

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 6C/17/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5419200589
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2020:5419200589.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín, sudkyňou JUDr. Janou Veselou, v spore žalobcov: 1/ R., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., 2/ R., nar. XX.XX.XXXX, bytom I., 3/ R., rod. I. nar. XX.XX.XXXX, bytom I. a 4/ R., nar. XX.XX.XXXX, bytom, X., žalobcovia 1/ až 4/ zastúpení spoločnosťou Petruška & partners s.r.o. , so sídlom Kupecká 18, Nitra, IČO: 47 254 882, proti žalovaným: 1/ B., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., 2/ E., nar. XX.XX.XXXX, bytom R., 3/ R., nar. XX.XX.XXXX, bytom R., 4/ O., rod. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom R., žalovaní 1/ až 4/ zastúpení spoločnosťou SVITOK a spol., s.r.o., so sídlom Tomášikova 23/C, Bratislava, IČO: 36 863 980, o zaplatenie sumy 6.000,- eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1/-4/ rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni v 1/ rade sumu 2.000,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne od 15.09.2018 do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovaní v 1/-4/ rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 2/ a 3/ rade sumu 2.000,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne od 15.09.2018 do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalovaní v 1/-4/ rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi v 4/ rade sumu 2.000,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne od 15.09.2018 do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Vo zvyšnej časti súd žalobu z a m i e t a.

V. Žalobkyňa v 1/ rade m á voči žalovaným v 1/-4/ rade právo na náhradu trov konania v rozsahu 98,06%, ktoré sú jej žalovaní v 1/-4/ rade povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne.

VI. Žalobcovia v 2/ a 3/ rade m a j ú voči žalovaným v 1/-4/ rade právo na náhradu trov konania v rozsahu 98,06%, ktoré sú im žalovaní v 1/-4/ rade povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne.

VII. Žalobca v 4/ rade m á voči žalovaným v 1/-4/ rade právo na náhradu trov konania v rozsahu 98,06%, ktoré sú mu žalovaní v 1/-4/ rade povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne.

o d ô v o d n e n i e :

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

4. rade sumu 2.000,- eur s 5% úrokom z omeškania ročne od 01.07.2018 do zaplatenia a súčasne, aby im spoločne a nerozdielne nahradili trovy konania.

2/ Žalobu odôvodnili tým, že žalobca 1/ uzatvoril dňa 18.07.2017 so žalovanou v 4/rade a právnym predchodcom žalobcov v 1/-3/ rade Kúpnu zmluvu a Zmluvu o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam: parc. reg. „C“ č. XXXX/XX, ostatné plochy o výmere 520 m² v podiele 1/1, takto vedených na LV č. XXXX N. pre kat. úz. T., N.. Žalobca 2/ a žalobca 3/ ako manželia uzatvorili dňa 12.06.2017 so žalovanou 4/ a právnym predchodcom žalobcov 1/-3/ Kúpnu zmluvu a Zmluvu o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam: parc. reg. „C“ č. XXXX/XX, ostatné plochy o výmere 520 m² v podiele 1/1, takto vedených na LV č. XXXX Okresným úradom V., katastrálnym odborom, pre kat. úz. T.. Žalobca 4/ uzatvoril dňa 09.08.2017 so žalovanou 4/ a právnym predchodcom žalobcov 1/-3/ Kúpnu zmluvu a Zmluvu o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam: parc. reg. „C“ č. XXXX/X, ostatné plochy o výmere 520 m² v podiele 1/1, takto vedených na LV č. XXXX Okresným úradom V., katastrálnym odborom, pre kat. úz. T.. Vo všetkých vyššie uvedených Kúpnych zmluvách a Zmluvách o zriadení vecného bremena (ďalej len „Zmluva“) sa zmluvné strany v zmysle čl. VI. písm. c) zmluvy dohodli, že: „Predávajúci prehlasujú a zaručujú sa za skutočnosti, že od účinnosti tejto zmluvy: c) prečerpávacia stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii najneskôr do konca júna 2018“. V súlade s čl. V. Zmluvy sa zmluvné strany dohodli, „...že v prípade nedodržania dohodnutých podmienok predávajúcimi alebo kupujúcimi, tá strana, ktorá nedodržala podmienky, je povinná uhradiť druhej strane zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- eur (slovom dvetisíc eur). Zmluvná pokuta je splatná do 10 dní od porušenia ustanovenia tejto zmluvy na základe doručenia písomnej výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty.“ Napriek viacerým urgenciám, žiadostiam a dopytovaniu zo strany žalobcov, si do dnešného dňa žalovaní nespĺnili svoju povinnosť vyplývajúcu z predmetných Zmlúv, vyplývajúcich z čl. VI. písm. c). Žalobcovia viac krát písomne vyzývali žalovaných aj k uhradeniu zmluvnej pokuty, pričom bola zo strany žalobcov ochota dohodnúť sa mimosúdne, avšak do dnešného dňa bezúspešne. Žalobcovi 1 nespĺnenie danej zmluvnej podmienky, t.j. nedokončenie prečerpávacej stanice a prístupovej cesty ku kolaudácii spôsobilo, že do dnešného dňa nevie svoj dom, postavený na parcele parc. reg. „C“ č. XXXX/XX, ostatné plochy o výmere 520 m² skolaudovať, čo spôsobuje žalobcovi 1/ ťažkosti a neprimerane zvýšené náklady. V závere žaloby žalobcovia citovali ust. § 544 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka o zmluvnej pokute.

3/ Žalobcovia k žalobe pripojili kúpne zmluvy citované v žalobe, vyjadrenie N. k možnosti vydania kolaudačného rozhodnutia zo dňa 10.12.2018, stanovisko Okresného úradu V., odboru starostlivosti o životné prostredie zo dňa 06.02.2019, podacie lístky o poštových zásielkach zaslaných právnym zástupcom žalobcov S. a výťažky fotografií.

4/ Podľa žaloby tunajší súd vo veci vydal dňa 14.05.2019 platobný rozkaz č.k. 6C/17/2019-79, voči ktorému žalovaní v 1. až 4. rade podali včas odôvodnený odpor.

5/ V odpore žalovaní v 1. a 4. rade uviedli, že žalobcovia 1/-4/ ako kupujúci uzatvorili s S. (ktorý vážne ochorel a 18.01.2018 bol hospitalizovaný a operovaný, následne zomrel dňa XX.XX.XXXX) a žalovanou 4/ ako predávajúcimi zmluvy, predmetom ktorých bol hlavne prevod vlastníckeho práva k pozemkom a zriadenie vecného bremena k prístupovej ceste k pozemkom v katastrálnom území T. (ďalej len „Zmluvy“). Žalovaní 1/-4/ trvajú na skutočnosti, že riadne a včas splnili všetky podmienky Zmlúv uzatvorených so žalobcami 1/-4/, a preto žalobcom 1/-4/ nevznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty uplatňovanej v žalobe v tomto konaní. S. a žalovaná 4/ ako predávajúci uzatvorili s ďalšími kupujúcimi 21 ďalších zmlúv, ktorými predali pozemky v rovnakej oblasti, pričom aj tieto zmluvy boli splnené riadne a včas. Žalobcovia 1/-4/ si uplatňujú tvrdeným titulom zmluvnej pokuty z dôvodu údajného porušenia vyhlásenia predávajúcich podľa článku 6 druhý odsek písm. c) Zmlúv, podľa ktorého „prečerpávacia stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii najneskôr do konca júna 2018“. Citované ustanovenie Zmlúv nevyžaduje od predávajúcich, aby v lehote do konca júna 2018 bola prečerpávacia cesta a prístupová cesta skolaudované, resp. aby boli predložené kolaudačné rozhodnutie pre tieto stavby. Toto ustanovenie vyžaduje len dokončenie stavby po technickej stránke a pripravenosť stavieb pre kolaudačné konanie. Žalobcovia 1/-4/ žiadnym spôsobom nepreukázali porušenie citovaného vyhlásenia. Z predloženej fotodokumentácie nie je zrejmé, kedy a kde bola táto fotodokumentácia vyhotovená a navyše nie je z nich nijako zrejmý technický stav foteného objektu, takisto nie je zrejmé či sa jedná o prečerpávaciu stanicu predávajúcich, a preto nepreukazuje

