-L.-XX- A. o povolení užívania stavby zo dňa 13.08.2015 nadobudlo právoplatnosť dňa 26.08.2015. Žalovaní ako vlastníci kolaudovanej stavby boli účastníkmi konania o povolení stavby. Keďže predkladali dňa 20.05.2015 návrh na začatie konania o povolení stavby, považoval za zrejmé, že museli mať za to, že stavba je spôsobilá na užívanie a je v súlade s projektovou dokumentáciou. Poukázal na ust. § 80 ods. 2 Stavebného zákona, podľa ktorého žalovaní ako účastníci mohli uplatniť svoje námietky a stanoviská pred a aj pri ústnom pojednávaní, ktoré sa konalo 18.06.2015 a ako účastníci konania mali možnosť využiť opravné prostriedky, čo však nespravili. Prihliadol na to, že stavebný úrad v kolaudačnom konaní nezistil na stavbe závady brániace jej užívaniu a mal za to, že stavba sa uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, že boli dodržané podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení, pričom stavebný úrad preskúmal stavbu v zmysle ustanovenia § 81b Stavebného zákona. V súlade s ustanovením § 82 ods. 2 Stavebného zákona určil podmienky užívania stavby (stavbu užívať na bývanie a dodržiavať pri užívaní platné predpisy a normy) a nariadil odstrániť drobné nedostatky (dokončiť sadové úpravy a prístupové spevnenie plochy). Kolaudačné rozhodnutie sa dostalo do vedomostnej sféry žalovaných, nakoľko boli účastníci kolaudačného konania a bolo im podľa Správneho poriadku doručené. Označil za nepopierateľné, že stavba bola skolaudovaná ako rodinný dom do stavu holodomu a kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 26.08.2015. Z uvedeného vyvodil, že v zmysle ustanovenia čl. III ods. 2 písm. c) zmluvy sa tretia časť kúpnej ceny vo výške 27.000,- eur stala splatnou dňa 27.08.2015.

17. Tiež vzal zreteľ na výpoveď svedka p. F. Q., podľa ktorého počas uzatvárania zmluvy medzi žalobkyňou a žalovanými boli dojednané podmienky zmluvy v takej podobe, ako bola kúpna zmluva zo dňa 28.04.2015 podpísaná. Vyhodnotil, že táto skutočnosť vyplýva aj z listinných dôkazov, ktoré predložil právny zástupca žalovaných dňa 03.02.2017. Zaujal názor, že žalovaní nepredložili dôkaz, ktorý by vyvrátil tvrdenia žalobkyne o tom, že vôľa zmluvných strán v kúpnej zmluve bola vyjadrená jasne a zreteľne a žalovaní neplnili to, na čo sa v kúpnej zmluve zo dňa 28.04.2015 zaviazali.

18. Ku kompenzačnej námietke žalovaných zo dňa 24.01.2017 uviedol, že nie je zrejmé, akú pohľadávku si na započítanie žalovaní uplatňujú, nakoľko neidentifikovali pohľadávku spôsobilú na započítanie v zmysle § 580 OZ. Poukázal na znalecký posudok znalkyne D.. F. U. zo dňa 28.09.2016, v ktorom bola určená cena nevyhnutých nákladov za opravu stavby - rodinného domu. Svedeckou výpoveďou svedkyne F. P. na pojednávaní dňa 24.01.2017 však mal za potvrdené, že fotodokumentácia znaleckého posudku pochádza spreď obdobia kolaudačného konania a predložený súkromný znalecký posudok vyhodnotil za irelevantný dôkaz. Vzhľadom na vyššie uvedené, keď nebolo zrejmé, čo je vlastne započítavacím prejavom a akú pohľadávku si žalovaní uplatňujú na započítanie, na kompenzačnú námietku žalovaných neprihliadol.

19. Ohľadom príslušenstva rozhodol podľa ust. § 517 ods. 1, 2 OZ v spojení s § 3 nariadenia č. 87/1995 Z.z. (v znení účinnom ku dňu omeškania), ktoré ustálil od 06.11.2015.

20. O náhrade trov konania rozhodol súd prvej inštancie v zmysle zásady úspešnosti v konaní podľa ust. § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 CSP a plne úspešnej žalobkyni priznal nárok na ich náhradu v plnej výške.