technický stav prečerpávacej stanice a prístupovej cesty. Rovnako zo Stanoviska orgánu štátnej vodnej správy vydaného dňa 06.02.2019 Okresným úradom V. nevyplýva, že došlo k porušeniu citovaného vyhlásenia zo strany predávajúcich. V tomto vyjadrení sa uvádza, že dňa 16.11.2018 bolo začaté kolaudačné konanie okrem iného na stavebný objekt T. výtlačné potrubie + čerpacia stanica, a že k dňu vydania predmetného stanoviska spisový materiál č. N. obsahuje všetky potrebné dokumenty k vydaniu kolaudačného rozhodnutia, okrem stanoviska inšpektorátu práce. Vyššie spomínaný stavebný objekt je k dnešnému dňu skolaudovaný a kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa: 06.05.2019. Z daného stanoviska vyplýva len skutočnosť, že aj po smrti S. došlo ku kolaudácii prečerpávacej stanice, čo je ale skutočnosť, ktorá je nad rámec zmluvne dohodnutých povinností zo strany predávajúcich. Žalovaní 1/-4/ trvajú na skutočnosti, že nedošlo k porušeniu citovaného vyhlásenia zo zmlúv. Naopak žalobcovia 1/-4/ používali kanalizáciu počas celej doby od začatia výstavby vlastných domov po kolaudáciu predmetnej stavby, a teda aj prečerpávaciu stanicu bez vydania príslušných povolení orgánmi verejnej moci, čo potvrdzuje technickú pripravenosť stavby k rozhodnému dátumu. Predávajúci prejavili ústretovosť voči žalobcom a pokúsili sa vyriešiť vec mimosúdny urovnaním, avšak bezúspešne. Žalovaní 1/-4/ zabezpečili nad rámec svojich zmluvných povinností kolaudáciu prečerpávacej stanice, keď na vlastné náklady zabezpečili vydanie kolaudačného rozhodnutia predmetnej prečerpávacej stanice, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa: 06.05.2019. Znenia všetkých troch zmlúv (vrátane znenia článku V a článku VI) boli navrhnuté zo strany žalobcov, keďže návrhy zmlúv s takýmto znením boli zaslané emailom od S. zamestnanca T., ktorá zastupovala žalobcov ako kupujúcich. Podľa nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 19.06.2008, sp. zn. I ÚS 243/07-25: „Ak sú v zmluve použité formulácie a pojmy, ktoré možno vykladať rozdielne, javí sa byť spravodlivým vykladať ich v neprospech toho, kto ich do zmluvy vložil. Zmyslom tohto princípu je neumožniť strane naformulovať v zmluve ustanovenie pripúšťajúce viacvýznamový výklad a následne v zlej viere zneužiť mnohoznačnosť tohto ustanovenia na úkor záujmov druhej zmluvnej strany.“ S ohľadom na citované rozhodnutie ústavného súdu potvrdzujúce výkladový princíp „contra proferentem“ majú za to, že všetky ustanovenia zmlúv majú byť v prípade nejasností vykladané v neprospech žalobcov. Z dôvodu právnej opatrnosti žalovaní 1/-4/ namietajú neplatnosť článku V. (Zmluvná pokuta) zmlúv, a to z dôvodu neurčitosti. Podľa rozsudku Krajského súdu v Prešove zo dňa 20.09.2011, sp. zn. 6Co/113/2010: „Slovné spojenie uvádzané v dodatkoch k zmluvám o pripojení, „ak účastník poruší niektorú z povinností podľa tohto dodatku“, signalizuje neurčitý okruh rôznych porušení alebo vzťahov a zmluvné pokuty za porušenie povinností, ktoré dodávateľ označí len indikatívne, sú neakceptovateľné a predstavujú neprijateľnú zmluvnú podmienku.“ Hoci sa jedná o rozhodnutie súdu v spotrebiteľskej veci, je nepochybné, že súd označuje zmluvné ustanovenie, ktoré sankcionuje zmluvnou pokutou porušenie ktorejkoľvek (konkrétne nedefinovanej) povinnosti podľa zmluvy rovnakou zmluvnou pokutou, ako neurčité, a teda absolútne neplatné. Rovnako článok V. (Zmluvná pokuta) zmlúv nestanovuje konkrétnu povinnosť, ktorej porušenie bude mať za následok povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu, ale tento článok hovorí len o prípadoch „nedodržania dohodnutých podmienok prevádzajúcim alebo kupujúcim.“

6/ K odporu žalovaní pripojili rozhodnutie Okresného úradu V., odboru starostlivosti o životné prostredie zo dňa 06.05.2019, emailovú komunikáciu medzi právnymi zástupcami strán sporu z októbra 2018, návrhy kúpnych zmlúv zaslaných S. (I.) žalobcom v 1. až 4. rade v júni až auguste 2017, výtlačky fotografií.

7/ V dôsledku včas podaného a vecne odôvodneného odporu tunajší súd uznesením zo dňa 03.06.2019, č.k. 6C/17/2019-118 platobný rozkaz uvedený v odseku 4 tohto odôvodnenia s poukazom na ust. § 267 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „CSP“) zrušil.

8/ Následne súd žalobcov, prostredníctvom ich zástupcu vyzval, aby sa vyjadrili k odporu žalovaných, načo žalujúca strana reagovala podaním zo dňa 14.06.2019, v ktorom uviedla, že žalovaní v ods. 3 odporu tvrdia, že splnili všetky podmienky zmlúv uzatvorených so žalobcami 1-4. K uvedenému uviedli, že zo správania žalovaných skôr vyplýva, že sú si vedomí nedodržania zmluvných podmienok, keďže už nebohý N. sám listom zo dňa 27.09.2018 potvrdil, že prečerpávacia stanica k tomuto dátumu nebola vybudovaná, ale iba objednaná a bol ochotný pristúpiť za určitých podmienok (pre žalobcov neakceptovateľných) k mimosúdnej dohode. Žalovaný v ods. 4 odporu tvrdia, že uzatvorili v predmetnej lokalite ďalších 21 zmlúv, kde tak isto dodržali zmluvné podmienky. K uvedenému tvrdeniu je treba uviesť, že v ostatných zmluvách nebola klauzula o dokončení a príprave prečerpávacej stanice a cesty ku kolaudácii do konca júna 2018. Žalobcovia si v zmluve žiadali danú skutočnosť upraviť a preto nemožno v tomto prípade porovnávať iné znenia zmlúv. Pôvodná zmluva, bez tejto klauzuly bola

k dispozícii aj žalobcom, avšak žiadali upraviť aj túto skutočnosť. Preto tento argument žalovaných považujú za účelový, vytrhnutý z kontextu, v princípe o ničom nesvedčiaci. Žalovaní v ods. 6 a 7 odporu ako prostriedok procesnej obrany používajú argument, že prečerpávacia stanica a cesta mali byť iba pripravené ku skolaudovaniu a nie skolaudované. Tento argument žalovaných považujú len za účelovú interpretáciu daného ustanovenia. Zo samej podstaty a zmyslu tohto ustanovenia v zmluve predsa vyplýva, že žalobcovia trvali na konkrétnom dátume skolaudovania prečerpávacej stanice a cesty z dôvodu, aby mohli byť následne skolaudované ich nehnuteľnosti. Právo požiadať o kolaudáciu má iba stavebník, preto argumentácia žalovaných, že prečerpávacia stanica a cesta by mali byť iba pripravené ku kolaudácii a nie skolaudované, by ani nedávali pre žalobcov zmysel. Načo by žalobcom bola pripravená prečerpávacia stanica a cesta ku kolaudácii, bez toho, aby bola skolaudovaná? Žalobcovia nemajú oprávnenie sami skolaudovať či už prečerpávaciu stanicu, alebo cestu, toto oprávnenie má iba samotný stavebník. Aj z jeho strany by nedávalo zmysel, aby mal predmetné veci pripravené ku kolaudácii, ale neskolaudoval ich. Prečo žalovaní skolaudovali danú prečerpávaciu stanicu až 06.05.2019, ako doložili k odporu, keď podľa nich dodržali zmluvné podmienky a daná prečerpávacia stanica bola pripravená ku kolaudácii už v čase do konca júna 2018? Investor má povinnosť vybudovať kanalizáciu a skolaudovať ju a odovzdať do T. V zmysle stavebného povolenia vydaného Odborom životného prostredia V. je neoddeliteľnou súčasťou tejto vetvy kanalizácie prečerpávacia stanica. To znamená, že predmetná vetva kanalizácie mohla byť skolaudovaná len v prípade, ak bola vybudovaná prečerpávacia stanica. K dňu 12.06.2019 je prečerpávacia stanica vybudovaná, kanalizácia skolaudovaná, avšak nie je spustená, teda nevykonáva funkciu na ktorú je určená. Zároveň podľa informácií, ktorými disponujú, nebola odovzdaná do T. Žalobkyňa 1 sa bola naposledy v máji 2019 informovať vo vodárenskej spoločnosti, pričom konateľ sa vyjadril, že nemajú informáciu o skolaudovaní prečerpávačky a že ich ani nikto nekontaktoval ohľadne jej prevzatia do správy. Vo vyjadrení Okresného úradu V. zo dňa 06.02.2019 je uvedené, že ku dňu 28.01.2019 nebol stavebný objekt - gravitačná splašková kanalizácia a výtlačné potrubie vrátane čerpacej stanice skolaudované, pričom neboli do spisu doložené všetky potrebné náležitosti - t.j. nie je pripravené ku kolaudácii. Čo sa týka samotnej pripravenosti cesty na kolaudačné konanie, samotná cesta nie je do dnešného dňa skolaudovaná (čoho dôkazom je vyjadrenie N., ktoré predložili k samotnej žalobe) a nie je ani pripravená ku kolaudácii, keďže na predmetnej ceste nie sú do dnešného dňa vysporiadané vlastnícke vzťahy. Časť cesty je stále v správe Slovenského pozemkového fondu, čo bráni skolaudovaniu danej cesty. Žalovaní v ods. 8 odporu spochybňujú fotodokumentáciu priloženú k žalobe, z ktorej podľa nich vôbec nevyplýva, kde a kedy bola táto fotodokumentácia vyhotovená. Uvedené považujú opäť iba za účelové spochybňovanie predložených dôkazov, bez širšieho významu a opodstatnenosti. Na fotkách, ktoré doložili do spisu (na rozdiel od fotky, ktorú doložili k odporu žalovaní) vidieť aj širšie okolie, z ktorého sa dá jasne preukázať, či sa jedná o danú oblasť. Tak isto, samotní žalovaní veľmi dobre vedia, kedy začali so stavbou predmetnej prečerpávacej stanice a keďže na fotkách vidieť aj okolité domy a možno preukázateľne z fotiek dedukovať aj ročné obdobie (vidieť na nich sneh), tak je nepochybné a ľahko preukázateľné, kedy mohli byť fotky približne vyfotené, pokiaľ žalovaní spochybňujú dátum uvedený žalobcami. Žalovaní v ods. 9 odporu tvrdia, že žalobcovia 1-4 používali kanalizáciu počas celej doby od začatia jej výstavby domov po kolaudáciu predmetnej stavby. K uvedenému tvrdeniu uviedli, že sa jedná zo strany žalovaných o klamstvo. V prvom rade treba uviesť, že žalobca 2, žalobca 3 a žalobca 4 do dnešného dňa majú iba „prázdne“ pozemky, t.j. nemajú na nich žiadne stavby, z čoho vyplýva, že nepoužívali, ani nemali ako používať prečerpávaciu stanicu. Iba žalobkyňa 1 má postavený, ale neskolaudovaný dom a trvá na tom, že prečerpávaciu stanicu nepoužíva. K uvedenému tvrdeniu o tom, že by žalobkyňa 1 používala danú prečerpávaciu stanicu, nepredložili žalovaní žiadny dôkaz, takže toto tvrdenie považujú za irelevantné, ničím nepodložené a vymyslené zo strany žalovaných za účelom procesnej obrany. Žalovaní v ods. 10 odporu tvrdia, že prejavili ústretovosť voči žalobcom a pokúsili sa vyriešiť vec mimosúdny urovnaním, avšak bezúspešne. Uvedené sa zakladá na pravde, žalobcovia mali snahu riešiť vec mimosúdne avšak ponuka zo strany žalovaných bola pre nich neakceptovateľná. Neakceptovateľná bola pre nich z dôvodu, že žalovaní chceli zaplatiť iba polovicu zmluvnej pokuty a najmä preto, že do dnešného dňa nie je daná cesta skolaudovaná, čo bráni v reálnej možnosti užívať dané nehnuteľnosti žalobcami. Žalobkyňa 1 má postavenú nehnuteľnosť, ktorá nie je skolaudovaná a z uvedeného dôvodu ju nemôže obývať. Týmto konaním žalovaných jej preto vznikli aj mnohé ďalšie náklady spojené s tým, že nevie užívať svoju postavenú nehnuteľnosť, ktoré si zatiaľ u žalovaných neuplatňuje a je preto pre ňu neakceptovateľné, pri takomto postoji vyjsť ešte v tomto smere v ústrety žalovaným. Žalobcovia 2, 3 a 4 majú k dispozícii zase pozemky, pričom keby chceli začať na nich stavať, sú v obrovskom riziku, či vôbec budú môcť v takej nehnuteľnosti bývať, z dôvodu neskolaudovania predmetných vecí a najmä s prihliadnutím na spôsob, akým sa daná vec rieši so žalovanými. K