21. Proti tomuto rozsudku podali prostredníctvom svojho právneho zástupcu riadne a včas odvolanie žalovaní 1./, 2./ a žiadali ho zmeniť a žalobu zamietnuť. Napadnutý rozsudok označili za vecne nesprávny, s tým, že súd prvej inštancie pred ukončením dokazovania nevyjadril svoj predbežný názor na vec a vec nesprávne právne posúdil. Poukázali na ustálenú judikatúru týkajúcu sa právneho posúdenia veci súdom. Nestotožnili sa s odôvodnením napadnutého rozsudku, v ktorom súd prvej inštancie vyjadril názor, že ide výlučne o kúpnu zmluvu, v zmysle ktorej bez ohľadu na vady veci boli povinní zaplatiť poslednú časť kúpnej ceny. Pripomenuli, že právne úkony sa posudzujú podľa obsahu. Vyjadrili názor, že konanie žalobkyne vykazuje znaky podnikania bez živnostenského oprávnenia a dochádza k obchádzaniu zákona. Vytkli súdu prvej inštancie, že nevyjadril svoj právny názor ohľadom spornej otázky o odovzdaní predmetu zmluvy vymedzeného v čl. I kúpnej zmluvy. Zdôraznili, že žalobkyňa im mala odovzdať predmet zmluvy v stave holodomu a nie v stave rozostavanej stavby, keď predmet zmluvy bol realizácia prác na zhotovovanom diele. Kumuláciu dvoch typov zmlúv v rámci jednej zmluvy potvrdzuje podľa nich dojednanie zodpovednosti za vady a záručná doba vzťahujúca sa na realizované dielo. Vyjadrili názor, že súd prvej inštancie relevantnú zmluvu nesprávne právne posúdil. Namietali, že stavba v stave holodomu im nebola riadne a bez väd odovzdaná. Vytkli súdu prvej inštancie ustálenie nesprávnej skutkovej okolnosti, že dňa 20.05.2015 podali návrh na začatie konania o povolení stavby. Nerozumeli právnomu posúdeniu veci súdom prvej inštancie ohľadom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a s tým súvisiacej ich vedomosti o spôsobilosti stavby na užívanie, nakoľko v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) sa stavba nekolauduje v stave holodomu, ale ako dokončená stavba vhodná na užívanie bez ohrozenia života a zdravia, v súlade s podmienkami územného rozhodnutia a stavebného povolenia a v súlade s projektovou dokumentáciou. Citovali ustanovenia OZ o právach zo zodpovednosti za vady. Poukázali na to, že žalobkyňa ich s projektovou dokumentáciou neoboznámila a k zmene stavebníka došlo až tesne pred vydaním kolaudačného rozhodnutia, keď účastníkmi kolaudačného konania boli iba v tom rozsahu, že prevzali kolaudačné rozhodnutie, proti ktorému sa vzdali práva na podanie odvolania. Žalobkyňu vyzvali na odstránenie väd diela a na doloženie projektovej dokumentácie. Pred vydaním kolaudačného rozhodnutia nemali možnosť dozvedieť sa o tom, že stavba nie je zhotovená podľa projektovej dokumentácie, ktorú im žalobkyňa neodovzdala. Vady zistili až po nahliadnutí do spisu stavebného konania. Namietali právne posúdenie súdu prvej inštancie týkajúce sa kompenzačnej námietky prednesenej podľa nich na pojednávaní konanom dňa 24.01.2017. Mali za to, že ak súd prvej inštancie považoval súkromný znalecký posudok D.. U. za irelevantný a kompenzačnú námietku za neidentifikovateľnú, bol povinný vyjadril o tomto svoj predbežný názor a v súlade s ust. § 150 ods. 2 CSP bol povinný vyzvať ich na predloženie ďalších skutkových tvrdení. V sporných skutočnostiach uvedených v uznesení zo dňa 09.03.2017 vyššie uvedené okolnosti neboli. Pred skončením dokazovania súd prvej inštancie nevyjadril svoj právny názor ohľadom kompenzačnej námietky. Vytkli súdu prvej inštancie, že sa nevysporidal s otázkou zodpovednosti za vady diela a kompenzáciou za ne podľa právnej úpravy o kúpnej zmluve alebo o zmluve o dielo. Vady diela vytkli žalobkyni písomnou výzvou zo dňa 06.11.2015. Poukázali na ust. § 560 OZ, v zmysle ktorého má zmluvná strana právo domáhať sa na súde plnenia záväzku len v prípade, že sama plnila riadne a včas. Vyjadrili názor, že žalobkyni doposiaľ nevznikol nárok na plnenie v ňou žalovanej výške, ale naopak, im vznikol nárok na náhradu nevyhnutných nákladov potrebných na