uvedenému odseku odporu ešte uvádzajú, že je v rozpore s ods. 4, kde žalovaní tvrdia, že riadne a včas splnili všetky podmienky zmlúv a žalobcom nevznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. Je predsa absurdné a nelogické, aby žalovaní dodržali všetky podmienky, vedeli ich vykladať, ale napriek tomu sa snažili o mimosúdne vyrovnanie so žalovanými? Majú za to, že aj v tomto odpore žalovaní nepriamo priznávajú nedodržanie predmetných zmluvných podmienok. Žalovaní v ods. 11 odporu tvrdia, že zabezpečili nad rámec svojich zmluvných povinností kolaudáciu prečerpávacej stanice. K tomuto tvrdeniu uviedli, že opäť ide o účelovú argumentáciu žalovaných, pretože nikto iný ako žalovaní v pozícii stavebníka, nie sú oprávnení požiadať o kolaudačné rozhodnutie. Toto môžu urobiť len oni samotní, nie je to v možnostiach ani žalobcov a ani ostatných vlastníkov nehnuteľností. Uvedené je priam povinnosť žalovaných a nie ich dobrá vôľa. Žalovaní v ods. 12 a 13 odporu tvrdia, že znenia všetkých troch zmlúv, boli navrhnuté zo strany žalobcov, pričom poukazujú na nález Ústavného súdu s poukazom na argumentáciu o vykladaní pojmov, ktoré sa môžu vykladať rozdielne v neprospech toho, kto ich do zmluvy vložil. K uvedenému opätovne uvádzajú, že ide o účelovú a klamlivú argumentáciu zo strany žalovaných. V prvom rade treba uviesť, že všetci aj ostatní vlastníci nehnuteľností majú rovnaké zmluvy, ktoré im posielal p. F. z realitnej kancelárie P.. Jedná sa o realitnú kanceláriu, cez ktorú p. N. predával predmetné pozemky. Žalobcovia disponujú informáciou, že p. N. mal podmienku v realitnej kancelárii, že zmluvy nebude robiť realitná kancelária, ale právny zástupca p. N.. Dôkazom toho je aj to, že aj iné zmluvné strany, t.j. nie žalobcovia, majú rovnaké znenie zmluvy (pričom ich podpisovali viac ako rok pred žalovanými). V zmluve p. R. vidieť, že sa jedná o rovnakú zmluvu a bola podpisovaná už dňa 12.06.2017 a nebola v nej predmetná klauzula o skolaudovaní prečerpávacej stanice a cesty. Z druhej zmluvy od p. X. vyplýva, že opäť sa jedná o rovnakú zmluvu, avšak včase podpisu zmluvy p. X. (t.j. 24.05.2017) tam obdobnú klauzulu od zmluvy ešte dávali. Následne do zmlúv už pridávaná nebola (viď. zmluva p. R. zo dňa 12.06.2017) a na požiadanie žalovaných tam bola opätovne pridávaná, avšak v inom znení. Z uvedeného správania môžu dedukovať, že v inom znení ju tam dávali úmyselne žalovaní práve s cieľom ju možno neskôr ľahšie spochybníť. Len pre informáciu, aj p. X. momentálne vedie predsúdne konanie s rodinou N., kvôli nesplneniu predmetnej klauzuly. V druhom rade by uviedli, že najprv žalobca 2 so svojou manželkou, t.j. žalobkyňou 3 žiadali p. F. o doplnenie klauzuly o zmluvnej pokute v prípade neskolaudovania prečerpávacej stanice a prístupovej cesty. Uvedenú klauzulu tam z toho dôvodu dopĺňal a formuloval niekto iný (buď realitná kancelária, alebo právny zástupca p. N.) a nie žalobcovia, pričom žalobcovia iba sformulovali požiadavku, aby o danú podmienku bola zmluva doplnená. Následne zmluvu s predmetou klauzulou obidve strany akceptovali. Dôkaz, že uvedená klauzula je pre žalovaných jasná, zrozumiteľná a jednoznačná je a to, že p. N. sám priznal, že nedodržal zmluvné podmienky v rozsahu tejto klauzuly. Ďalším dôkazom, že táto klauzula je pre žalovaných jasná, zrozumiteľná a jednoznačná je aj to, že sami mali záujem o mimosúdne jednanie z dôvodu jej nedodržania. A v neposlednom rade poukazujú v nadväznosti na ods. 14 a 16 odporu, že v tomto prípade sa nejedná o ustanovenie zmluvy v prípade nejasnosti a ani o neurčitý okruh rôznych porušení alebo vzťahov pretože z uvedeného jasne vyplýva výška zmluvnej pokuty, to kedy má byť zaplatená (t.j. v prípade nedodržania dohodnutých podmienok) a zo zmluvy aj jasne vyplýva podmienka, že prečerpávacia stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii najneskôr do konca júna 2018. Opätovne zo strany žalovaných ide len o účelovú argumentáciu a nález ústavného súdu, ktorý je vytrhnutý z kontextu a prispôsobený vzniknutej situácii (pričom je v tomto konkrétnom prípade neaplikovateľný), pričom to možno hodnotiť iba ako pokus akýmkoľvek spôsobom sa vyhnúť zaplateniu zmluvnej pokuty, pričom zo správania žalovaných do dnešného dňa je evidentné, že sú si vedomí nedodržania zmluvných podmienok. Práve žalovaní boli tí, ktoré predávali predmetné nehnuteľnosti, boli investorom a stavebníkom, prostredníctvom realitnej kancelárie ponúkali jednotlivé rovnako konštruované zmluvy, pričom len žalobcovia mali požiadavku o doplnenie jasnej, zrozumiteľnej klauzuly, ktorú naformulovala realitná kancelária. Je predsa absurdné, aby žalovaní podpisovali niekoľko desiatok zmlúv a pri zmluvách, kde si druhá zmluvná strana požiadala o doplnenie určitého ustanovenia, podpísali takúto zmluvu, keby im takáto nová klauzula nebola jasná a zrozumiteľná.

9/ K vyjadreniu k odporu žalobcovia v 1. až 4. rade pripojili odpoveď S. na výzvu zo dňa 07.09.2018, návrh kúpnej zmluvy medzi žalobcami 2/ a 3/ na jednej strane a S. a žalovanou v 4. rade na strane druhej zo dňa 12.06.2017, výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. a obec T. a snímky z mapy k niektorým parcelám z tohto listu vlastníctva, emailovú komunikáciu medzi žalobkyňou v 1. rade a S. zo dňa 08.06.2017 a 17.07.2017 a kúpne zmluvy uzavreté na jednej strane a S. a žalovanou v 4. rade a na druhej strane s a/ B. a E. dňa 24.05.2017, b/ R. a I. dňa 12.06.2017.

10/ Na základe postupu súdu podľa ust. § 167 ods. 4 CSP sa k vyjadreniu žalobcov vyjadrili žalovaní, prostredníctvom svojho právneho zástupcu v podaní zo dňa 01.07.2019, v ktorom uviedli, že trvajú na skutočnostiach uvedených v odpore, pričom žalobcovia nepredložili také tvrdenia a dôkazy, ktoré by mali za následok zmenu v skutkových zisteniach alebo právnych argumentoch v tomto spore. Ako vyplýva z vyjadrenia žalobcov, predmetné ustanovenie článku 6 druhý odsek písm. c) zmlúv, podľa ktorého „prečerpávacia stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii najneskôr do konca júna 2018“, bolo do zmlúv uzatvorených so žalobcami (ďalej len „Zmluvy“) vložené na základe požiadavky žalobcov (strana 5 vyjadrenie žalobcov) a žalobcovia konkludentne odsúhlasili takéto znenie ako súladné s ich požiadavkou. Z tohto dôvodu žalovaní 1 - 4 opätovne poukazujú na povinnosť výkladu týchto ustanovení v neprospech žalobcov v súlade s princípom „contra proferentem“ a v odpore citovaným nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 19.06.2008, sp. zn. I ÚS 243/07-25. Citovaná právna veta podľa nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 19.06.2008, sp. zn. I ÚS 243/07-25 podľa ich názoru predstavuje všeobecne aplikovateľné výkladové pravidlo judikované v rozhodovacej praxi najvyššej súdnej autority, ako predpokladá aj čl. II ods. 2 CSP. Tvrdenia žalobcov o údajnom vytrhnutí z kontextu alebo prispôbení situácii ohľadom publikovanej citovanej právnej vety nepovažujú za relevantné. Ak žalobcovia mali v úmysle iné znenie predmetného ustanovenia zmlúv, mali túto skutočnosť oznámiť v procese prípravy znenia zmlúv. Považujú za nesporné, že význam slovného spojenia „pripravený ku kolaudácii“ je odlišný od výrazu „skolaudovaný“. Ak by žalobcovia trvali na podmienke kolaudácie prečerpávacej stanice, potom by bolo potrebné dohodnúť dlhšiu lehotu na splnenie takejto podmienky, keďže kolaudačné konanie je obvykle spojené s dlhším časovým obdobím. Žalobcovia však túto požiadavku nikdy nevzniesli. Žalovaní trvajú na skutočnosti, že riadne a včas splnili všetky podmienky zmlúv uzatvorených so žalobcami 1 - 4, keďže prečerpávacia stanica a prístupová cesta boli dokončené a pripravené ku kolaudácii v lehotách podľa zmlúv, a preto žalobcom 1- 4 nevznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty uplatňovanej v žalobe v tomto konaní. Žalobcovia a ostatní vlastníci používajú prístupovú cestu, ako aj prečerpávaciu stanicu, takže je nesporné, že tieto diela sú technicky dokončené, a teda pripravené ku kolaudácii v zmysle zmlúv. Žalobcovia nesprávne uvádzajú, že časť prístupovej cesty je vo vlastníctve Slovenského pozemkového fondu, keďže vo vlastníctve SPF je len časť pozemku pod cestou. Táto skutočnosť nemá vplyv na splnenie ustanovenie článku 6 druhý odsek písm. c) Zmlúv zo strany žalovaných a ich právneho predchodcu. Žalovaní predložili s odporom fotodokumentáciu, z ktorej je zrejmé, že prečerpávacia stanica je plná splaškov, ktoré sa do nej vzhľadom na technické napojenie mohli dostať jedine zo stavby žalobkyne 1. Žalovaní trvajú na skutočnosti, že žalobcovia nepreukázali porušenie zmlúv a zo žalobcami predloženej fotodokumentácie nie je zrejmé, kedy a kde bola táto fotodokumentácia vyhotovená. Pán S. mal záujem mimosúdne vyriešiť spory so žalobcami dohodou, avšak z jeho strany nikdy nedošlo k uznaniu alebo inému potvrdeniu porušenia povinnosti predávajúcimi. Jedinou motiváciou pre mimosúdne rokovania bola vždy len úspora času a energie aj vzhľadom na zhoršujúci sa zdravotný stav pána N.. Ochota uzavrieť spor mimosúdne nemôže byť považovaná za hypotetické potvrdenie tvrdených nárokov žalobcov. Naopak práve rokovanie o mimosúdnom vyriešení veci potvrdzuje spor ohľadom existencie nárokov na strane žalobcov a spor medzi účastníkmi ohľadom správneho výkladu predmetného ustanovenia zmlúv. Počas rokovania o prípadnej mimosúdnej dohode vzniesli žalobcovia požiadavku na prečerpávanie odpadu z prečerpávacej stanice, čím tiež potvrdili, že dochádza k jej používaniu.

11/ V predmetnom podaní žalovaní navrhli, aby bol v spore vypočutý žalovaný v 1. rade.

12/ Súd vo veci nariadil predbežné prejednanie sporu na deň 29.10.2019, ktoré bolo následne odročené na 21.11.2019. Na predbežnom prejednaní sporu bol určený termín pojednávania na deň 07.01.2020, na ktorom žiadala žalujúca strana vypočuť žalobkyňu v 1. rade.

13/ Pred pojednávaním sporové strany súdu doložili ďalšie listinné dôkazy, keď súd im na účel označenia ďalších dôkazov poskytol lehotu na predbežnom prejednaní sporu.

14/ Žalobcovia predložili čestné prehlásenia B., B., R. a I. z decembra 2019 o tom, že si pamätajú, že s výkopovými prácami na kanalizácii - prečerpávačke, ktorá sa nachádza v X., resp. s jej budovaním sa začalo v októbri 2018, kedy bola aj dobudovaná (vyhlásenie R., pričom predtým na uvedenom mieste žiadna prečerpávacia stanica neexistovala. Takisto doložili vyjadrenie obce T. zo dňa 09.12.2019.

15/ Žalovaní predložili zápisnicu o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich ucelených častí zo dňa 20.12.2017, oznámenie Slovenského pozemkového fondu zo dňa 04.06.2018 a návrh F. na vydanie kolaudačného rozhodnutia doručený obci T. dňa 04.12.2017.

16/N. Vzhľadom na uvedené, súd na pojednávaní vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne v 1. rade a žalovaného v 1. rade, ako aj listinami a výtlačkami fotografií, ktoré strany sporu doložili do spisu.

17/ Na základe takto vykonaného dokazovania, vychádzajúc zároveň zo skutkových tvrdení strán, ktoré neboli v konaní sporné, súd zistil nasledovný skutkový stav.

18/ Žalobkyňa v 1. rade, ako kupujúca a oprávnená z vecného bremena, uzavrela dňa 18.07.2017 so žalovanou v 4. rade a jej manželom S., ako predávajúcimi a povinnými z vecného bremena, kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena. Predmetom zmluvy bol odplatný prevod pozemku parc. č. XXXX/XX ostatné plochy o výmere 520 m² v podiele 1/1 a zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve vlastníka parcely č. XXXX/XX prechodu a peši cez parcelu CKN č. XXXX/XX vo vlastníctve predávajúcich. V čl. IV odsek 2 písm. c) danej zmluvy bolo zakotvené, že predávajúci prehlasujú a zaručujú sa za skutočnosť, že od účinnosti tejto zmluvy prečerpávací stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii najneskôr do konca júna 2018. V čl. V danej zmluvy bolo dohodnuté, že v prípade nedodržania dohodnutých podmienok predávajúcimi alebo kupujúcou, tá strana, ktorá nedodrжала podmienky je povinná druhej strane uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- eur a vrátiť všetky poskytnuté prostriedky a náklady spojené s rozsahom dovtedy vykonaných prác k uskutočneniu prevodu. Zmluvná pokuta je splatná do 10 dní od porušenia ustanovenia tejto zmluvy na základe doručenia písomnej výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty. V čl. IV predmetnej zmluvy bolo dohodnuté, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 1.000,- eur kupujúca zaplatí na účet P. (ďalej len "sprostredkovateľ")

19/ Žalobcovia v 2. a 3. rade, ako kupujúci a oprávnení z vecného bremena, uzavreli dňa 12.06.2017 so žalovanou v 4. rade a jej manželom S., ako predávajúcimi a povinnými z vecného bremena, kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena. Predmetom zmluvy bol odplatný prevod pozemku parc. č. XXXX/XX ostatné plochy o výmere 520 m² v podiele 1/1 a zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve vlastníka parcely č. XXXX/XX prechodu a peši cez parcelu CKN č. XXXX/XX vo vlastníctve predávajúcich. V čl. IV odsek 2 písm. c) danej zmluvy bolo zakotvené, že predávajúci prehlasujú a zaručujú sa za skutočnosť, že od účinnosti tejto zmluvy prečerpávací stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii najneskôr do konca júna 2018. V čl. V danej zmluvy bolo dohodnuté, že v prípade nedodržania dohodnutých podmienok predávajúcimi alebo kupujúcimi, tá strana, ktorá nedodrжала podmienky je povinná druhej strane uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- eur a vrátiť všetky poskytnuté prostriedky a náklady spojené s rozsahom dovtedy vykonaných prác k uskutočneniu prevodu. Zmluvná pokuta je splatná do 10 dní od porušenia ustanovenia tejto zmluvy na základe doručenia písomnej výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty. V čl. IV predmetnej zmluvy bolo dohodnuté, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 1.000,- eur kupujúci zaplatia na účet P. (ďalej len "sprostredkovateľ").

20/ Žalobca v 4. rade, ako kupujúci a oprávnený z vecného bremena, uzavrel dňa 09.08.2017 so žalovanou v 4. rade a jej manželom S., ako predávajúcimi a povinnými z vecného bremena, kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena. Predmetom zmluvy bol odplatný prevod pozemku parc. č. XXXX/X ostatné plochy o výmere 544 m² v podiele 1/1 a zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve vlastníka parcely č. XXXX/XX prechodu a peši cez parcelu CKN č. XXXX/XX vo vlastníctve predávajúcich. V čl. IV odsek 2 písm. c) danej zmluvy bolo zakotvené, že predávajúci prehlasujú a zaručujú sa za skutočnosť, že od účinnosti tejto zmluvy prečerpávací stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii najneskôr do konca júna 2018. V čl. V danej zmluvy bolo dohodnuté, že v prípade nedodržania dohodnutých podmienok predávajúcimi alebo kupujúcim, tá strana, ktorá nedodrжала podmienky je povinná druhej strane uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 2.000,- eur a vrátiť všetky poskytnuté prostriedky a náklady spojené s rozsahom dovtedy vykonaných prác k uskutočneniu prevodu. Zmluvná pokuta je splatná do 10 dní od porušenia ustanovenia tejto zmluvy na základe doručenia písomnej výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty. V čl. IV predmetnej zmluvy bolo dohodnuté, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 1.000,- eur kupujúci zaplatí na účet P. (ďalej len "sprostredkovateľ")

21/ Deň pred podpísaním zmluvy bol žalobkyni v 1. rade zaslaný návrh kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, v ktorom nebolo zakotvené, že "predávajúci prehlasujú a zaručujú sa za skutočnosť, že od účinnosti tejto zmluvy prečerpávacia stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii najneskôr do konca júna 2018." Uvedený návrh bol žalobkyni v 1. rade odoslaný S. (č.l. 91-94 spisu).

22/ Obdobne pred podpísaním zmluvy, dňa 08.06.2017 bol žalobcom v 2. a 3. rade zaslaný návrh kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, v ktorom nebolo zakotvené, že "predávajúci prehlasujú a zaručujú sa za skutočnosť, že od účinnosti tejto zmluvy prečerpávacia stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii najneskôr do konca júna 2018." Uvedený návrh bol žalobcom v 2. a 3. rade odoslaný S. (č.l. 101-104 spisu).

23/ Taktiež aj v prípade žalobcu v 4. rade mu bol deň pred podpísaním zmluvy zaslaný návrh kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, v ktorom nebolo zakotvené, že "predávajúci prehlasujú a zaručujú sa za skutočnosť, že od účinnosti tejto zmluvy prečerpávacia stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii najneskôr do konca júna 2018." Uvedený návrh bol žalobkyni v 1. rade odoslaný S. (č.l. 96-99 spisu).