odstránenie väd a nedostatkov zistených na stavbe rodinného domu. Vyslovili názor, že zákonodarca nezaviedol svojvôľu pri rozhodovaní na úkor morálky a spravodlivosti.

22. Na odvolanie žalovaných reagovala žalobkyňa prostredníctvom svojej právnej zástupkyne písomným podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 05.06.2017 a namietala, že odvolanie podľa nej trpí vadami tohto druhu podania, keďže obsahuje najmä zmätočný odvolací návrh. Nad rámec uvedeného mala za to, že odvolanie neobsahuje žiadne nové skutočnosti a právne úvahy, s ktorými by sa súd prvej inštancie nezaoberal. Podľa ich názoru sa súd prvej inštancie dôsledne vysporiadal so znením zmluvy, ktorú podrobil interpretačným pravidlám a dospel k správne mu záveru, že cena za splnenie záväzku - dokončenie stavby, nebola zmluvne dohodnutá, keď posledná časť kúpnej ceny bola po doložení kolaudačného rozhodnutia. Uviedla, že v rámci konania pred súdom prvej inštancie žalovaní pravdivosť kolaudačného rozhodnutia nespochybnili, keď boli účastníci konania podľa stavebného zákona. Stavebný úrad nezistil na stavbe žiadne závady a mal za to, že stavba sa uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom a že boli dodržané podmienky určené v územnom rozhodnutí a stavebnom povolení. Pochybnosti o kolaudačnom rozhodnutí uvádzajú žalovaní až v rámci odvolacieho konania, hoci práve oni podali žiadosť o začatie kolaudačného konania dňa 20.05.2015 a mali všetky práva a povinnosti účastníkov konania. Vyjadrila názor, že stavba v stave holodomu je stavbou dokončenou a jej dokončenie do tohto stavu je splnením záväzku. Žalovanými doložený znalecký posudok o vadách stavby trpí vadami, pre ktoré ho súd prvej inštancie neakceptoval vzhľadom na termíny zadania objednávky, termín vyhotovenia použitých fotografií, termín obhliadky. Ich kompenzačná námietka nespĺňa minimálne atribúty kompenzačného nároku. Vyjadrila názor, že postup súdu podľa ust. § 150 ods. 2 CSP je jeho oprávnením a nie jeho povinnosťou, ktoré musí konajúci súd citlivo uplatňovať. V prípade žalovaných podľa jej názoru nešlo o kompenzačnú námietku. Mala zato, že pripustenie kompenzačnej námietky by predstavovalo porušenie zásady rovnosti strán sporu a predstavovalo by porušenie zásady viazanosti žalobným návrhom. Započítacími prejavmi sa súd prvej inštancie zaoberať nemohol, keďže tieto žalovaní nepredložili. Žalovaní predmet kúpy prevzali, užívali, nadobudli k nemu vlastnícke právo a nezaplatili celú kúpnu cenu. Súd prvej inštancie postupoval riadne podľa ust. § 181 ods. 2 CSP a na pojednávaní konanom dňa 09.03.2017 uviedol, čo považuje za sporné a čo za nesporné. Navrhla, aby odvolací súd odvolanie žalovaných odmietol, alebo aby napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

23. Žalovaní v elektronickej odvolacej replike doručenej súdu prvej inštancie prostredníctvom svojho právneho zástupcu dňa 17.10.2017 označili vyjadrenie žalobkyne za účelové a tendenčné a nesúhlasili s jeho obsahom. Mali za to, že jasne špecifikovali odvolacie dôvody, s tým, že odvolací súd nie je viazaný odvolacím petitom. Tvrdili, že žalobkyňa si účelovo vybavila na Stavebnom úrade v obci L. E. vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktoré má vady. Tiež tvrdili, že na tomto stavebnom úrade došlo k ukončeniu rôznych pracovných pomerov a jeho riaditeľ bol trestne stíhaný. Zopakovali, že relevantná zmluva je podľa nich kumuláciou dvoch typov zmlúv, s tým, že ich povinnosťou bolo zaplatiť riadne a včas za dokončené dielo bez väd. Vyjadrili názor, že súd prvej inštancie nevyriešil spor o výklad ustanovení dotknutej zmluvy, nevyslovil svoj predbežný názor vo veci a napadnutý rozsudok je preto podľa nich arbitrárny. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané len z dôvodu potreby užívania nehnuteľnosti a nerieši jej vady. Pridržali sa všetkých svojich odvolacích dôvodov.

24. Žalobkyňa vo svojej odvolacej duplike realizovanej prostredníctvom svojej právnej zástupkyne písomným podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 02.11.2017 uviedla, že žalovaní sa snažili svoje odvolanie sanovať, avšak bez toho, aby identifikovali a podriadili svoje tvrdenia pod konkrétne odvolacie dôvody, preto ich odvolanie označila naďalej za trpiace neodstrániteľnými vadami. Naďalej argumentovala, že odvolací návrh žalovaných predstavuje neodstrániteľnú vadu ich odvolania. Vo vyjadrení neuviedli podľa nej žiadne nové skutočnosti, keď prekrúcajú znenie zmluvy a odvolaciemu súdu podsúvajú svoje videnie veci. Tvrdila, že tvrdenia žalovaných a nimi navrhnuté dôkazy boli v konaní pred súdom prvej inštancie preskúmané, vykonané, závery súdu prvej inštancie sú jasne odôvodnené a napadnuté rozhodnutie nie je podľa nej prekvapivé. Tvrdenia o vybavení kolaudačného rozhodnutia označila za krivé očiernenie. Poukázala na to, že kolaudačné rozhodnutie je verejnou listinou, ktorej opak pravdivosti žalovaní nepreukázali. Boli účastníkmi kolaudačného konania so všetkými právami a povinnosťami. Užívajú predmetný rodinný dom, ktorého sú vlastníckmi.

25. Písomným podaním doručeným odvolaciemu súdu dňa 27.11.2018 žalovaní doplnili svoje odvolanie proti rozsudku súdu prvej inštancie a doložili k tomuto podaniu znalecký posudok č. 14/2018 zo dňa

31.10.2018 o vadách diela - stavby rodinného domu, ktorý podľa nich bez svojej viny nemohli použiť v rámci konania prvej inštancie, nakoľko súd prvej inštancie nepostupoval podľa ust. § 150 ods. 2 CSP. Na uvedené podanie žalovaných odvolací súd pre účely rozhodnutia o podanom odvolaní neprihliadal, nakoľko v zmysle ust. § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania a v odvolacom konaní nové procesné prostriedky útoku a obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno podľa ust. § 366 CSP v odvolaní použiť len vtedy, ak

a/ sa týkajú procesných podmienok,

b/sa týkajú vylúčenia sudcu alebo neoprávneného obsadenia senátu,

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.

26. Žalovaní predloženie nového znaleckého posudku v rámci plynúceho odvolacieho konania odôvodňujú práve ust. písm. d/ citovaného procesného ustanovenia, ktoré mali za naplnené tým, že súd prvej inštancie nepostupoval podľa ust. § 150 ods. 2 CSP a nevyslovil svoj predbežný názor na dôkazný prostriedok - znalecký posudok D.. F. U., doložený nimi v prvoinštančnom konaní. Uvedená situácia však nenaplnia skutkovú podstatu ust. § 366 písm. d/ CSP, podľa ktorého má ísť o nemožnosť uplatnenia prostriedku procesného útoku alebo procesnej obrany objektívnu, keďže ide o reštriktívnu výnimku z pravidla, že v odvolacom konaní spravidla prostriedky procesného útoku a obrany nie sú prípustné. Hodnotenie dôkazov konajúcim súdom objektívnu nemožnosť uplatnenia prostriedku procesnej obrany nezakladá, keď nepostupovanie súdu prvej inštancie podľa ust. § 150 ods. 2 CSP nie je procesným pochybením, nakoľko konajúcemu súdu len dáva možnosť a nie povinnosť požiadať strany o ďalšie skutkové tvrdenia, avšak nie o doloženie dôkazov k nim, navyše vôbec neukladá konajúcemu súdu povinnosť predbežne hodnotiť dôkazy, nakoľko civilné sporové konanie je ovládané zásadou prejednávajúcou a povinnosť unesenia dôkazného bremena doložením dôkazov preukazujúcich skutkové tvrdenia je preto na pleciach strán sporu.