24/ Žalovaná v 4. rade spolu so svojim manželom S. uzavreli obdobný typ zmluvy aj s ďalšími osobami. Napríklad dňa 24.05.2017 uzavreli kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena s B. a E., pričom v čl. VI druhom odseku písm. c) bolo zakotvené, že predávajúci prehlasujú a zaručujú sa za skutočnosť, že od účinnosti tejto zmluvy sa najneskôr do 30.11.2017 zaväzujú dobudovať a odovzdať prístupovú komunikáciu vetvy A1 a C, parcelné číslo XXXX/XX (viď stavebné povolenie č.j. XXX/XXXX) do finálneho stavu, čo znamená, že bude voľne prejazdná a v stave určenom na kolaudačné účely (č.l. 142-144 spisu). Dňa 12.06.2017 žalovaná v 4. rade spolu so svojim manželom S. uzavreli kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena s R. a I., ktorá neobsahovala žiadne prehlásenie predávajúcich o dobudovaní akejkoľvek cesty, či prečerpávacej stanice (č.l. 146-148 spisu).

25/ Podľa tvrdenia žalobkyne v 1. rade, ktoré uviedla vo svojej výpovedi, žalobca v 2. rade ako prvý dostal zmluvu od pána F. a ako prvý žiadal do nej doplniť uvedenie dátumu dokedy bude vybudovaná, skolaudovaná prečerpávacia stanica a dokedy bude vybudovaná cesta. Následne aj ona potom telefonicky požiadala pána F. o doplnenie termínu dokončenia, pretože predtým jej bola zaslaná zmluva bez tejto klauzuly a rovnako bolo táto klauzula doplnená do zmluvy žalobcu 4. rade potom, ako o to požiadal. Požiadavka na pána F. bola v tom duchu, že žiadajú o doplnenie termínu vybudovania prečerpávacej stanice a dokončenia cesty, pričom ohľadne kvality prečerpávacej stanice nemali žiadnu vlastnú formuláciu. Nechali to na pána F., ktorý to konzultoval s pánom N., keď pán F. jej povedal, že zmluvy nerobí ich kancelária, nakoľko pán N. mal podmienku, že zmluvy si bude robiť on, resp. zabezpečí ich vyhotovenie.

26/ Žalovaný 1. rade vo svojej výpovedi uviedol, že danú klauzulu do zmluvy formulovala žalujúca strana, resp. nevie kto ju formuloval.

27/ Z návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorý podala F. obci T. dňa 04.12.2017 vyplýva, že žalovaná v 4. rade a jej manžel S. boli účastníkmi kolaudačného konania ohľadne stavby "N." v rozsahu objektivej skladby T., pre ktorú vydala stavebné povolenie obec T.. V návrhu sa uvádza, že stavba bude odovzdaná a prevzatá do 30.11.2017 a stavenisko bude úplne vyprázdnené do 02.12.2017. Napokon sa v nej uvádza, že stavba bude realizovaná dodávateľsky: F. (č.l. 240 spisu).

28/ Dňa 20.12.2017 bola spísaná zápisnica o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich ucelených častí, z ktorej vyplýva, že dňa 20.12.2017 sa začalo preberacie konanie stavby/ucelenej časti "N." časť stavby: G.. Ďalej zo zápisnice vyplýva, že tohto konania sa zúčastnili zástupcovia investora (S. a žalovaná v 4. rade), zástupení S. a F., S. a tiež ďalšia osoba O.. Ďalej sa v zápisnici uvádza dátum začatia prác 10/2017 a dátum dokončenia prác predmetnej časti 12/2017, ako aj súpis zistených chýb, nedorobkov: nevykoná drenáž, ktorá bude dokončená do 05/2018 (č.l. 238 spisu).

29/ Slovenský pozemkový fond listom zo dňa 04.06.2018 oznámil F., ako zástupkyni S. a žalovanej v 4. rade, že nemá výhrady k novostavbe "N." realizácia T., ako aj uloženie inžinierskych sietí v k.ú. T. na pozemkoch vedených v KN register "C" ako parc. č. XXXX/XX, XXXX/X za podmienky, že novo

navrhovaná výstavba, ako aj inžinierske siete nebudú zasahovať do pozemkov, ktoré sú v jeho správe, resp. má oprávnenie nakladať ako s pozemkami nezistených vlastníkov. Taktiež je v liste uvedené, že v prípade ak navrhovaná novostavba „N.“, resp. jej stavebné objekty (T. zasahujú do časti pozemku v k.ú. T. ako parc. „E“ č. XXXX/XXX zapísaného na LV č. XXXX, ktorý je vo vlastníctve štátu v správe SPF, tak je potrebné, aby stavebník S. a manž. O. požiadali SPF o odkúpenie jeho časti. Odkúpenie pritom SPF navrhuje v časti podľa zákresu na priloženej mape, pretože ďalšie využitie pozemku z parc. č. XXXX/XXX vedľa pozemkov investora (parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX) a miestnou účelovou komunikáciou je prakticky nemožné (čl. 239 spisu).

30/ Dňa 07.09.2018 právny zástupca žalobcov odoslal (prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s.) tri doporučené listy adresované S. s variabilným symbolom Y. (č.l. 29-30 spisu). Obdobne dňa 04.12.2018 právny zástupca žalobcov odoslal (prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s.) tri doporučené listy adresované S. (č.l. 31-32 spisu).

31/ Dňa 27.09.2018 S. podpísal list adresovaný právnomu zástupcovi žalobcov, označený ako „Odpoveď na výzvu zo dňa 07.09.2018“, v ktorom uviedol, že v 37. týždni roku 2018 mu boli postupne doručené listy, Výzva - predžalobná upomienka, Posledný pokus o zmier zo dňa 07.09.2018, v ktorom bol vyzvaný na uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- eur, na ktorú majú podľa názoru právneho zástupcu klientov Y., R., R. títo právo v zmysle ust. čl. V a VI. kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, a to z dôvodu porušenia zmluvných povinností uvedených v čl VI, druhý odstavec písm. c) uvedenej zmluvy, t.j. porušenie povinnosti dokončenia prečerpávacej stanice a prístupovej cesty a ich príprave ku kolaudácii najneskôr do konca júna 2018. K tomu S. v liste uviedol, že: a) prístupová komunikácia bola dokončená a prebratá objednávatelom dňa 10.04.2018, t.j. pred termínom uvedeným v zmluve, b) z objektívnych príčin nebola prečerpávacia stanica dokončená v termíne do konca júna 2018, v súčasnosti je však objednaná a bude osadená technologickými prvkami nad rámec projektovej dokumentácie v celkovej hodnote 3.562,- eur bez DPH, c) vzhľadom na vyššie uvedené ako kompenzáciu ponúka vyplatenie sumy 1.000,- eur každému z troch klientov a v prípade súhlasu bude uvedená čiastka uhradená obratom, d) táto odpoveď nepredstavuje uznanie záväzku a vyššie uvedenú kompenzáciu navrhuje len v záujme úspory času a nákladov (č.l. 128 spisu).

32/ Listom zo dňa 10.12.2018 sa obec T. vyjadrila k žiadosti žalobkyne 1/ tak, že a) nemôže vydať kolaudačné rozhodnutie na stavbu rodinného domu, parc. č. XXXX/XX k.ú. T., pretože podľa § 7 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., prístupové cesty k stavbe musia byť zhotovené do začiatku užívania stavby, b) na predmetnú stavbu cesty bolo obcou T. vydané stavebné povolenie pod č. 442/2009 zo dňa 12.02.2010, pričom stavba cesty nemá stavebným úradom vydané kolaudačné rozhodnutie a teda nesmie byť užívaná, c) pokiaľ stavebník nemá prístup k rodinnému domu, nemôže byť tomuto rodinnému domu vydané kolaudačné rozhodnutie, d) ďalším dôvodom pre nemožnosť vydať kolaudačné rozhodnutie je to, že podľa § 9 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. sa stavba podľa druhu napája na zariadenie na zneškodňovanie odpadových vôd, pričom doposiaľ nebolo stavbe splaškovej kanalizácie, na ktorú je napojený rodinný dom vydané kolaudačné rozhodnutie príslušným špeciálnym stavebným úradom (č.l. 25 spisu).

33/ V liste zo dňa 06.02.2019, č. N. Okresný úrad V., odbor starostlivosti o životné prostredie na žiadosť žalobkyne 1/ o podanie informácie podľa zákona č. 211/2000 Z.z. zaujal nasledovné stanovisko: na stavebné objekty - gravitačná splašková kanalizácia a výtlačné potrubie vrátane čerpacej stanice (nachádzajúce sa v k.ú. T. na parc. č. XXXX/XX, XXXX/X, XXXX/XX (gravitačná splašková kanalizácia prislúchajúca k pozemku parc. č. XXXX/XX nebolo ku dňu 28.01.2019 vydané platné kolaudačné rozhodnutie, kolaudačné konanie bolo týmto úradom začaté pod ev. č. N. zo dňa 16.11.2018 a to vo vzťahu k stavebným objektom B. v k.ú. T. postavených na parc. reg. „C“ č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX, druh stavby: vodná, líniová, účel stavby: odvedenie splaškových odpadových vôd zo zástavby IBV, charakter stavby: trvalá. V liste sa ďalej uvádza, že kolaudačné konanie uvedených vodných stavieb sa uskutočnilo 10.12.2018 a investor bol požiadany o doplnenie chýbajúcich podkladov, ktoré ku dňu spísania tohto stanoviska boli doplnené s tým, že ešte je potrebné samostatné stanovisko Inšpektorátu práce a po jeho doplnení bude kolaudačné rozhodnutie vydané (č.l. 27 spisu).

34/ Dňa 06.05.2019 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Okresného úradu V., odbor starostlivosti o životné prostredie č.s. N. zo dňa 06.05.2019 o povolení vodných stavieb do trvalého užívania „N.“ v rozsahu T. v k.ú. T. postavených na parc. reg. „C“ č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX, druh stavby: vodná,

líniová, účel stavby: odvedenie splaškových odpadových vôd zo zástavby IBV, charakter stavby: trvalá (č.l. 88 spisu).

35/ V liste zo dňa 09.12.2019 obec T. sprístupnila informácie podľa zákona č. 211/2000 Z.z., a to, že žiadosť o kolaudáciu prístupovej cesty nachádzajúcej sa na parcele č. XXXX/XX, XXXX/XX v k.ú. a obci T. bola podaná dňa 04.12.2017 a stavebný úrad nemohol na predmetnú stavbu cesty vydať kolaudačné rozhodnutie, pretože stavba cesty sa nachádza aj na parcele reg. „E“ č. XXXX/XXX k.ú. T. a nebolo preukázané vysporiadanie sa s právom na pozemok medzi majiteľom pozemku a nový nájomcom a v žiadosti o kolaudáciu stavebníci požiadali o zmenu stavebníka (č.l. 248 spisu).

36/ Vychádzajúc z takto zisteného stavu súd uzaviera, že v konaní nebolo sporné, že žalobcovia ako kupujúci uzavreli so žalovanou v 4. rade a jej manželom S. ako predávajúcimi v lete 2017 kúpne zmluvy na účel kúpy pozemkov pod rodinné domy, ktoré zmluvy v každom jednotlivom prípade obsahovali aj zmluvu o zriadení vecného bremena a dohodu o zmluvnej pokute vo výške 2.000,- eur, na ktorej nárok vzniká nedodržaním podmienok dohodnutých v zmluve každou zo zmluvných strán (čl. V daných zmlúv).

37/ Predávajúci sa pritom v druhom odseku čl. VI písm. c) zaručili, že od účinnosti tejto zmluvy do konca júna 2018 budú dokončené a pripravené ku kolaudácii prečerpávacia stanica a prístupová cesta.

38/ V konaní bol spor o tom, kto zmluvné dojednanie uvedené v predchádzajúcom odseku tohto odôvodnenia naformuloval a zakomponoval do zmluvy. Žalobcovia tvrdili, že to boli predávajúci a žalovaní tvrdili, že to boli žalobcovia.

39/ Na základe vykonaných dôkazov súd dospel k záveru, že žalobcom sa ich verziu preukázať podarilo, resp. žalovaným sa nepodarilo preukázať ich verziu. Žalobkyňa v 1. rade vo svojej výpovedi uviedla, že dané zmluvné dojednanie sa do zmluvy pre žalobcov 2/ a 3/ dostalo na základe požiadavky žalobcu v 2/ rade a do jej zmluvy na základe jej telefonickkej požiadavky, obdobne sa tak stalo aj v prípade žalobcu 4/ (pozn. sudkyne: v zápisnici o pojednávaní je nesprávne uvedený žalobca 3/). Ich požiadavky neobsahovali presnú formuláciu zmluvnej podmienky, ale termín dokončenia cesty a prečerpávacej stanice. Zmluvy robil, resp. zabezpečoval si ich vyhotovenie S., pričom oni podpísali zmluvy následne v znení, v akom ich im poslal pán F. po konzultácii s S.. Skutočnosť, že pred žalobcami boli uzavierané obdobné zmluvy s inými osobami, ktoré neobsahovali danú zmluvnú podmienku žalujúca strana preukázala zmluvami uvedenými v odseku 24 tohto odôvodnenia. Skutočnosť, že návrhy kúpnych zmlúv, boli žalobcom zaslané pánom F. z P. žalobcovia preukázali mailovými správami uvedenými v odseku 21 až 23 spisu. Skutočnosť, že išlo o kanceláriu, ktorá poskytovala služby predávajúcim a nie kupujúcim preukazuje obsah jednotlivých zmlúv ohľadne platenie kúpnej ceny, keď prvú časť kúpnej ceny vo výške 1.000,- sa žalobcovia zaviazali zaplatiť na účet P. titulom rezervačného poplatku. Ako je totiž všeobecne známe, do vzťahu s realitnou kanceláriou vstupuje na počiatku ten, kto má záujem predat' nehnuteľnosť, tento predávajúci platí realitnej kancelárii províziu. Kupujúci pri vážnom záujme skladá tzv. rezervačný poplatok, čo je výška provízie, ktorá ostáva v depozite realitnej kancelárie, kým sa obchod neukončí. Ak teda kupujúci platili tzv. rezervačný poplatok je zrejme, že to neboli ony, kto bol v zmluvnom vzťahu s P. , ale v tomto vzťahu boli s touto kanceláriou predávajúci. Žalovaní svoje tvrdenie, že P. zastupovala žalobcov nijako nepreukázali. Pokiaľ potom žalovaný v 1/ rade (ktorého právne nástupníctvo, resp. vstup do záväzkov S. spolu so žalovanými 2/ a 3/ v spore nikto nespochybnil) vo svojej výpovedi uviedol, že danú zmluvnú podmienku formulovali žalobcovia, resp. nevie, kto ju formuloval, tak potom súd konštatuje, že skutočnosť, že to mali byť práve žalobcovia nijako nepreukázal. Ústna požiadavka žalobcov, aby bol v zmluve uvedený termín dokončenia prístupovej cesty a prečerpávacej stanice nie je to isté ako písomné naformulovanie tejto požiadavky.

40/ Vzhľadom na uvedené súd dospel k záveru, že písomné a konečné znenie danej zmluvnej podmienky naformulovali predávajúci, t.j. žalovaná 4/ a jej manžel, resp. subjekt, ktorý to pre nich robil, avšak žalobcovia to neboli.

41/ Pokiaľ potom žalovaná strana poukazovala na to, že dané zmluvné dojednanie je neurčité, resp. nejasné a neurčitost', resp. nejasnosť má byť vykladaná v neprospech toho, kto ich do zmluvy vložil, je potrebné nejasnosti, či neurčitosti predmetnej zmluvnej podmienky vykladať v neprospech predávajúcich, teda v spore v neprospech žalovaných. V zhode so žalovanými súd poukazuje na závery nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 19.06.2008, sp. zn. I ÚS 243/07-25: „Ak sú v zmluve

použité formulácie a pojmy, ktoré možno vykladať rozdielne, javí sa byť spravodlivým vykladať ich v neprospech toho, kto ich do zmluvy vložil. Zmyslom tohto princípu je neumožniť strane naformulovať v zmluve ustanovenie pripúšťajúce viacvýznamový výklad a následne v zlej viere zneužiť mnohoznačnosť tohto ustanovenia na úkor záujmov druhej zmluvnej strany.“

42/ V danom prípade bolo uvedené, že prístupová komunikácia a prečerpávacia stanica bude dokončená a pripravená ku kolaudácii do konca júna 2018.