27. Ďalšie písomné podania v rámci odvolacieho konania podané neboli.

28. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal vec v rozsahu podľa § 379 CSP, viazaný odvolacími dôvodmi podľa § 380 ods. 1 CSP bez pojednávania s poukazom na ust. § 385 ods. 1 CSP a postupom podľa § 219 ods. 3 v spojení s § 378 ods. 1 CSP. Dospel k záveru, že odvolanie žalovaných proti rozsudku súdu prvej inštancie nie je dôvodné. Súd prvej inštancie zistil pre účely rozhodnutia vo veci skutkový stav dostatočne, výsledky vykonaného dokazovania v danej veci správne zhodnotil a na vec aplikoval zodpovedajúce práve normy, ktoré aj správne vyložil. Svoje skutkové a právne závery v napadnutom rozhodnutí aj dostatočne odôvodnil (§ 220 ods. 2 CSP). Odôvodnenie napadnutého rozsudku považuje odvolací súd za vyčerpávajúce a stotožňuje sa s ním (§ 387 ods. 22 CSP). V odvolaní uvádzané argumenty nie sú spôsobilé privodiť iný než napadnutým rozsudkom vyslovený právny záver o dôvodnosti nároku žalobkyne na zaplatenie žalobou uplatnenej časti kúpnej ceny za prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na žalovaných.

29. Podľa ust. § 191 ods. 1 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti., pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. V zmysle ust. § 191 ods. 2 CSP vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

30. Hodnotením dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej vykonané procesné dôkazy hodnotí z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Hodnotenie dôkazov môže robiť len súd, ktorý ich vykonal. Zásada voľného hodnotenia dôkazov vyjadruje, že záver, ktorý si sudca urobí o pravdivosti či nepravdivosti tvrdených skutočností vzhľadom na poznatky získané z vykonaných dôkazov, je vecou vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Medzi skutočnosťami, ktoré boli tvrdené a boli predmetom dokazovania, sudca rozlišuje tie, ktoré sú pre spor rozhodné. Zákon nepredpisuje pravidlá, z ktorých by malo vychádzať hodnotenie jednotlivých dôkazov a ich hodnotenie vo vzájomnej súvislosti. Hodnotenie dôkazov je zložitý myšlienkový proces, ktorého podstatou sú čiastkové i komplexné závery sudcu o výsledkoch vykonaného dokazovania.

31. Základom hodnotiaceho princípu súdu by okrem ľudských a odborných skúseností mali byť pravidlá logického myslenia, ktoré tradičná logika formuluje do základných logických zásad. Vierohodnosť určitého poznatku získaného vykonaním konkrétneho dôkazu a teda aj jeho význam z hľadiska dôkazu pravdivosti či nepravdivosti skutkových tvrdení súd hodnotí jednak izolovane, jednak v porovnaní s poznatkami získanými vykonaním všetkých zostávajúcich dôkazov. Získané poznatky potom porovná s poznatkami získanými hodnotením ostatných dôkazov a uváži, do akej miery sú tieto poznatky súladné či protichodné, vzájomne sa dopĺňujúce a pod. Výsledkom celkového hodnotenia dôkazných prostriedkov je záver o pravdivosti tvrdených skutočností, ktorý je podkladom pre záver o tom, či a do akej miery účastník splnil svoju povinnosť preukázať skutkové tvrdenie. Také hodnotenie dôkazov, ktoré vyznie v záver, že pravdivosť skutkových tvrdení nemožno potvrdiť ani vylúčiť, povedie k tomu, že rozhodnutie súdu vyznie nepriaznivo pre účastníka, ktorého pravdivosť tvrdení mala byť preukázaná.

32. Zo zásady voľného hodnotenia dôkazov vyplýva, že nesprávnosť tohto hodnotenia možno vyčítať, len ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá pravidlám logického myslenia. Nemožno potom ani polemizovať so skutkovými závermi súdu a namietat', čomu uveril a čomu nie, že niektorý dôkaz nemal za pre skutkový stav dôležitý alebo naopak (6MCdo 1/2010).

33. Právnym posúdením veci je činnosť súdu, ktorou zistený skutkový stav subsumuje pod skutkové podstaty určitých právnych noriem hmotnoprávneho charakteru, na základe čoho dospieva k záveru, či právo prizná alebo neprizná. Právne posúdenie veci je nesprávne, ak súd skutkový stav subsumuje pod nesprávnu normu, alebo ak správne aplikovanú právnu normu nesprávne interpretuje.

34. Na základe uvedeného treba konštatovať, že súd prvej inštancie zákonu zodpovedajúcim spôsobom vyhodnotil výsledky vykonaného dokazovania a správne právne posúdil unesenie dôkazného bremena stranami sporu. Správne právne uzavrel, že tretia časť kúpnej ceny mala byť zaplatená po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia a nebola ekvivalentom ceny za dielo, keď predmetné ustanovenie zmluvy jasne a určito hovorí o výške splátky, spôsobe platby, jej splatnosti a nikde nie je definovaná žiadna odkladacia podmienka. Správne zohľadnil, že v čl. III Zmluvy je jasne, zreteľne a určito vyjadrené, že pripísaním zostatku dohodnutej kúpnej ceny na účet predávajúceho podľa bodu 2 č. III Zmluvy je splnený peňažný záväzok zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu za predmet kúpy. Zmluvným záväzkom predávajúcej bolo predmet kúpy odovzdať a zmluvným záväzkom kupujúcich bolo prevziať predmet kúpy a splatiť zaň kúpnu cenu, ktorú mali splatiť v troch splátkach. Čo sa týka spornej časti kúpnej ceny (tretej splátky vo výške 27.000,- eur), zaujal správny názor, že moment jej zaplatenia bol zmluvnými stranami dohodnutý na deň predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia na rodinný dom, ktorý bude skolaudovaný v stave holodomu. Súd prvej inštancie v preskúmanom civilnom sporovom konaní, ktorého predmetom je doplatenie kúpnej ceny, a rovnako ani odvolací súd nedisponujú oprávnením preskúmať správnosť verejnej listiny - právoplatného kolaudačného rozhodnutia tvoriaceho právny dôvod pre splatnosť poslednej časti kúpnej ceny. Ide o tzv. prejudicialitu v civilnom sporovom konaní, v zmysle ktorej ak bolo o otázke, o ktorej má právomoc rozhodovať iný orgán verejnej moci, už rozhodnuté, konajúci súd túto otázku neposudzuje predbežne sám, na takéto rozhodnutie prihliadne a vysporiada sa s ním v odôvodnení rozhodnutia (§ 194 ods. 2 CSP).

35. Odvolací súd považuje za právne irelevantné, či relevantná zmluva uzavretá medzi stranami sporu je podľa svojho obsahu samostatnou kúpnu zmluvou, alebo ide podľa jej obsahu o kombináciu kúpnej zmluvy a zmluvy o dielo, keď aj v prípade takejto zmluvnej kombinácie je pre účely rozhodnutia vo veci dôležité právne posúdenie naplnenia zmluvne dohodnutých podmienok pre zaplatenie poslednej splátky kúpnej ceny, ktorá bola naplnená právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia, pretože žiadne iné podmienky pre zaplatenie poslednej splátky kúpnej ceny medzi účastníkmi zmluvy dohodnuté neboli. Zmluvné dojednanie splatnosti poslednej časti kúpnej ceny je formulované jednoznačne určito a zrozumiteľne a nepripúšťa rôzny výklad a ani výklad prezentovaný žalovanými. Je samozrejmé, že v prípade existencie väd na dielo, ktoré pre žalovaných bola povinná vyhotoviť žalobkyňa, majú žalovaní nárok na ich odstránenie alebo nárok na náhradu škody titulom tvrdeného protiprávneho konania žalobkyne, spočívajúceho v tom, že dielo vykazovalo vady, avšak tento nárok mohli uplatniť proti žalobkyňi vzájomnou žalobou, ak by ich tvrdený nárok prevyšoval hodnotu preskúmaného sporu, čo však neurobili, alebo pre prípad nižšej sumy v rámci realizácie procesnej obrany platným započítacím prejavom, ku ktorému je potrebné preukázanie existencie vzájomných pohľadávok vhodných na započítanie a aj preukázanie realizácie platného započítacieho prejavu.

36. Započítanie v zmysle ust. § 580 OZ je spôsobom zániku navzájom sa kryjúcich pohľadávok veriteľa a dlžníka. Zákonnými požiadavkami na započítanie je stret pohľadávok vhodných na započítanie a splatnosť poslednej pohľadávky. Plnenie musí byť rovnakého druhu. K započítaniu nedochádza automaticky pri strete pohľadávok, ale vyžaduje sa na to právny úkon niektorého z účastníkov záväzkového vzťahu. Musí ísť o prejav adresovaný druhému účastníkovi, z ktorého je jednoznačne zrejmé, ktorá konkrétna pohľadávka a v akom rozsahu sa uplatňuje na započítanie proti ktorej pohľadávke veriteľa. Formu tohto právneho úkonu zákon nepredpisuje, ale nesmie odporovať ustanoveniam § 34 a nasl. OZ. Vychádzajúc z uvedeného musí teda spĺňať náležitosti vôle a náležitosti prejavu. Prejav vôle smerujúci k započítaniu je preto potrebné urobiť slobodne a vážne a rovnako je nutné, aby bol urobený určite a zrozumiteľne. Započítací prejav je možné uplatniť od okamihu splatnosti pohľadávky, o ktorej sa tvrdí, že je vhodná na započítanie. Podmienkou pre platné započítanie je teda preukázanie existencie pohľadávky na započítané spôsobilej, t. j. nielenže existujúcej, ale splatnej. V danom prípade niet pochyb o tom, že takúto pohľadávku žalovaní voči žalobkyni nemali, keďže len v konaní pred súdom prvej inštancie a v odvolacom konaní predkladali dôkazy o ich škode v dôsledku tvrdeného protiprávneho konania žalobkyne a o jej výške, ktorú chceli oproti zvyšku kúpnej ceny započítať. Započítací prejav nerealizovali platne, keď nespĺňal podmienky platného právneho úkonu v zmysle vyššie uvedeného, čo jednoznačne vyplynulo z obsahu zápisnice zo súdneho pojednávania konaného v dňoch 29.09.2016 a 24.01.2017 a z obsahu ich písomného vyjadrenia zo dňa 18.11.2016. Aplikácia ust. § 560 OZ je podľa právneho záveru odvolacieho súdu neprípustná, keďže v danej veci nejde o prípad do rozhodnutia súdu prvej inštancie preukázanej povinnosti žalobkyne voči žalovaným.

37. Pokiaľ ide o odvoláciu námietku žalovaných týkajúcu sa absencie aplikácie a postupu súdu prvej inštancie podľa ust. § 181 ods. 2 CSP ukladajúceho súdu povinnosť určiť, ktoré skutkové tvrdenia sú sporné a ktoré považuje za nesporné, túto vyhodnotil odvolací súd za neopodstatnenú, nakoľko uvedené procesné ustanovenie hovorí o povinnosti vyjadriť sa k spornosti alebo nespornosti skutkových tvrdení strán sporu a nie k ich právnej argumentácii v danom prípade pokiaľ ide o započítanie. Túto povinnosť súd prvej inštancie splnil na pojednávaní konanom dňa 09.03.2017. Absencia predbežného právneho posúdenia veci nezakladá taký významný nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie, ktorým by odňal niektorej zo sporových strán právo a realizáciu základných procesných úkonov v takej miere, že by došlo vo vzťahu k nim k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces, keďže bolo zachované ich právo na iniciovanie návrhov na dokazovanie, právo na vyjadrenie sa k návrhom protistrany na dokazovanie, právo na vyjadrenie sa k vykonaným dôkazom a právo záverečnej reči.

38. So zreteľom na vyššie uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

39. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle zásady úspešnosti v konaní podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 378 ods. 1 CSP vzhľadom na plný úspech žalobkyne v odvolacom konaní.

40. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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