43/ Pojem dokončenie (tu dokončenie stavebných objektov) právny poriadok pozná (napríklad Obchodný zákonník upravuje dokončenie diela), resp. je všeobecne známy a jeho obsah sa dá vyložiť (podľa synonymického slovníka dokončiť je opakom „začať“ a znamená doviesť niečo do konca), čo pri stavbách, či stavebných objektoch znamená, že musia byť dobudované, resp. dostavané.

44/ V prípade pojmu pripravenosť ku kolaudácii ide podľa názoru súdu o neurčité slovné vyjadrenie, ktorého obsah nemožno výkladom jednoznačne zistiť a je na mieste ho vykladať v neprospech žalovanej strany tak, že ide o taký stav stavebných objektov (cesty a prečerpávacej stanice), aby tieto boli skolaudovateľné, čo zahŕňa ich skolaudovateľnosť po technickej stránke vrátane príslušnej dokumentácie potrebnej na skolaudovanie. Súd sa zhoduje s argumentáciou žalovanej strany, že nejde o stavby, na ktoré musí byť vydané kolaudačné rozhodnutie, resp. dokonca musí byť toto kolaudačné rozhodnutie právoplatné.

45/ V tomto spore bolo preukázané, že dňa 10.12.2018 sa uskutočnilo kolaudačné konanie vodných stavieb predávajúcich a medzi nimi aj prečerpávacej stanice, na ktorom bol investor požiadaný o doplnenie chýbajúcich podkladov, čo znamená že ešte dňa 10.12.2018 nebola táto stanica v skolaudovateľnom stave (odsek 33 tohto odôvodnenia).

46/ Rovnako tak v spore bolo preukázané, že prístupová cesta k pozemkom žalobcov nebola v skolaudovateľnom stave do dňa pojednávania vo veci, t.j. do 07.01.2020, pretože samotný žalovaný 1/ vo svojej výpovedi na tomto pojednávaní uviedol, že cesta bola dokončená s finálnym asfaltom a obrubníkmi, ale pri kolaudácii sa zistilo, že priamemu napojeniu na cestu bráni časť pozemku patriaca Slovenskej republike, v správe Slovenského pozemkového fondu. Pritom ide o skutočnosť, ktorá vyplýva aj z listinných dôkazov uvedených v odseku 29, 35 tohto odôvodnenia.

47/ Podľa ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom

48/ Nakoľko z vykonaného dokazovania vyplynulo, že predmetnú zmluvnú podmienku formuloval S., resp. ním určená osoba, tak obsah ním použitých pojmov treba vykladať aj podľa jeho vôle.

49/ Z jeho listu zo dňa 27.09.2018 vyplýva, že za dokončenie považoval prebratie diela objednávateľom, keďže uvádza, že cesta bolo dokončená a prebratá pred termínom uvedeným v zmluve, a to 10.04.2018.

50/ Odhliadnuc od uvedených výkladových možností, pre rozhodnutie o veci bolo určujúce posúdenie, či zo strany žalovanej 4/ a jej zosnulého manžela došlo k porušeniu, resp. nedodržaniu ich záväzku, že prečerpávacia stanica a prístupová cesta budú dokončené a pripravené ku kolaudácii do konca júna 2018.

51/ Dané zmluvné dojednanie vyžadovalo dokončenie a súčasne pripravenosť ku kolaudácii, teda vyžadovalo naplnenie dvoch kumulatívnych podmienok (spojka „a“) a to vo vzťahu k dvom stavebným objektom súčasne: 1. prístupová cesta a 2. prečerpávacia stanica.

52/ Vzhľadom na uvedené k nedodržaniu tohto záväzku došlo už pri nedodržaní jednej z týchto podmienok, teda o nesplnení zmluvného záväzku možno hovoriť už pri nedokončení cesty alebo prečerpávacej stanice.

53/ V liste zo dňa 27.09.2018 samotný S. uvádza, že pokiaľ ide o prečerpávaciu stanicu, táto (z objektívnych príčin, ktoré bližšie nekonkretizuje) v termíne do konca júna 2018 dokončená nebola.

54/ Už samotná táto skutočnosť, a to nedokončenie prečerpávacej stanice do konca júna 2018 znamená porušenie, resp. nedodržanie zmluvnej povinnosti a zakladá tak nárok na zmluvnú pokutu.

55/ Pokiaľ žalovaný v 1. tade vo svojej výpovedi uvádzal, že jeho otec v liste hovoril o prečerpávacej stanici, ktorá bola v poradí druhá, t.j. tá ktorá tam teraz stojí, ale predtým tam mala byť osadená iná, tak sám súčasne uviedol, že prvá nebola ani osadená, pretože spoločnosť A., ktorá sa mala stať jej správcom požadovala iný typ tejto stanice.

56/ Na základe uvedeného súd konštatuje, že ak S. by aj prípadne mal na mysli v poradí druhú prečerpávaciu stanicu, tak táto podľa neho dokončená nebola a prvá ani nebola osadená, takže nebola dokončená tiež.

57/Zhrnúc doteraz uvedené súd žalobe žalobcov na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- eur, pre žalobcov v 1. a 4. rade každého jednotlivu a pre žalobcov v 2. a 3. rade spoločne nerozdielne, vyhovel v celom rozsahu, keď aplikoval ust. § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

58/ Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

59/ V danom prípade porušila zmluvnú povinnosť žalovaná v 4. rade a jej zosnulý manžel S., do ktorého záväzkov vstúpili žalovaní v 1. až 3. rade. Nakoľko porušenie povinnosti bolo v spore preukázané a pre jeho prípad bola dohodnutá zmluvná pokuta, súd ich zaviazal na plnenie uvedené v odseku 58 tohto odôvodnenia, pričom postupujúc podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. ich zaviazal aj na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 5% ročne od začiatku omeškania do zaplatenia.

60/ Začiatok omeškania súd určil na deň 15.09.2018. V zmluve bolo totiž dohodnuté, že zmluvná pokuta je splatná do 10 dní od porušenia ustanovenia tejto zmluvy na základe doručenia písomnej výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty.

61/ Nakoľko súd dospel k záveru, že došlo k porušeniu povinnosti dokončiť prečerpávaciu stanicu v termíne do 30.06.2018, t.j. porušenie tejto povinnosti nastalo 01.07.2018 tak splatnosť zmluvnej pokuty by nastala 10.07.2018, pokiaľ by zároveň do tohto termínu bola predávajúcim doručená písomná výzva na jej zaplatenie. V danom prípade bola písomná výzva na zaplatenie zmluvnej pokuty preukázateľne doručená až v 37. týždni roku 2018, ako to uvádza S. v liste zo dňa 27.09.2018 (č.l. 128 spisu). V spise sa síce nachádzajú podacie lístky o odoslaní doporučených poštových zásielok S. zo dňa 07.09.2018 (č.l. 29-30 spisu), avšak tie nepreukazujú termín doručenia. Súd preto vychádzal z vyjadrenia S.. 37. týždeň 2018 zahŕňal dni 10. až 17. septembra 2018. Súd na základe uvedeného dospel k záveru, že k začiatku omeškania mohlo dôjsť najneskôr dňa 15.09.2018, nakoľko posledným pracovným dňom, kedy mohlo dôjsť najneskôr k doručeniu bol piatok 14.09.2018.

62/ Pokiaľ potom všetci žalobcovia (žalobcovia 2/ a 3/ spoločne a nerozdielne) žiadali priznať zo sumy 2.000,- eur 5% úrok z omeškania ročne počnúc od 01.07.2018 do zaplatenia, súd zamietol žalobu v časti o zaplatenie 5% úroku z omeškania ročne zo sumy 2.000,- eur od 01.07.2018 do 14.09.2018 ako nedôvodnú.

63/ Vzhľadom na takýto výsledok konania súd o náhrade trov konania rozhodol podľa ust. § 255 ods. 2 CSP, podľa ktorého „ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.“

64/ V spore boli prevažne úspešní žalobcovia, ktorých neúspech spočíva v zamietnutí časti žalovaného príslušenstva tak, ako je to uvedené v odseku 63 tohto odôvodnenia. Tento neúspech v percentuálnom vyjadrení predstavuje 0,97% a úspech 99,03%. Na základe uvedeného súd priznal žalobcom voči žalovaným náhradu trov konania v rozsahu ich tzv. čistého úspechu, ktorý v percentuálnom vyjadrení predstavuje 98,06%.

65/ O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) 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.

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).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien.