

## **ZÁPISNICA O POJEDNÁVANÍ**

**Okresný súd v Bratislave IV, odd. 4C, dňa 14.1.2014**

Prítomní:

Predseda senátu (Samosudca):  
**JUDr. Jozefína Kráľová**

Zapisovateľ:  
**Ján Bystrianský**

Vec:

Navrhovateľ (žalobca): **Mestská časť Bratislava - Dúbravka**

Odporca (žalovaný): **Robert Vizvári v 1. rade**

o **zapl. 4 464,37 eur s prísl.**

Pojednávať sa začalo o **12.30 hod.**

Na začiatku pojednávania boli prítomní:

1. navrhovateľ – žalobca – zák. zástupca –  
zástupca - **JUDr. Andrea Šmelková** – osobne na základe  
poverenia zo dňa 16.12.2013

2. odporca – žalovaný – zák. zástupca - v 1. rade **Robert Vizvári** – nikto  
v 2. rade **Mária Vizváriová** - nikto  
zástupca odporcov v 1. a 2. rade **JUDr. Jozef Novák** – osobne  
splnomocnenie zo dňa 10.06.2013

Po začatí pojednávania súd konštatuje, že bola zachovaná päťdňová lehota (§ 115, ods. 2  
O.s.p.), na prípravu pojednávania.

O.s.p. č. 35 (Zápisnica o pojednávaní)

**15 035 0**

T ZVJS SR

Po vyvolaní veci súd zisťuje, že sa nedostavili odporcovia v 1. a 2. rade, ktorých právny zástupca ospravedľňuje z pracovných dôvodov.

Pred otvorením pojednávania súd oboznamuje s prípravou na dnešné pojednávanie.

Predstúpila zástupkyňa navrhovateľa a udáva že minulý týždeň vo štvrtok, t.j. dňa 09.01.2014 ma oslovil právny zástupca odporcov s tým, že zo strany odporcov je ochota uzavrieť mimosúdnu dohodu, vzhľadom pre krátkosť času medzi nami začala len komunikácia o mimosúdnej dohode.

Predstúpil právny zástupca odporcov 1. a 2. rade a udáva, že áno je pravda, že vo štvrtok sme mailovou správou kontaktovali zástupkyňou navrhovateľa a pre krátkosť času a pre aj zložitnosť nebolo možné uzavrieť mimosúdnu dohodu. Z našej strany je snaha uzavrieť mimosúdnu dohodu a žiadame súd, aby dnešné pojednávanie odročil s tým, aby k tejto mimosúdnej dohode mohlo dôjsť.

Z dôvodu návrhu na uzavretie mimosúdnej dohody medzi účastníkmi bolo vyhlásené toto uznesenie.

Na to bolo vyhlásené

#### **U z n e s e n i e**

Súd dnešné pojednávanie odročuje na

**T: 12.03.2014 o 13,00 hod. č.dv. 128/1. poschodie**

S tým, že zástupkyňa navrhovateľa, právny zástupca odporcov v 1. a 2. rade berú termín na vedomie, nebudú písomne volaní.

Zápisnica skončená, podpísaná o 12,45 hod.

Asistent:

Sudkyňa:



Toto rozhodnutie nadobudlo právopiatnosť

dňa 29.8.2013

Okresný súd Bratislava IV

dňa 6.03.2014

Okresný súd Bratislava IV  
Bratislava

Došlo: 25. 06. 2013

.....krát..... príloh

.....rubrik

## U Z N E S E N I E

5Co 412/2011-428

RIČS: 1011899944

mestská časť Bratislava-Dúbravka

Došlo: - 4 -07- 2013

Číslo: 9937/2013

Číslo predch. spis: Ref.

Krajský súd v Bratislave v právnej veci navrhovateľa: Mestská časť Bratislava - Dúbravka, Žatevná ulica č. 2, Bratislava, IČO: 602 406, proti odporcovi: 1. Róbert Vizvári a odporca 2. Mária Vizváriová, obaja bytom , zastúpení verita, s.r.o., advokátska kancelária, AK so sídlom Karpatská 18, Bratislava, o zaplatenie istiny 134 493,50, Sk (4 464,37 eur) a vzájomný návrh, na odvolanie odporcov voči rozsudku Okresného súdu Bratislava IV č.k. 4C 197/2003 -372 zo dňa 30. mája 2011, takto

### r o z h o d o l :

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa z r u š u j e a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom uložil odporcom v 1. a 2. rade povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľovi istinu 4 464,37 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 16,5% ročne zo sumy 4 408,27 eur (132 803,50 SK) od 16.7.2002 do zaplatenia a s úrokom z omeškania vo výške 17,6% ročne zo sumy 56,10 eur (1 690,- Sk) od 20.12.2001 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Vzájomný návrh odporcov v 1. a 2. rade zamietol. Odporcom v 1. a 2. uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne 223,20 eur (6724,- Sk) titulom zaplatenia súdneho poplatku do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Vychádzal zo zistenia, že dňa 17.09.2003 sa navrhovateľ svojim návrhom domáhal zaviazať odporcov v 1. a 2. rade zaplata sumy 134 493,50,- Sk spolu s príslušenstvom. Svoj návrh odôvodnil tým, že medzi navrhovateľom a odporcami v 1. a 2. rade vznikol právny vzťah na základe zmluvy o výstavby domu uzavretej podľa § 21 a násl. zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Predmetný byt sa nachádza na Nejedlého ulici č. 59 v Bratislave. Zmluva bola zaregistrovaná správou katastra dňa 15.11.2001 pod číslom V-3256/01. V zmysle predmetnej zmluvy byty boli postavené dodávateľským spôsobom na kľúč a od počiatku vlastnícky patria objednávateľom. Cena štandardného bytu bola dohodnutá v sume 21 918,- Sk za m/2 a spoluvlastnícky podiel na pozemku bol dohodnutý sumou 35 260,- Sk. Sklad bol dohodnutý cenou 13 590,- Sk za m/2. V zmysle čl. 3 bod e) nesplatenú časť ceny bytu a pozemku vyčíslil navrhovateľ po záverečnom vyúčtovaní stavby v termíne 90 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a záverečnú faktúru so splatnosťou 15 dní od doručenia. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 01.03.2002. Faktúrou č. 54/2002 zo dňa 01.07.2002 bola odporcom doúčtovaná kúpna cena bytu v sume 132 803,50,- Sk so splatnosťou 15.07.2002. Spoluvlastnícky podiel na pozemku patriaceho ku skladu odporcov bol vyfakturovaný v sume 1 690,- Sk faktúrou č. 262/2001 zo dňa 05.12.2001. Odporcovia v 1. a 2. rade dňa 5.10.2001 prevzali byt č. B 2 -2-6 na Nejedlého č. 59 v Bratislave. Doúčtovanie kúpnej ceny bytu záverečnou faktúrou a podielu na pozemku pod skladom celkom 134 493,50,- Sk neuhradili. Ako dôvod neuhradenia faktúry uviedli reklamáciu závad. Pre vybavenie reklamácií uzatvoril navrhovateľ Mandátnu zmluvu s K.T.I. plus, družstvo, Tekovská 6 (pôvodne Rezedova 1), Bratislava. Ďalej uviedol, že dňa 16.05.2002 bol

spísaný list o odstránení reklamačných závad a konečné stanovisko bolo odporcom oznámené listom zo dňa 04.11.2002. Navrhovateľ vyzval odporcov na zaplatenie konečného vyúčtovania ceny za výstavbu bytu výzvou zo dňa 29.10.2002.

Odporcovia s návrhom nesúhlasili a uviedli, že s navrhovateľom (stavebníkom) dňa 04.05.2000 uzavreli zmluvu o výstavbe bytu č. 46/00-B2/2/6 s termínom ukončenia výstavby jún 2001, pričom za deň obstarania diela sa považuje deň právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 27.03.2002. Z uvedeného vyplýva, že navrhovateľ bol v omeškaní 9 mesiacov, porušil svoju zmluvnú povinnosť a odporcom vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške 82 950,- Sk. Poukázal, že byt nebol zrealizovaný podľa projektovej dokumentácie, vady bytu a domu a žiadali primeranú zľavu z ceny bytu vo výške 5% t.j. 79.411 Sk bez DPH.

Navrhovateľ na námietku odporcov uviedol, že zmluva o výstavbe bytu č. 46/00/B2/2/6 zo dňa 04.05.2000 bola zrušená dohodou, ustanovením ods. 53, písm. f) Zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi: „výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže na Nejedlého ulici, Bratislava – Dúbravka“, uzatvorenej podľa zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, zavkladovanej katastrom dňa 15.11.2001. Pôvodná zmluva je platná. Taktiež uviedol, že tvrdenia odporcov, že zmluvu podpísali po neprimeranom nátlaku starostu sa nezakladajú na pravde, zmluvu svojim podpisom potvrdili, že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.

Odporcovia dňa 16.2.2005 doručili súdu vzájomný návrh v ktorom žiadajú zaviazať navrhovateľa na zmluvnú pokutu vo výške 82 950,- Sk, vrátiť odporcom primeranú zľavu z ceny bytu určenú súdnym znalcom, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,02% denne zo sumy 1 747 044,- Sk

odo dňa omeškania až do zaplatenia a uhradiť trovy konania, vrátane právneho zastúpenia. Svoj protinávrh odôvodnili, že čl. 3 ods. 53 písm. f) zmluvy o výstavbe bytu č. 46/00/B2/2/6 zo dňa 04.05.2000 spôsobuje len kumulatívnu nováciu záväzku (§ 516 OZ), nejedná sa o privatívnu nováciu (§ 570 OZ), z dôvodu úplne odlišnej povahy a obsahu predmetných zmlúv ako aj zo skutočnosti, že zmluva o výstavbe domu nenahrádza v plnom rozsahu zmluvu o výstavbe bytu a neodkazuje na zákonnú úpravu. Ďalej poukázali, že na základe čl. V písm. b) zmluvy o výstavbe bytu žiadajú zmluvnú pokutu za 9 mesačné omeškania s výstavbou bytu. Taktiež podľa čl. VII písm. B) zmluvy o výstavbe bytu si odporcovia týmto uplatňujú zmluvnú pokutu vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia za každý deň omeškania (každý deň je 356,50,- Sk), pretože navrhovateľ je v omeškaním s odstránením väd od 19.05.2002. Taktiež poukázali, že niektoré vady boli odstránené a znovu sa vyskytli a iné sú vady neodstrániteľné, preto žiadajú podľa § 655 OZ primeranú zľavu z ceny bytu. Žiadali, aby súd zaviazal navrhovateľa zaplatiť odporcom zmluvnú pokutu vo výške 82 950,- Sk, vrátiť odporcom primeranú zľavu z ceny bytu určenú súdnym znalcom, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,02% denne zo sumy 1 747 044,- Sk odo dňa omeškania až do zaplatenia a uhradiť trovy konania.

Súd prvého stupňa mal za preukázané, na základe zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi: „Výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže na Nejedlého ul., Bratislava Dúbravka“ uzatvorená podľa zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a prevode vlastníctva k zastavanému pozemku sa navrhovateľ zaviazal dodávateľským spôsobom, na kľúč odporcovi v 1. rade a 2. rade postaviť 3- izbový byt č. 6 vo vchode č. 59 na III. nadzemnom podlaží a sklad č. 034 v bytovom dome na Nejedlého ul. č. 59 v Bratislave. V zmluve sa účastníci dohodli, že nesplatenú časť ceny bytu a pozemku vyčíslí navrhovateľ odporcom v termíne 90 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, záverečnou faktúrou splatnou 15 dní od doručenia.

Účastníci sa dohodli, že dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu tejto zmluvy OÚ Bratislava IV, odborom katastrálnym, po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a po vklade vlastníckych práv zastavenému pozemku nadobudnú odporcovia vlastníctvo k uvedeným nehnuteľnostiam. Faktúrou navrhovateľom č. 54/2002 zo dňa 01.07.2002 bola doúčtovaná kúpna cena bytu vo výške 132 803,50,- Sk s lehotou splatnosti 15.07.2002, fakturovaný bol prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku patriaci k predmetnému bytu a záverečné vyúčtovanie ceny bytu. Faktúrou navrhovateľom č. 262/2001 zo dňa 15.12.2001 so splatnosťou dňa 19.12.2001 bol fakturovaný v sume 1 690,- Sk spoluvlastnícky podiel na pozemku patriaceho ku skladu odporcov.

Navrhovateľ si uplatňuje nárok na zaplatenie kúpnej ceny bytu podľa čl. III odsek 53 písm. f) zmluvy o výstavbe domu „Výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže Nejedlého ulica Bratislava Dúbravka z 15.11.2001“. Poukázala, že nároky v protinávvrhu odporcov sú rozporné a súvisia s reklamačným sporom, ktorý rozhoduje Okresný súd Bratislava II, pod sp.zn. 25Cb/51/2004. Započítanie nárokov odporcov nie je možné z dôvodu, že ich odvodzujú od zmluvy o dielo, ktorá bola dohodou v čl. III ods. 53 písm. f) citovanej zmluvy zrušená. Zmluva o výstavbe domu z 15.11.2001 je platná ako zmluvný typ plne zodpovedá požiadavke Občianskeho zákonníka v zmysle ust. § 1 ods. 2. Výstavbu domu s vlastníckymi bytmi upravuje ust. zákona č. 182/1993 Z.z. o výstavbe bytov a nebytových priestorov, ktorý má prednosť pred všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zmluvou o výstavbe domu stavebníkmi, správa katastra zapísala do svojej evidencie dňa 15.11.2001 a stavebníci sa stali vlastníkmi novovybudovanej veci. K nároku zo zmluvy o dielo, zmluvnej pokuty odporcovi v roku 2002 oznámili, že z dôvodu zániku zmluvy zo dňa 04.05.2000 ku dňu 15.11.2001 a uzavretiu novej zmluvy nárok na zmluvnú pokutu nemajú, vzhľadom k tomu uplatnenú zmluvnú pokutu

za omeškania s odstránením vád odmietajú. Vady uvedené v protinávrhu odporcov, ktorými dôvodia neuhradenie pohľadávky, zľavu z ceny bytu sú totožné s vadami, ktoré sú predmetom návrhu navrhovateľa na Okresnom súde Bratislava II sp.zn. 25Cb/51/2004, v ktorom konaní navrhujú uložiť spoločnostiam Doprastav, a.s. Bratislava a Monteco spol. s.r.o. Bratislava (dodávatelia) vady diela bezplatne odstrániť.

Odporcovia vo vzájomnom návrhu, poukázali a má za to, že čl. III ods. 53 písm. f) Zmluvy o výstavbe domu spôsobuje kumulatívnu nováciu v určitých častiach záväzkovoprávneho vzťahu podľa § 516 a nasl. Občianskeho zákonníka a z tohto dôvodu odporcom vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2 781,60 eur zo zmluvy uzavretej dňa 04.05.2000 a zmluvnej pokuty za nedodržanie povinnosti spojených s reklamáciou vád vo výške 0,02% z celkovej sumy ceny bytu, t.j. 57 991,23 eur odo dňa 20.5.2002 až do zaplatenia. Taktiež žiadali primeranú zľavu z ceny bytu vo výške 2 653,96 eur. Poukázali na nedodržanie termínu ukončenia výstavby, t.j. jún 2001, čím sa dostal navrhovateľ do omeškania 8 mesiacov, nakoľko kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 01.03.2002. Uviedli, že miestnemu úradu bola doručená výzva na odstránenie vád dňa 19.04.2002, teda k nedodržaniu lehoty došlo 19.05.2002 uplynutím 30-dňovej lehoty, z tohto titulu si uplatňuje nárok zo zmluvnej pokuty vo výške 0,02 % z celkovej ceny predmetu plnenia 57 991,23 eur odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia. Primeranú zľavu z ceny bytu si odporcovia uplatnili v odpore dňa 30.03.2004 vo výške 5% z ceny diela, čo predstavuje 2 653,96 eur. Tento nárok si odporcovia uplatňujú z titulu vád, ktoré boli odstránené a znovu sa vyskytli a z vád, ktoré sú neodstrániteľné. Dôkazom existencie vád v byte odporcov je fotodokumentácia vád. Odporcovia si týmto uplatňujú svoju pohľadávku voči navrhovateľovi z titulu zmluvných pokút na započítanie proti pohľadávke navrhovateľa v zmysle § 580 Občianskeho zákonníka. Pohľadávky odporcov



predstavujú sumu vo výške 5 435,56 eur. Navrhovateľ sa domáha zaplatenia sumy vo výške 4 464,37 eur. Po strete týchto pohľadávok, pohľadávka odporcov zanikla sčasti – vo výške 4 464,37 eur. Odporcovia by mali naďalej voči navrhovateľovi nárok na zaplatenie sumy ako zostatku po vzájomnom započítaní pohľadávok vo výške 971,19 eur a na zaplatenie zmluvnej pokuty za nedodržania povinnosti spojených s reklamáciou vád vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia 57 991,23 eur (t.j. 11,59 eur za každý deň po nedodržanej lehote) odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia. Preto žiadali, aby súd vydal tento rozsudku: Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporcom sumu vo výške 971,19 eur a zmluvnú pokutu za nedodržanie povinnosti spojených s reklamáciou vád vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia 57 991,23 eur odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia a nahradiť trovy konania vrátane trov právneho zastúpenia a to všetko do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku. Pre prípad, že by sa súd nestotožnil s právnou argumentáciou navrhli, aby odporcovia boli povinní zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne sumu vo výške 210,99 eur a taktiež navrhli, aby žiadnemu z účastníkov neprináležala náhrad trov konania vrátane trov právneho zastúpenia.

Súd prvého stupňa svoje rozhodnutie právne zdôvodnil ust. § 21 ods. 1,2,3, ust. § 23 ods. 1, zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ust. § 488, ust. § 494, ust. § 631, ust. § 644, ust. § 517 ods. 2 OZ dospejúc k záveru, že predmetom konania bola jednak pohľadávka navrhovateľa uplatnená proti odporcom v 1. a 2. rade z titulu neuhradenia faktúry – za prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku, záverečného vyúčtovania ceny bytu a za prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku, patriaceho k skladu, dohodnuté v zmluve o výstavbe domu., ktoré faktúry sa odporcovia zaviazali navrhovateľovi zaplatiť v lehote do 15 dní odo dňa ich doručenia. Predmetný záväzok účastníci dohodli v Zmluve o výstavbe domu ... a to v článku III ods. 53 bod e) , ods. 136 bod e) v znení podľa ktorého

nesplatenú časť ceny bytu a pozemku vyčíslil dodávateľ stavebníkovi v termíne do 90 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Záverečná faktúra je splatná v lehote do 15 dní odo dňa jej doručenia. Odporcovia faktúry neuhradili ani na výzvu navrhovateľa.

Výstavbu domu s vlastníckymi bytmi upravuje osobitný zákon – č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý má prednosť pred všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výstavbu domu s viacerými vlastníckymi bytmi, zmluvný typ, upravuje § 21 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Súd má za to, že uvedená zmluva spĺňa náležitosti podľa tohto ustanovenia. Odporcovia so zrušením zmluvy o dielo súhlasil v čl. 3 ods. 53 písm. f) zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi. Súd prvého stupňa mal preukázané, že odporcovia neodstraňovali nedorozumenia, ale rozpor so zákonom. Dohodli sa zrušiť doterajší záväzok a uzatvoril sa nový. Navrhovateľ odporcovi oznámil dôvody zániku zmluvy 46/00-B2/2/6 zo dňa 04.05.2000 ku dňu 15.11.2001 a uzatvorením novej zmluvy odporcom nevzniká nárok na zmluvnú pokutu.

Súd prvého stupňa poukázal na žalobu vedenú na Okresnom súde Bratislava II č.k. 25Cb/51/04, kde predmetom sporu je bezplatné odstránenie väd voči dodávateľom stavby. Taktiež poukazuje, že na tunajšom súde prebieha spor pod č.k. 9C/319/2003 o uloženie povinnosti odstrániť vady v bytovom dome na Nejedlého ulici 53, 57, 59, ... v Bratislave

Súd prvého stupňa mal za to, že nemožno uznať obranu odporcov spočívajúcu v protinávrrhu. Zmluvná pokuta na ktorú sa odporcovia odvolávajú, bola Zmluvou o výstavbe domu odporcami (stavebníkmi) čl. III bod 53 písm f) zrušená dňom povolenia vkladu na katastri dňa 15.11.2001. Teda zmluvné strany sa dohodli, že povolením katastra sa

ruší Zmluva o dielo č. 46/00-B2/2/6 zo dňa 04.05.2000. Odporcovia dňa 05.10.2001 protokolárne prevzali byt, ktorého sú vlastníci a byt užívajú.

Súd prvého stupňa vyslovil, že odporcove právo zo zodpovednosti za vady nie je nijako ohrozené, pretože ak niečo nie je výslovne upravené zmluvou, platí úprava podľa Občianskeho zákonníka. Navrhovateľ sa svojej zodpovednosti za vady žiadnym ustanovením zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi nezbažil. Súd má za to, že prebiehajú spory (Okresný súd Bratislava IV sp. zn. 9C/319/2003, OS Bratislava II navrhovateľ c/a dodávateľa stavby sp.zn. 25 Cb 51/04) ohľadne splnenia povinnosti bezplatne odstrániť vady v bytovom dome v ktorom sa nachádza byt odporcov v 1. a 2. rade. Započítanie nárokov odporcov na žalovanú pohľadávku navrhovateľa nie je možné, nakoľko odporcovia svoj návrh odvodzujú od zmluvy o dielo, ktorá bola dohodou v čl. III ods. 53 písm. f) zmluvy o výstavbe ... , registrovanou 15.11.2001 OÚ v Bratislave IV, odbor katastrálny zrušená. Obranu odporcov v 1.a 2. rade súd považuje za účelovú. Zo Zmluvy .... odporcom vyplýva povinnosť záverečného vyúčtovania ceny pozemku a bytu navrhovateľovi zaplatiť v dojednanej lehote, t.j. 15 dní odo dňa doručenia záverečných faktúr. Pokiaľ sa jedná o návrh navrhovateľa započítaním pohľadávok podľa názoru súdu zabezpečiť vzájomné plnenie je možné zákonnými spôsobmi podľa § 580 a násl. Občianskeho zákonníka. Vzájomne podmienenými plneniami sú všetky plnenia, na vzájomnej podmienenosti ktorých sa účastníci dohodli ako aj plnenia, kde podmienenosť a vzájomná viazanosť priamo vyplýva zo zákona.

Keďže odporcovia sa s plnením peňažného dlhu dostali do omeškania, súd prvého stupňa uviedol, že navrhovateľ podľa § 517 ods. 2 OZ právo aj na zaplatenie úrokov z omeškania a to dňom nasledujúcim po splatnosti faktúry č. 54/02, t.j. od 16.07.2002 do zaplatenia a faktúry č. 262/2001, t.j. od 20.12.2001 do zaplatenia. Výšku úrokov súd určil podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb.

Súd prvého stupňa priznal navrhovateľovi uplatnené úroky z omeškania v súlade s § 3 nariadenia vlády č. 87/1993 Z.z. vo výške tak, ako je uvedené vo výroku napadnutého rozsudku.

Súd prvého stupňa o náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. Navrhovateľovi ako úspešnému účastníkovi v konaní súd priznal náhradu trov konania, spočívajúcu v súdnom poplatku vo výške 223,20 eur (zák. č. 71/1992 Zb. v úplnom znení).

Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie odporcovia vo všetkých jeho výrokoch argumentujúc rovnako ako v priebehu celého konania poukazujúc na to, že súd prvého stupňa sa nezaoberal skutočnosťami, ktoré odporcovia uvádzali v priebehu konania (teória kumulatívnej novácie). Súd prvého stupňa v odôvodnení neuviedol prečo vzájomný vzťah záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy o výstavbe bytu a zo zmluvy o výstavbe domu nepovažuje za kumulatívnu nováciu. Rovnako neuviedol prečo daný vzťah považuje za privatívnu nováciu a neuviedol akými úvahami sa pri hodnotení týchto argumentov odporcov riadil a ako potom vec právne posúdil. Odporcovia si uplatnili teda 971,19 eur a zmluvnú pokutu za nedodržanie povinností spojených s reklamáciou vád vo výške 0,02 = z celkovej ceny predmetu plnenia 57.991,23 eur odo dňa 20.05.2002 až do zaplataenia. jedná sa o sumu po započítaní vzájomných pohľadávok – a to 2.781,60 eur ako zmluvnej pokuty za nedodržanie odovzdania diela, 11,59 eur za každý deň omeškania odo dňa 20.05.2002 do zaplataenia za nedodržanie povinností spojených s reklamáciou vád a 2.653,96 eur ako nárok na zľavu z ceny diela. In eventum ( v prípade, že by súd posúdil, že sa jedná o priativnú nováciu) žiadali ako zmluvnú pokutu za nedodržanie odovzdania bytu v stanovenom termíne - zaplatiť 1.599,42

zaplatili navrhovateľovi 210 eur.

Odvolací súd preskúmal vec v medziach podaného odvolania podľa § 212 ods. 1 O. s. p. na odvolacom pojednávaní ( § 214 ods. 1 O. s. p. ) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok je nevyhnutné zrušiť a vec vrátiť súdu prvého konania na ďalšie konanie.

Odvolací súd konštatuje, že je nutné si v konaní vyjasniť či sa v predmetnom spore pri posudzovaní následnej platnosti zmluvy o výstavbe bytu č. 46/00-b2/2/6 z dňa 04.05.2000 po uzavretí zmluvy novej o výstavbe domu zaregistrovanej dňa 15.11.2001 došlo ku kumulatívnej novácii alebo privátnej novácii. Ak sa jednalo o kumulatívnu nováciu či odporcami uplatňované sumy sú správne a sú vyjadrením sankcií zmluvne dohodnutých prípadne zákonom odôvodnených. Ak sa jednalo o privatívnu nováciu posúdiť nároky odporcov a ich vyčíslenie za čas dokedy ešte zmluva č. 46/00-b2/2/6 zo dňa 04.05.2000 bola platná, ako aj nároky ktoré vyplývajú priamo zo zákona a posúdiť zároveň ich uplatniteľnosť vo vzájomnej korelácii. Rovnako je treba sa vyrovnáť zo započítacím prejavom odporcov ktorý sa v spisovom materiály nenachádza aj z jeho časového hľadiska v porovnaní s podanou zmenou vzájomného návrhu. O zmene návrhu súd prvého stupňa nerozhodoval vôbec neregistrujúc zmenu právnej situácie vyvolanej eventuálnym zápočtom pohľadávky odporcov. Je nutné sa aj vyrovnáť posúdením možnosti eventuálneho petitu s poukazom, že pri ňom sa nárok uplatnený odporcom dostáva do roviny procesnej obrany. Popri tom záverečné odôvodnenie rozsudku súdu prvého stupňa zjavne použité z rozsudku OS BA IV č.k. 9C 219/2003-70 zo dňa 21.03.2006 (kde nebol uplatnený vzájomný návrh) znie v danom rozsudku nepochopiteľne, pretože odporcovia si práve v danom konaní uplatňovali vzájomným návrhom aj nároky ktoré neboli zmluvne upravené ale vyplývajú zo zákona.

Odvolací súd preto podľa ust. § 221 ods. 1 písm. b/ O.s.p. napadnuté rozhodnutie súd prvého stupňa zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Pretože tieto nedostatky sú zásadné a predstavujú prekážku preskúmateľnosti rozsudku pre nezrozumiteľnosť resp. nedostatok dôvodov, odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil /§ 221 ods. 1 písm. c) O.s.p./ a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie /§ 221 ods. 2 O.s.p./. zachovávajúc podmienku dvojinstančnosti konania.

Úlohou súdu prvého stupňa v ďalšom konaní bude riadiac sa názorom a pokynmi odvolacieho súdu podľa § 226 O.s.p. doplniť dokazovanie v naznačených smeroch, prípadne vykonať aj ďalšie dôkazy, potreba ktorých sa objaví v priebehu konania a potom svoje rozhodnutie aj náležite zdôvodniť.

Po doplnení dokazovania a vyhodnotení jeho výsledkov /§ 132 O.s.p./ súd prvého stupňa znova o veci rozhodne, podľa § 224 ods. 3 O.s.p. rozhodne aj o náhrade trov celého konania.

**P o u č e n i e : Toto uznesenie nemožno napadnúť odvolaním.**

Bratislava, 11.06.2013

**JUDr. Milan Chalupka**  
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia:

Marta Šimeková

Okresný súd Bratislava IV  
Saratovského ul. č. 1/A  
844 54 Bratislava

k sp. zn.: 4C 197/2003

V Bratislave, dňa 13.06.2011

Okresný súd Bratislava IV Bratislava
Došlo: 14. 06. 2011
..... krát ..... príloh ..... rubrik

**Navrhovateľ:** **Mestská časť Bratislava – Dúbravka**  
sídlo: Žatevná ul. č. 2, 844 02 Bratislava  
IČO: 603 406

(ďalej len „Navrhovateľ“)

**Odporcovia:** **Mgr. Róbert Vizvári**

(ďalej len „Odporca v I. rade“)

a

**Mária Vizváriová**

(ďalej len „Odporca v II. rade“)

(ďalej spoločne len „Odporcovia“)

v zastúpení: **AENEA Legal s.r.o.**  
sídlo: Jozefská 3, 811 06 Bratislava  
IČO: 35 951 125  
zapísaná v OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vl. č.: 37254/B

## ODVOLANIE

Odporcov proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo  
dňa 30.05.2011, č. k.: 4C/197/2003 - 372

Dvojmo!

## I.

Okresný súd Bratislava IV vydal dňa 30.05.2011 rozsudok v právnej veci Navrhovateľa proti Odporcom o zaplatenie istiny 4.464,37 EUR spolu s príslušenstvom a o vzájomnom návrhu Odporcov, ktorý bol doručený právnomu zástupcovi Odporcov dňa 06.06.2011 (ďalej len „Rozsudok“).

Okresný súd Bratislava IV Rozsudkom rozhodol takto:

„Odporca v I. rade a Odporca v II. rade sú povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne Navrhovateľovi istinu 4.464,37 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 16,5 % ročne zo sumy 4.408,27 EUR od 16.07.2002 do zaplatenia a s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % ročne zo sumy 56,10 EUR od 20.12.2001 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto Rozsudku.“

„Súd vzájomný návrh Odporcov **zamieta**.“

„Odporca v I. a Odporca v II. rade sú povinní zaplatiť Navrhovateľovi spoločne a nerozdielne 223,20 EUR titulom zaplatenia súdneho poplatku do 3 dní od právoplatnosti tohto Rozsudku.“

**Proti prvému výroku predmetného Rozsudku, ktorým súd zaviazal Odporcov k zaplateniu istiny 4.464,37 EUR spolu s príslušenstvom, proti druhému výroku predmetného Rozsudku, ktorým súd zamietol vzájomný návrh Odporcov ako aj proti tretiemu výroku predmetného Rozsudku, ktorým sú zaviazal Odporcov zaplatiť Navrhovateľovi súdny poplatok, podávame v celom rozsahu podľa § 201 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v platnom znení (ďalej len „OSP“) v zákonnej lehote**

## o d v o l a n i e ,

ktoré odôvodňujeme v zmysle § 205 ods. 2 písm. b) OSP tak, že konanie má inú vadu, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, v zmysle § 205 ods. 2 písm. d) OSP tak, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a v zmysle § 205 ods. 2 písm. f) OSP tak, že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

## II.

Okresný súd Bratislava IV v odôvodnení Rozsudku uvádza nasledovné zistenia:

- medzi účastníkmi sporu bola uzavretá dňa 04.05.2000 Zmluva o výstavbe bytu č. 46/00/B2/2/6 (ďalej len „Zmluva o výstavbe BYTU“);
- medzi účastníkmi sporu bola uzavretá Zmluva o výstavbe domu stavebníkmi: „výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže na Nejedlého ulici, Bratislava – Dúbravka“ zavkladovanej katastrom dňa 15.11.2001 (ďalej len „Zmluva o výstavbe DOMU“);
- predmetom konania bola pohľadávka Navrhovateľa uplatnená proti Odporcom z titulu neuhradenia faktúry – za prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku, záverečného vyúčtovania ceny bytu a za prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku patriaceho k skladu, dohodnuté v Zmluve o výstavbe domu, ktoré faktúry sa Odporcovia zaviazali Navrhovateľovi zaplatiť v lehote 15 dní odo dňa ich doručenia. Odporcovia faktúry neuhradili ani na výzvu Navrhovateľa;
- Odporcovia so zrušením zmluvy o dielo súhlasili v čl. 3 ods. 53 písm. f) Zmluvy o výstavbe DOMU. Odporca neodstraňoval nedorozumenia, ale rozpor so zákonom. Dohodol sa zrušiť doterajší záväzok a uzatvoril nový. Navrhovateľ Odporcovi oznámil



dôvody zániku Zmluvy o výstavbe BYTU ku dňu 15.11.2001 a uzatvorením novej zmluvy Odporcom nevzniká nárok na zmluvnú pokutu;

- Nemožno uznať obranu Odporcov spočívajúcu v protinávru. Zmluvná pokuta, na ktorú sa Odporcovia odvolávajú, bola Zmluvou o výstavbe DOMU Odporcami čl. III bod 53 písm. f) zrušená dňom povolenia vkladu na katastri dňa 15.11.2001. Teda zmluvné strany sa dohodli, že povolením katastra sa ruší Zmluva o výstavbe BYTU;
- Odporcov právo zo zodpovednosti za vady nie je nijako ohrozené, pretože ak niečo nie je výslovne upravené zmluvou, platí úprava podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „**Občiansky zákonník**“). Navrhovateľ sa svojej zodpovednosti za vady žiadnym ustanovením Zmluvy výstavbe DOMU stavebníkmi nezbavil. Súd má za to, že prebiehajú spory ohľadne splnenia povinnosti bezplatne odstrániť vady v bytovom dome, v ktorom sa nachádza byt Odporcov;
- Započítanie nárokov Odporcov na žalovanú pohľadávku Navrhovateľa nie je možné, nakoľko Odporcovia svoj návrh odvodzujú od Zmluvy o výstavbe BYTU, ktorá bola dohodou v čl. III ods. 53 písm. f) Zmluvy o výstavbe DOMU, registrovanou 15.11.2001 OÚ v Bratislave IV, odbor katastrálny zrušená;
- Obranu Odporcov súd považuje za účelovú. Zo Zmluvy ... (pravdepodobne Zmluvy o výstavbe DOMU) Odporcom vyplýva povinnosť záverečného vyúčtovania ceny pozemku a bytu Navrhovateľovi zaplatiť v dojednanej lehote, t.j. 15 dní odo dňa doručenia záverečných faktúr.

### III.

Odporcovia v priebehu konania podali **vzájomný návrh**, ktorým sa domáhali (i) zaplata zmluvnej pokuty z titulu nedodržania termínu výstavby bytu, (ii) zmluvnej pokuty za nedodržanie povinností spojených s reklamáciou väd a (iii) primeranej zľavy z ceny bytu.

V zmysle § 97 ods. 1 OSP je vzájomným návrhom uplatnenie svojich práv za konania proti Navrhovateľovi.

Skutkovým základom, na základe ktorého bol vzájomný návrh podaný vychádzal z teórie **kumulatívnej novácie**, kedy časť záväzkového vzťahu vzniknutého zo Zmluvy o výstavbe BYTU trval a stále trvá aj po uzavretí Zmluvy o výstavbe DOMU.

Súd je povinný zaoberať sa každým návrhom *ex offico* a skúmať opísané rozhodujúce skutočnosti, ktoré uvádza osoba, ktorá podáva návrh. V prípade vzájomného návrhu je touto osobou odporca.

V prípade konania, v ktorom bol podaný vzájomný návrh ide o konanie o dvoch návrhoch. V takomto prípade ide o konanie o dvoch odlišných a samostatných nárokoch účastníkov konania, ktoré spája **zásada hospodárnosti konania**, čo je vlastne podstatou a zmyslom celého inštitútu vzájomného návrhu.

Súd je povinný zaoberať sa rovnako návrhom ako aj vzájomným návrhom, tak ako keby išlo o dve samostatné konania. Z uvedeného vyplýva, že aj rozsudok musí obsahovať, či už v prípade prvého návrhu, ako aj v prípade vzájomného návrhu rovnaké obsahové náležitosti, ktoré predpokladá zákon.

Súd sa nezaoberal skutočnosťami, ktoré Odporcovia uvádzali v priebehu konania (teória kumulatívnej novácie) a vo výroku Rozsudku len uviedol, že „vzájomný návrh Odporcov zamietá“.

V **odôvodnení** Rozsudku súd uvádza, že má za to, že nemožno uznať obranu odporcov spočívajúcu v protinávru z dôvodu, že zmluvná pokuta, na ktorú sa Odporcovia

odvolávajú, bola Zmluvou o výstavbe DOMU Odporcami čl. III bod 53 písm. f) zrušená dňom povolenia vkladu na katastri dňa 15.11.2001. Teda zmluvné strany sa dohodli, že povolením katastra sa ruší Zmluva o výstavbe BYTU. Odporcovia dňa 05.10.2001 protokolárne prevzali byt, ktorého sú vlastníci a byt užívajú. Odporcové právo zo zodpovednosti za vady nie je nijako ohrozené, pretože ak niečo nie je výslovne upravené zmluvou, platí úprava podľa Občianskeho zákonníka. Súd má za to, že prebiehajú spory ohľadne splnenia povinnosti bezplatne odstrániť vady v bytovom dome, v ktorom sa nachádza byt Odporcov. Započítanie nárokov Odporcov na žalovanú pohľadávku Navrhovateľa nie je možné, nakoľko odporcovia svoj návrh odvodzujú od Zmluvy o výstavbe BYTU, ktorá bola dohodou Zmluvou o výstavbe DOMU. Obranu Odporcov súd považuje za účelovú.

V zmysle § 157 ods. 2 OSP, v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa navrhovateľ (žalobca) domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca (žalovaný), prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Neuvedením niektorej z týchto náležitostí v rozsudku, či už o návrhu alebo o vzájomnom návrhu je porušením povinností súdu.

Súd v odôvodnení neuviedol prečo vzájomný vzťah záväzkov vyplývajúcich zo Zmluvy o výstavbe BYTU a zo Zmluvy o výstavbe DOMU nepovažuje za kumulatívnu nováciu. Rovnako neuviedol prečo daný vzťah považuje za privatívnu nováciu a neuviedol akými úvahami sa pri hodnotení týchto argumentov Odporcov riadil a ako vec právne neposúdil. Máme za to, že súd skutočnosť, či došlo ku kumulatívnej novácii alebo k privatívnej novácii právne neposúdil a bez právnej argumentácie sa stotožnil s právnym názorom Navrhovateľa.

Z uvedeného vyplýva, že predmetný Rozsudok považujeme za nepreskúmateľný, pretože neobsahuje dostatočné odôvodnenie o vzájomnom návrhu Odporcov, ktorého hlavným nedostatkom je, že súd právne neposúdil skutočnosti tvrdené Odporcami.

Rovnako by sme chceli poukázať aj na gramatickú a štylistickú úpravu obsahu Rozsudku súdu, ktorý pri zásadných tvrdeniach a odôvodneniach robil chyby. Neprijateľnými chybami je nejednoznačná identifikácia zmlúv, nakoľko sú v predmetnom konaní dve podstatné zmluvy a to Zmluva o výstavbe BYTU a Zmluva o výstavbe DOMU (napr. na str. 7 odst. 2 „Zo zmluvy ...“) a skutočnosť, že niektoré vety nedávajú jednoznačný význam (ako napr. na str. 6 odst. 7 „Súd má za to, že uvedená zmluva spĺňa náležitosti podľa tohto ustanovenia.“).

#### IV.

Súd sa nezaoberal argumentáciou kumulatívnej novácie, kedy popri záväzku vyplývajúceho zo Zmluvy o výstavbe DOMU existoval aj záväzok vzniknutý Zmluvou o výstavbe BYTU.

Ustanovením čl. III ods. 53 písm. f) Zmluvy o výstavbe DOMU došlo síce k zrušeniu Zmluvy o výstavbe BYTU, ale len v takom rozsahu v akom vznikol nový záväzok Zmluvou o výstavbe DOMU. V ostatnej časti (t.j. ustanovenia o lehotách výstavby, sankciách, zodpovednosti za vady) záväzkovo právneho vzťahu zostal záväzok neupravený Zmluvou o výstavbe DOMU zachovaný.

Práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o výstavbe BYTU trvali aj po uzavretí Zmluvy o výstavbe DOMU. Dôkazom je skutočnosť, že zmluvné strany si neupravili všetky podmienky v Zmluve o výstavbe DOMU a teda práva a povinnosti medzi stranami upravené trvali aj po zániku Zmluvy o výstavbe BYTU. Rovnako je dôkazom aj skutočnosť, že k odovzdaniu bytu došlo ešte pred uzavretím Zmluvy o výstavbe DOMU, čo znamená, že zmluvné strany podporne (ustanovenia, ktoré neboli upravené v Zmluve o výstavbe DOMU) používali ustanovenia Zmluvy o výstavbe BYTU a preto si tieto inštitúty (ako sú ustanovenia o lehotách výstavby, sankciách, zodpovednosti za vady) v Zmluve o výstavbe DOMU neupravovali. Odporcovia zastávajú právny názor, že článok III ods. 53 písm. f) Zmluvy o výstavbe DOMU spôsobuje kumulatívnu nováciu.

Navrhovateľ vo svojom vyjadrení zo dňa 02.12.2010 uviedol, že v Zmluve o výstavbe DOMU sú nasledujúce ustanovenia: v článku I Zmluvné strany, v článku III Popis a rozsah vlastníctva, v článku II Účel zmluvy v ods. 1, že zmluvné strany ... "touto zmluvou si vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe domu"..., v ods. 2 „Byty a nebytové priestory budú postavené dodávateľským spôsobom“, v ods. 3 „Stavebník sa stáva vlastníkom budovanej veci od počiatku výstavby“, v článku IV Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, v článku V Úprava práva k pozemku, v článku VI Spôsob financovania výstavby, v článku VII Určenie osoby oprávnenej zastupovať stavebníkov, v článku IX Platnosť a účinnosť zmluvy, kde v ods. 5 stavebníci svojim podpisom potvrdzujú, že ich prejavy sú určité a zrozumiteľné, sú oprávnení s predmetom tejto zmluvy nakladať a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a v článku X Záverečné ustanovenia.

Zmluva o výstavbe BYTU obsahuje ustanovenia v článku III Lehota výstavby, v článku V Sankcie, v článku VII písm. b) Zodpovednosť za vady. Tieto inštitúty nie sú obsiahnuté v Zmluve o výstavbe DOMU. Závazky v tejto časti záväzkového vzťahu nezanikli v dôsledku uzatvorenia nového záväzkového vzťahu, ale trvali aj po uzavretí Zmluvy o výstavbe DOMU.

Súd sa vyššie uvedenými argumentmi nezaoberal. Odporcovia sa domnievajú, že súd vyslovil názor, že ide o privatívnu nováciu, aj keď z Rozsudku to jednoznačne nevyplýva. Uvedené súd vyjadril slovami, že Súd mal preukázať, že odporca neodstraňoval nedorozumenia, ale rozpor so zákonom. Dohodol sa zrušiť doterajší záväzok a uzatvoril sa nový.

Súd v odôvodnení nijako neobjasnil svoj právny názor, že ide o privatívnu nováciu. Súd to vyjadril len slovami, že Odporcovia odstraňovali rozpor so zákonom a že sa zrušil doterajší záväzok a uzatvoril sa nový. Aký rozpor a v čom súd alebo Navrhovateľ videl rozpor sa však už v odôvodnení neuvádza.

Máme za to, že súd sa otázkou privatívnej a kumulatívnej novácie nezaoberal z právneho hľadiska a usúdil, že ide o privatívnu nováciu bez odôvodnenia a uvedenia odkazov na zákonné ustanovenia ako k takémuto právnomu názoru došiel.

V.

#### Ad kumulatívna novácia

Na základe vyššie uvedených skutočností vznikol Odporcom nárok na zaplatenie:

1. zmluvnej pokuty za nedodržanie termínu výstavby bytu vo výške 2.781,60 EUR,
2. zmluvnej pokuty za nedodržanie povinností spojených s reklamáciou vád vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia 57.991,23 EUR (t.j. 11,59 EUR za každý deň po nedodržanej lehote) odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia,

**3. primeranej zľavy z ceny bytu vo výške 2.653,96 EUR,**

ktoré v petite vzájomného návrhu požadovali nasledovne:

„Navrhovateľ je povinný zaplatiť Odporcom zmluvnú pokutu vo výške 2.781,60 EUR, zaplatiť Odporcom primeranú zľavu z ceny bytu vo výške 2.653,96 EUR, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,02% denne zo sumy 57.991,23 EUR odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia a uhradiť trovy konania.“

**Ad 1)**

Zmluvná pokuta za nedodržanie odovzdania diela v termíne jún 2001 vychádza z článku V písm. b) Zmluvy o výstavbe BYTU. Termín ukončenia výstavby bol v Zmluve o výstavbe BYTU stanovený na jún 2001. Navrhovateľ bol v omeškaní s odovzdaním diela za mesiace 07/2001, 08/2001, 09/2001, 10/2001, 11/2001, 12/2001, 01/2002, 02/2002, t.j. spolu 8 mesiacov. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 01.03.2002.

**Na základe uvedeného Odporcovia zotrávajú a naďalej si uplatňujú voči Navrhovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2.781,60 EUR.**

**Ad 2)**

Zmluvnú pokutu za nedodržanie povinnosti spojených s reklamáciou väd si Odporcovia uplatňujú na základe článku VII písm. B) Zmluvy o výstavbe BYTU: „ak stavebník tieto závady v lehote neodstráni má objednávateľ právo požadovať zmluvnú pokutu vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia (57.991,23 EUR) za každý deň po nedodržanej lehote (0,02% z celkovej ceny je 11,59 EUR).“

Na Miestny úrad Mestskej časti Bratislava – Dúbravka bola doručená výzva na odstránenie väd v byte Odporcov dňa 19.04.2002. K nedodržaniu lehoty došlo dňa 19.05.2002 uplynutím 30 dňovej lehoty. Do omeškania sa Navrhovateľ dostal ku dňu 20.05.2002.

**Na základe uvedeného Odporcovia zotrávajú a naďalej si uplatňujú nárok zo zmluvnej pokuty za nedodržanie povinnosti spojených s reklamáciou väd vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia 57.991,23 EUR (11,59 EUR za každý deň po nedodržanej lehote) odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia.**

**Ad 3)**

Primeranú zľavu z ceny bytu si Odporcovia uplatnili v Odpore dňa 30.03.2004 vo výške 5% z ceny diela, čo predstavuje 2.653,96 EUR. Tento nárok si Odporcovia uplatňujú z titulu väd, ktoré boli odstránené a znovu sa vyskytli a z väd, ktoré sú neodstrániteľné. Dôkazom existencie väd v byte Odporcov je fotodokumentácia väd, ktorá je súčasťou spisu.

**Na základe uvedeného si Odporcovia uplatnili nárok na zľavu z ceny diela vo výške 2.653,96 EUR.**

Odporcovia si uplatnili svoju pohľadávku voči Navrhovateľovi z titulu zmluvných pokút na započítanie proti pohľadávke Navrhovateľa v zmysle § 580 Občianskeho zákonníka.

Pohľadávky Odporcov a to zmluvná pokuta Ad 1) a zmluvná pokuta Ad 2) predstavujú sumu vo výške 5.435,56 EUR. Navrhovateľ sa domáhal zaplatenia sumy vo výške 4.464,37

EUR. Po strete týchto pohľadávok, pohľadávka Odporcov zanikla sčasti – vo výške 4.464,37 EUR.

Odporcovia upravili petit vzájomného návrhu tak, že žiadali zaviazat' Navrhovateľa k zaplateniu nároku, ktorý predstavuje sumu ako zostatok po vzájomnom započítaní pohľadávok vo výške 971,19 EUR a zaplatenie zmluvnej pokuty za nedodržanie povinností spojených s reklamáciou väd vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia 57.991,23 EUR (t.j. 11,59 EUR za každý deň po nedodržanej lehote) odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia.

## VI.

### Ad privatívna novácia

Pre prípad, že sa súd nestotožní s právnou argumentáciou kumulatívnej novácie máme za to, že nedošlo k zániku nárokov Odporcov opísaných v tomto bode. Nakoľko súd neobjasnil, že z akého dôvodu nešlo o kumulatívnu nováciu, nezaoberal sa ani tým, či došlo alebo nedošlo k vzniku nárokov *in eventum*.

Odporcovia si uplatňovali svoj nárok *in eventum* nasledovne:

„Navrhovateľ je povinný zaplatiť Odporcom zmluvnú pokutu vo výške 1.599,42 EUR, zaplatiť primeranú zľavu z ceny bytu vo výške 2.653,96 EUR a uhradiť trovy konania.“

K zisteniu súdu, že Navrhovateľ Odporcovi oznámil dôvody zániku Zmluvy o výstavbe BYTU ku dňu 15.11.2001 a uzatvorením novej zmluvy (t.j. Zmluvy o výstavbe DOMU dňa 15.11.2001 jej zavkladovaním) Odporcom nevzniká nárok na zmluvnú pokutu a k zisteniu súdu, že nemožno uznať obranu Odporcov spočívajúcu v protinávru z toho dôvodu, že zmluvná pokuta, na ktorú sa Odporcovia odvolávajú, bola Zmluvou o výstavbe DOMU Odporcami čl. III bod 53 písm. f) zrušená dňom povolenia vkladu na katastri dňa 15.11.2001. Teda zmluvné strany sa dohodli, že povolením katastra sa ruší Zmluva o výstavbe BYTU.

K uvedeným zisteniam súdu uvádzame, že v Zmluve o výstavbe BYTU si zmluvné strany stanovili termín ukončenia výstavby predmetného bytu na jún 2001. Navrhovateľ bol v omeškaní s odovzdaním diela 8 mesiacov (júl, august, september, október, november, december roku 2001 a január, február, marec roku 2002), t.j. s právoplatným kolaudačným rozhodnutím, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.03.2002.

Pre prípad nedodržania zmluvnej povinnosti odovzdania bytu v stanovenom termíne (t.j. jún 2001) si zmluvné strany dohodli v článku V písm. B) Zmluvy o výstavbe BYTU, ak stavebník nedodrží lehotu výstavby je povinný zaplatiť objednávateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z dohodnutej ceny (t.j. 57.991,23 EUR) za každý deň omeškania (0,02% z celkovej ceny je 11,59 EUR).

Zo zistenia súdu, že čl. III bod 53 písm. f) Zmluvy o výstavbe DOMU bola Zmluva o výstavbe BYTU zrušená ku dňu 15.11.2001. Teda v čase od dohodnutého termínu skončenia výstavby, t.j. jún 2001 do 15.11.2001 bola Zmluva o výstavbe BYTU platná.

Podľa ustanovenia § 21 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, na účinnosť zmluvy je potrebný zápis do katastra nehnuteľností.

Ak súd pri hodnotení dôkazov a vyslovovaní právnych záverov vychádzal z toho, že ide o privatívnu nováciu, tá spôsobí zánik pôvodného záväzku (t.j. Zmluva o výstavbe BYTU)

okamžikom dohody o uzavretí nového záväzku (t.j. Zmluva o výstavbe DOMU), ale nespôsobí zánik nároku na zmluvnú pokutu, ktorá vznikla ešte pred zrušením Zmluvy o výstavbe BYTU.

Z uvedeného vyplýva, že nárok na zmluvnú pokutu z titulu nedodržania termínu výstavby bytu vznikol ku dňu 01.07.2001 (t.j. uplynutím termínu skončenia výstavby, ktorý bol stanovený na jún 2001) a trval až do zrušenia Zmluvy o výstavbe BYTU, t.j. zavkladovaním Zmluvy o výstavbe DOMU.

Z tohto dôvodu si Odporcovia vzájomným návrhom vyjadreným dňa 12.02.2004 v odpore proti platobnému rozkazu uplatnili zmluvnú pokutu vo výške 2.753,43 EUR za obdobie od júna 2001 až do právoplatného skončenia kolaudačného konania (t.j. dňa 01.03.2002).

Nakoľko Zmluva o výstavbe DOMU neupravuje *expressis verbis* zánik už existujúcej a vzniknutej zmluvnej pokuty, táto zmluvná pokuta nemohla zaniknúť.

Súd sa nezaoberal tým, že aj keď v prípade, že Zmluva o výstavbe BYTU bola zrušená ku dňu 15.11.2001 (t.j. deň zavkladovania Zmluvy o výstavbe DOMU), nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vznikol za obdobie od júna 2001 až do 15.11.2001. Odporcovia majú bezpochyby nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty za toto obdobie vo výške 1.599,42 EUR, čo súd vo svojom Rozsudku nezohľadnil.

Odporcovia si vzájomným návrhom uplatnili aj zľavu z ceny bytu vo výške 5% z ceny diela, čo predstavuje sumu 2.653,96 EUR. Tento nárok bez ohľadu na to, či išlo o privatívnu nováciu alebo kumulatívnu nováciu vyplýva z Občianskeho zákonníka a z tohto dôvodu majú Odporcovia nárok na jej zaplatenie.

Odôvodnenie súdu, že *Odporcovia právo zo zodpovednosti za vady nie je nijako ohrozené, pretože ak niečo nie je výslovne upravené zmluvou, platí úprava podľa Občianskeho zákonníka. Navrhovateľ sa svojej zodpovednosti za vady žiadnym ustanovením Zmluvy výstavbe DOMU stavebníkmi nezbavil. Súd má za to, že prebiehajú spory ohľadne splnenia povinnosti bezplatne odstrániť vady v bytovom dome, v ktorom sa nachádza byt Odporcov.*

Odporcovia majú za to, že súd sa nezaoberal predmetom konaní, v ktorom si Navrhovateľ uplatňuje vady voči dodávateľom stavby (t.j. sp. zn.: 9C/319/2003 a sp. zn.: 25Cb/51/2004). Predmetom týchto konaní sú **iné vady**, ako si Odporcovia uplatnili vzájomným návrhom. Navrhovateľ uplatňuje v týchto konaniach vady, ktoré sa vyskytli na spoločných častiach bytového domu a nie vady, ktoré sa vyskytli v byte Odporcov. Dôkazom je **znalecký posudok** vypracovaný v týchto konaniach, v ktorom sú určené vady na spoločných častiach a nie na byte Odporcov. **Máme za to, že súd sa nedostatočne zaoberal týmito konaniami a nesprávne sa odvoláva na tieto konania.**

Okrem uvedeného v Zmluve o výstavbe DOMU sú zmluvné strany označené, ako **dodávateľ, predávajúci** vystupuje Navrhovateľ a Odporcovia ako **stavebník, vlastník bytu**, ktorý je ním od počiatku výstavby a **kupujúci**.

V zmysle Zmluvy o výstavbe DOMU sú zmluvnými stranami Navrhovateľ a Odporcovia a v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, kde Navrhovateľ ako dodávateľ, predávajúci zodpovedá za vady Odporcom ako stavebníkom, vlastníkom bytu a kupujúcim.

V zmysle § 504 prvá veta Občianskeho zákonníka, *Nadobúdateľ môže uplatňovať nárok zo zodpovednosti za vady na súde len vtedy, ak vytkol vady bez zbytočného odkladu po tom, čo mal možnosť vec prezrieť.*

V zmysle § 507 ods. 1 Občianskeho zákonníka, *Ak nemožno vadu odstrániť a ak nemožno pre ňu vec užívať dohodnutým spôsobom alebo riadne, je nadobúdateľ oprávnený domáhať sa zrušenia zmluvy. Inak sa môže nadobúdateľ domáhať buď primeranej zľavy z ceny, výmeny, alebo opravy alebo doplnenia toho, čo chýba.*

Odporcovia riadne vytkli vady bytu dňa 19.04.2002. Vady boli odstránené a znovu sa objavili, o čom svedčí aj fotodokumentácia, ktorá je súčasťou súdneho spisu.

Skutočnosť, že Navrhovateľ si uplatňuje vady voči dodávateľom stavby, nezbavuje Navrhovateľa zodpovednosti za vady, ktoré v byte Odporcov vznikli. Navrhovateľ zodpovedá za vady, ktoré sa v byte Odporcov odstránili a neskôr sa znovu objavili a neboli odstránené, v zmysle čoho si Odporcovia uplatňujú primeranú zľavu z ceny byt vo výške 5%, t.j. 2.653,96 EUR.

Odporcovia si uplatnili svoju pohľadávku voči Navrhovateľovi z titulu zmluvných pokút na započítanie proti pohľadávke Navrhovateľa v zmysle § 580 Občianskeho zákonníka.

Pohľadávky Odporcov v tomto prípade predstavujú sumu vo výške 4.253,38 EUR. Navrhovateľ sa domáha zaplatenia sumy vo výške 4.464,37 EUR. Po strete týchto pohľadávok, pohľadávka Navrhovateľa zaniká sčasti – vo výške 4.253,38 EUR. Odporcovia uvedené zohľadnili a upravili petit tak, že Navrhovateľ si tým môže uplatniť po započítaní pohľadávok sumu vo výške 210,99 EUR.

#### Vii.

Odporcovia si uplatnili tieto dve pohľadávky na započítanie proti pohľadávke Navrhovateľa v zmysle § 580 Občianskeho zákonníka pre prípad, že sa súd nestotožní s právnou argumentáciou kumulatívnej novácie.

Súd vyslovil právny názor že, *Započítanie nárokov Odporcov na žalovanú pohľadávku Navrhovateľa nie je možné, nakoľko Odporcovia svoj návrh odvodzujú od Zmluvy o výstavbe BYTU, ktorá bola dohodou v čl. III ods. 53 písm. f) Zmluvy o výstavbe DOMU, registrovanou 15.11.2001 OÚ v Bratislave IV, odbor katastrálny zrušená.*

V zmysle uvedených skutočností súd nepostupoval správne vychádzajúc z jeho vlastného tvrdenia *Odporcov právo zo zodpovednosti za vady nie je nijako ohrozené, pretože ak niečo nie je výslovne upravené zmluvou, platí úprava podľa Občianskeho zákonníka, čo znamená, že už len nárok na zodpovednosť za vady nezanikol* a skutočnosť, že si ju Navrhovateľ uplatňuje v inom konaní voči dodávateľom stavby je irelevantná a nezbavuje Navrhovateľa zodpovednosti za tieto vady a preto súd bol povinný zaoberať sa týmto nárokom uplatneným vo vzájomnom návrhu.

Na základe vyššie uvedených skutočností považujeme postup súdu v konaní za nesprávny a rozhodnutie súdu za nepreskúmateľné, pretože sa nezaoberal a dostatočne nezistil okolnosti uzavretia a skončenia jednotlivých zmlúv účastníkov konania a právne neposúdil Odporcami tvrdený stav vo vzájomnom návrhu.

## VIII.

Odporcovia majú za to, že konanie súdu pri rozhodovacej činnosti ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo má vadu, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (Rozsudok neobsahuje dostatočné a presvedčivé rozhodnutie vo veci samej). Súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam (záväzkový vzťah vyplývajúci zo Zmluvy o výstavbe BYTU trval aj po zavkladovaní Zmluvy o výstavbe DOMU) a vychádzal z nesprávne právneho posúdenia veci (došlo ku kumulatívnej novácii).

Na základe vyššie uvedených skutočností navrhujeme, aby odvolací súd v zmysle § 220 OSP prvý, druhý a tretí výrok rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 30.05.2011, č. k.: 4C/197/2003 - 372 v celom rozsahu zmenil tak, že vydá tento

## ROZSUDOK

Navrhovateľ je povinný zaplatiť Odporcom sumu vo výške 971,19 EUR a zmluvnú pokutu za nedodržanie povinnosti spojených s reklamáciou väd vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia 57.991,23 EUR odo dňa 20.05.2002 až do zaplataenia a nahradiť trovy prvostupňového a odvolacieho konania vrátane trov právneho zastúpenia na účet č.: 2625727153/1100, bankové spojenie: Tatra banka, a.s., to všetko do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku.

Pre prípad, že sa súd nestotožní s predchádzajúcou právnou argumentáciou, navrhujeme *in eventum*, aby súd vydal tento

## ROZSUDOK

Odporcovia sú povinní zaplatiť Navrhovateľovi spoločne a nerozdielne sumu vo výške 210,99 EUR.

Žiadnemu z účastníkov neprináleží náhrada trov konania vrátane trov právneho zastúpenia.

S úctou,

.....  
za Odporcov  
AENEA Legal s.r.o.  
JUDr. Marian Garaj  
konateľ a advokát





<b>Miestny úrad</b>	
mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Došlo:	31-05-2011
Číslo: 8880/2011	Prílohy:
Číslo predch. spisu:	Ref.:

## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV pred samosudkyňou JUDr. Jozefína Kráľová v právnej veci  
**navrhovateľa:** Mestská časť Bratislava - Dúbravka, Žatevná ulica č. 2, Bratislava, IČO: 602  
 406, **proti odporca:** v 1. rade Róbert Vizvári a odporca v 2. rade Mária Vizváriová, obaja  
 bytom , zastúpení AENEA Legal, s.r.o., advokátska  
 kancelária, AK so sídlom Jozefská 3, Bratislava, IČO: 35 951 125, o zaplatenie istiny  
 134 493,50, Sk (4 464,37 eur) a vzájomný návrh , t a k t o

#### r o z h o d o l :

Odporca v 1. a 2. rade sú povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľovi istinu 4 464,37 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 16,5% ročne zo sumy 4 408,27 eur (132 803,50 SK) od 16.7.2002 do zaplatenia a s úrokom z omeškania vo výške 17,6% ročne zo sumy 56,10 eur (1 690,- Sk) od 20.12.2001 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Súd vzájomný návrh odporcov v 1. a 2. rade zamieta.

Odporca v 1. a 2. rade sú povinní zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne 223,20 eur (6724,- Sk) titulom zaplatenia súdneho poplatku do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### Odôvodnenie

Navrhovateľ sa návrhom podaným na tunajší súd dňa 17.09.2003 domáhal zaviazať odporcov v 1. a 2. rade zaplata sumy 134 493,50,- Sk spolu s príslušenstvom. Svoj návrh odôvodnil tým, že medzi navrhovateľom a odporcami v 1. a 2. rade vznikol právny vzťah na základe zmluvy o výstavbe domu uzavretej podľa § 21 a násl. zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Predmetný byt sa nachádza na Nejedlého ulici č. 59 v Bratislave. Zmluva bola zaregistrovaná správou katastra dňa 15.11.2001 pod číslom V-3256/01. V zmysle predmetnej zmluvy byty boli postavené dodávateľským spôsobom na kľúč a od počiatku vlastnícky patria objednávateľom. Cena štandardného bytu bola dohodnutá v sume 21 918,- Sk za m/2 a spoluvlastnícky podiel na pozemku bol dohodnutý sumou 35 260,- Sk. Sklad bol dohodnutý cenou 13 590,- Sk za m/2. V zmysle čl. 3 bod e) nesplatenú časť ceny bytu a pozemku vyčíslil navrhovateľ po záverečnom vyúčtovaní stavby v termíne 90 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia a záverečnú faktúru so splatnosťou 15 dní od doručenia. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 01.03.2002. Faktúrou č. 54/2002 zo dňa 01.07.2002 bola odporcom doúčtovaná kúpna cena bytu v sume 132 803,50,- Sk so splatnosťou 15.07.2002. Spoluvlastnícky podiel na pozemku patriaceho ku skladu odporcov bol vyfakturovaný v sume 1 690,- Sk faktúrou č. 262/2001 zo dňa 05.12.2001. Odporcovia v 1. a 2. rade dňa 5.10.2001 prevzali byt č. B 2 -2-6 na Nejedlého č. 59 v Bratislave. Doúčtovanie kúpnej ceny bytu záverečnou faktúrou a podielu na pozemku pod skladom celkom 134 493,50,- Sk neuhradili. Ako dôvod neuhradenia faktúry uviedli reklamáciu závad. Pre vybavenie reklamácií uzatvoril navrhovateľ Mandátnu zmluvu s K.T.I. plus, družstvo, Tekovská 6 (pôvodne Rezedova 1), Bratislava. Ďalej uviedol, že dňa 16.05.2002 bol spísaný list o odstránení reklamačných závad a konečné stanovisko bolo odporcom oznámené listom zo dňa 04.11.2002. Navrhovateľ vyzval odporcov na zaplataenie konečného vyúčtovania ceny za výstavbu bytu výzvou zo dňa 29.10.2002.

Súd vydal platobný rozkaz sp.zn. 4C/197/03-38 dňa 12.02.2004. Odporca v 1. a 2. rade podali proti platobnému rozkazu odpor, ktorí odôvodnili, že s navrhovateľom (stavebníkom) dňa 04.05.2000 uzavreli zmluvu o výstavbe bytu č. 46/00-B2/2/6 s termínom ukončenia výstavby jún 2001, pričom za deň obstarania diela sa považuje deň právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 27.03.2002. Z uvedeného vyplýva, že navrhovateľ bol v omeškaní 9 mesiacov, porušil svoju zmluvnú povinnosť a odporcom vznikol nárok na zmluvnú pokutu vo výške 82 950,- Sk. Poukázal, že byt nebol zrealizovaný podľa projektovej dokumentácie, vady bytu a domu a žiadali primeranú zľavu z ceny bytu vo výške 5% t.j. 79.411 Sk bez DPH.

Navrhovateľ sa k odporu proti platobnému rozkazu vyjadril, kde uviedol, že zmluva o výstavbe bytu č. 46/00/B2/2/6 zo dňa 04.05.2000 bola zrušená dohodou, ustanovením ods. 53, písm. f) Zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi: „výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže na Nejedlého ulici, Bratislava – Dúbravka“, uzatvorenou podľa zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, zavkladovanej katastrom dňa 15.11.2001. Pôvodná zmluva je platná. Taktiež uviedol, že tvrdenia odporcov, že zmluvu podpísali po neprimeranom nátlaku starostu sa nezakladajú na pravde, zmluvu svojim podpisom potvrdili, že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.

Odporca v 1. a 2. rade dňa 16.2.2005 doručili súdu vzájomný návrh v ktorom žiadajú zaviazať navrhovateľa na zmluvnú pokutu vo výške 82 950,- Sk, vrátiť odporcom primeranú zľavu z ceny bytu určenú súdnym znalcom, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,02% denne zo sumy 1 747 044,- Sk odo dňa omeškania až do zaplatenia a uhradiť trovy konania, vrátane právneho zastúpenia. Svoj protinávrh odôvodnil, že čl. 3 ods. 53 písm. f) zmluvy o výstavbe bytu č. 46/00/B2/2/6 zo dňa 04.05.2000 spôsobuje len kumulatívnu nováciu záväzku (§ 516 OZ), nejedná sa o privatívnu nováciu (§ 570 OZ), z dôvodu úplne odlišnej povahy a obsahu predmetných zmlúv ako aj zo skutočnosti, že zmluva o výstavbe domu nenahrádza v plnom rozsahu zmluvu o výstavbe bytu a neodkazuje na zákonnú úpravu. Ďalej poukázali, že na základe čl. V písm. b/ zmluvy o výstavbe bytu žiadajú zmluvnú pokutu za 9 mesačné omeškania s výstavbou bytu. Taktiež podľa čl. VII písm. B) zmluvy o výstavbe bytu si odporcovia týmto uplatňujú zmluvnú pokutu vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia za každý deň omeškania (každý deň je 356,50,- Sk), pretože navrhovateľ je v omeškaním s odstránením väd od 19.05.2002. Taktiež poukázali, že niektoré vady boli odstránené a znovu sa vyskytli a iné sú vady neodstrániteľné, preto žiadajú podľa § 655 OZ primeranú zľavu z ceny bytu. Žiadali, aby súd zaviazal navrhovateľa zaplatiť odporcom zmluvnú pokutu vo výške 82 950,- Sk, vrátiť odporcom primeranú zľavu z ceny bytu určenú súdnym znalcom, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,02% denne zo sumy 1 747 044,- Sk odo dňa omeškania až do zaplatenia a uhradiť trovy konania.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom zástupcu navrhovateľa, odporcov v 1. a 2. rade, právneho zástupcu odporcov, výsluchom svedka a listinnými dôkazmi – koľaudačné rozhodnutie zo dňa 19.11.2001, Zmluva o výstavbe domu stavebníkmi... registrovaná 15.11.2001 č. 1. 10, prehľad plôch bytových a nebytových priestorov na Nejedlého ulici, Mandátna zmluva č. 14/2002, faktúra č. 54/2002, stavebné úpravy bytu, faktúra č. 262/2001, Zápis o prevzatí bytu majiteľom - zápis o odstránení väd a nedorobkov zo dňa 5.10.2001 č.l. 21, stanovisko k reklamáci skrytých väd, odpoveď na reklamáciu zo dňa 04.11.2002, výzva zo dňa 29.10.2002, list vlastníctva č. 3814 – čiastočný, zmluva o výstavbe bytu č. 46/00-B2/2/6 zo dňa 04.05.2000, stavebné povolenie zo dňa 1.12.1999, príloha č. 2 k zmluve o výstavbe bytu, žaloba o splnenie povinnosti bezplatne odstrániť vady diela č.k. 25Cb 51/2004 Okresného súdu Bratislava II, uznesenie Okresného súdu Bratislava II sp.zn. 25Cb/51/2004-177, listinné dôkazy založené na čl. 293-298, rozsudok tunajšieho súdu sp.zn. 9C 219/2003-68 zo dňa 21.3.2006, čiastočný rozsudok tunajšieho súdu sp.zn. 9C/319/2003-687 zo dňa 02.07.2009, reklamačný list, znalecký posudok č. 02/2002 z mája 2002 a na základe takto vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

Na základe zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi: „Výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže na Nejedlého ul., Bratislava Dúbravka“ uzatvorená podľa zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a prevode vlastníctva k zastavanému pozemku sa navrhovateľ zaviazal dodávateľským spôsobom, na kľúč odporcov v 1. rade a 2. rade postaviť 3- izbový byt č. 6 vo vchode č. 59 na III. nadzemnom podlaží a sklad č. 034 v bytovom dome na Nejedlého ul. č. 59 v Bratislave. V zmluve sa účastníci dohodli, že nesplatenú časť ceny bytu a pozemku vyčíslil navrhovateľ odporcom v termíne 90 dní od právoplatnosti koľaudačného rozhodnutia, záverečnou faktúrou splatnou 15 dní od doručenia. Účastníci sa dohodli, že dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu tejto zmluvy OÚ Bratislava IV, odborom katastrálnym, po nadobudnutí právoplatnosti koľaudačného rozhodnutia a po vklade vlastníckych práv zastavenému pozemku nadobudnú odporcovia



Občianskeho zákonníka. Pohľadávky odporcov predstavujú sumu vo výške 5 435,56 eur. Navrhovateľ sa domáha zaplatenia sumy vo výške 4 464,37 eur. Po strete týchto pohľadávok, pohľadávka odporcov zanikla sčasti – vo výške 4 464,37 eur. Odporcovia majú naďalej voči navrhovateľovi nárok na zaplatenie sumy ako zostatku po vzájomnom započítaní pohľadávok vo výške 971,19 eur a na zaplatenie zmluvnej pokuty za nedodržania povinnosti spojených s reklamáciou väd vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia 57 991,23 eur (t.j. 11,59 eur za každý deň po nedodržanej lehote) odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia. Žiadal, aby súd vydal tento rozsudku: Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporcom sumu vo výške 971,19 eur a zmluvnú pokutu za nedodržanie povinnosti spojených s reklamáciou väd vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia 57 991,23 eur odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia a nahradiť trovy konania vrátane trov právneho zastúpenia a to všetko do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku. Pre prípad, že by sa súd nestotožnil s právnou argumentáciou navrhovateľa, aby odporcovia boli povinní zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne sumu vo výške 210,99 eur a taktiež navrhovateľ, aby žiadnemu z účastníkov neprináležala náhrad trov konania vrátane trov právneho zastúpenia.

Svedok Mgr. Marcel Horváth vo svojej výpovedi uviedol, že odporcov pozná a sú jeho susedia. Spolu s manželkou podpisovali zmluvu na miestnom úrade, ktorá nebola zviazaná a ohradili sa prečo nie je zviazaná. Podpisovali zmluvu poslední, na jednotlivých stranách boli hviezdičky, čo im pracovníčka miestneho úradu odôvodnila, že je potrebné vykonať ešte nejaké úkony. Odporcovia v 1. a 2. rade podpisovali zmluvu poslední, ale len z rozprávania vie od odporcu v 1. rade, že so zmluvou bolo manipulované, že tam bola zmenená cena bytu a v jeho prípade to bolo cca 17 000,- Sk. Zmluvu podpisovali v záverečnej časti a boli tam všetci stavebníci. Uviedol, že je účastníkom vedeného súdneho sporu na odstránenie väd a taktiež prebieha na tunajšom súde, kde je účastníkom konania pod sp.zn. 9C 319/2003, kde je predmetom spor o nebytové priestory. Na otázku koľko zmlúv podpísal uviedol, že jednu podpísal z dôvodu poskytnutia úveru miestnym úradom a výstavbu bytu a ako uviedol vyššie, že v zmluve boli hviezdičky boli to dátumy a opravy mien. Na otázky, koľko zmlúv a čo bolo predmetom zmlúv uviedol, že na zmluvu, na ktorú si nepamätá, bol predmetom na začatie výstavby bytu alebo obstaranie bytu.

Podľa § 21 ods. 1,2,3 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu stavebníkmi. Vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe, vstavbe alebo nastavbe domu si vymedzia stavebníci (vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome) písomnou zmluvou. Na účinnosť zmluvy je potrebný zápis do katastra nehnuteľností.

Podľa 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahlom pozemku.

Podľa § 488 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), záväzkový vzťah je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa § 494 OZ z platného záväzku je dlžník povinný niečo dať, konať, niečoho sa zdržať alebo niečo trpieť a veriteľ je oprávnený to od neho požadovať.

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

Podľa § 644 OZ ak ide o zhotovenie veci na zákazku, vznikne objednávateľovi právo, aby mu zhotoviteľ podľa jeho objednávky vec zhotovil, a povinnosť zaplatiť zhotoviteľovi cenu za zhotovenie veci.

Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že návrh je dôvodný.

Predmetom konania bola pohľadávka navrhovateľa uplatnená proti odporcom v 1. a 2. rade z titulu neuhradenia faktúry – za prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku, záverečného vyúčtovania ceny bytu a za prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku, patriaceho k skladu, dohodnuté v Zmluve o výstavbe domu., ktoré faktúry sa odporcovia zaviazali navrhovateľovi zaplatiť v lehote do 15 dní odo dňa ich doručenia. Predmetný záväzok účastníci dohodli v Zmluve o výstavbe domu ... a to v článku III ods. 53 bod e), ods. 136 bod e) v znení podľa ktorého nesplatenú časť ceny bytu a pozemku vyčíslil dodávateľ stavebníkovi v termíne do 90 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Záverečná faktúra je splatná v lehote do 15 dní odo dňa jej doručenia. Odporcovia faktúry neuhradili ani na výzvu navrhovateľa.

Výstavbu domu s vlastníckymi bytmi upravuje osobitný zákon – č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý má prednosť pred všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Výstavbu domu s viacerými vlastníckymi bytmi, zmluvný typ, upravuje § 21 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Súd má za to, že uvedená zmluva spĺňa náležitosti podľa tohto ustanovenia. Odporcovia so zrušením zmluvy o dielo súhlasil v čl. 3 ods. 53 písm. f) zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi. Súd mal preukázané, že odporca neodstraňoval nedorozumenia, ale rozpor so zákonom. Dohodol sa zrušiť doterajší záväzok a uzatvoril sa nový. Navrhovateľ odporcovi oznámil dôvody zániku zmluvy 46/00-B2/2/6 zo dňa 04.05.2000 ku dňu 15.11.2001 a uzatvorením novej zmluvy odporcom nevzniká nárok na zmluvnú pokutu.

Súd poukazuje na žalobu vedenú na Okresnom súde Bratislava II č.k. 25Cb/51/04, kde predmetom sporu je bezplatné odstránenie väd voči dodávateľom stavby. Taktiež poukazuje, že na tunajšom súde prebieha spor pod č.k. 9C/319/2003 o uloženie povinnosti odstrániť vady v bytovom dome na Nejedlého ulici 53, 57, 59, ... v Bratislave

Súd má za to, že nemožno uznať obranu odporcov spočívajúcu v protinávruhu. Zmluvná pokuta na ktorú sa odporcovia odvolávajú, bola Zmluvou o výstavbe domu odporcami (stavebníkmi) čl. III bod 53 písm f) zrušená dňom povolenia vkladu na katastri dňa

15.11.2001. Teda zmluvné strany sa dohodli, že povolením katastra sa ruší Zmluva o dielo č. 46/00-B2/2/6 zo dňa 04.05.2000. Odporcovia dňa 05.10.2001 protokolárne prevzali byt, ktorého sú vlastníci a byt užívajú.

Odporcov právo zo zodpovednosti za vady nie je nijako ohrozené, pretože ak niečo nie je výslovne upravené zmluvou, platí úprava podľa Občianskeho zákonníka. Navrhovateľ sa svojej zodpovednosti za vady žiadnym ustanovením zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi nezbavil. Súd má za to, že prebiehajú spory (Okresný súd Bratislava IV sp. zn. 9C/319/2003, OS Bratislava II navrhovateľ c/a dodávateľa stavby sp.zn. 25 Cb 51/04) ohľadne splnenia povinnosti bezplatne odstrániť vady v bytovom dome v ktorom sa nachádza byt odporcov v 1. a 2. rade. Započítanie nárokov odporcov na žalovanú pohľadávku navrhovateľa nie je možné, nakoľko odporcovia svoj návrh odvodzujú od zmluvy o dielo, ktorá bola dohodou v čl. III ods. 53 písm. f) zmluvy o výstavbe ... , registrovanou 15.11.2001 OÚ v Bratislave IV, odbor katastrálny zrušená. Obranu odporcov v 1.a 2. rade súd považuje za účelovú. Zo Zmluvy .... odporcom vyplýva povinnosť záverečného vyúčtovania ceny pozemku a bytu navrhovateľovi zaplatiť v dojednanej lehote, t.j. 15 dní odo dňa doručenia záverečných faktúr. Pokiaľ sa jedná o návrh navrhovateľa započítaním pohľadávok podľa názoru súdu zabezpečiť vzájomné plnenie je možné zákonnými spôsobmi podľa § 580 a násl. Občianskeho zákonníka. Vzájomne podmienenými plneniami sú všetky plnenia, na vzájomnej podmienenosti ktorých sa účastníci dohodli ako aj plnenia, kde podmienenosť a vzájomná viazanosť priamo vyplýva zo zákona.

Keďže odporcovia sa s plnením peňažného dlhu dostali do omeškania, má navrhovateľ podľa § 517 ods. 2 OZ právo aj na zaplatenie úrokov z omeškania a to dňom nasledujúcim po splatnosti faktúry č. 54/02, t.j. od 16.07.2002 do zaplatenia a faktúry č. 262/2001, t.j. od 20.12.2001 do zaplatenia. Výšku úrokov súd určil podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb.

Súd priznal navrhovateľovi uplatnené úroky z omeškania v súlade s § 3 nariadenia vlády č. 87/1993 Z.z. vo výške tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

Súd o trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. Navrhovateľovi ako úspešnému účastníkovi v konaní súd priznal náhradu trov konania, spočívajúcu v súdnom poplatku vo výške 223,20 eur (zák. č. 71/1992 Zb. v úplnom znení).

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na podpísaný súde, dvojmo. Odvolanie voči rozsudku musí obsahovať tieto náležitosti:

- z podania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí ktorej veci sa týka, čo sleduje a musí byť podpísané a datované,
- v odvolaní je potrebné uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha,
- odvolanie podlieha súdному poplatku v rovnakej výške ako sa platí súdny poplatok za návrh.

a) Odvolanie proti rozsudku vo veci samej možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1

- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a)
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci

Ak odporca-povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, zák.č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekútorskej činnosti v znení neskorších predpisov).

V Bratislave dňa 30. mája 2011

Za správnosť vyhotovenia:  
Ján Bystrianský

**JUDr. Jozefína Kráľová**  
Samosudkyňa



Okresný súd Bratislava IV  
Saratovského ul. č. 1/A  
844 54 Bratislava

k č.k.: 4C 197/2003

Okresný súd Bratislava IV Bratislava
Došlo: 14. 02. 2011
..... krat ..... príloh
..... rubrik

Miestny úrad mestská časť Bratislava-Dúbravka
Došlo: 16-02-2011
Číslo: 2495/2011 .....
Číslo predch. spisu: Ref.:

**URGENTNE K RUKÁM: JUDr. Jozefína Kráľová**

Bratislava, dňa 31.01.2011

**Navrhovateľ:** Mestská časť Bratislava – Dúbravka  
sídlo: Žatevná ul. č. 2, 841 02 Bratislava 42  
IČO: 603 406

(ďalej len „Navrhovateľ“)

**Odporcovia:** Mgr. Róbert Vizvári  
trvale bytom

(ďalej len „Odporca v I. rade“)

a

**Mária Vizváriová**

(ďalej len „Odporca v II. rade“)

(ďalej spoločne len „Odporcovia“)

v zastúpení

✓ **AENEA Legal s.r.o.**  
Sídlo: Jozefská 3, 811 06 Bratislava  
IČO: 35 951 125  
Zapísaná v OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vl. č.: 37254/B

**Vyjadrenie**  
k podaniu zo dňa 02.12.2010

Dvojmo!

## I.

V právnej veci navrhovateľa: Mestská časť Bratislava – Dúbravka, Žatevná 2. 844 02 Bratislava IČO: 604 406 proti odporcovi v I. rade: Róbert Vizvári, a odporcovi v II. rade: Mária Vizváriová, trvale bytom: , o zaplatenie 4.464,37 EUR s príslušenstvom podávame nasledovné Vyjadrenie k podaniu Navrhovateľa zo dňa 02.12.2010.

## II.

Navrhovateľ vo svojom podaní podrobne uviedol, čo obsahuje Zmluva o výstavbe domu stavebníkmi: "Výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže na Nejedlého ulici, Bratislava-Dúbravka" z 15.11.2001 (ďalej len „Zmluva o výstavbe DOMU“).

Vo vyjadrení zo dňa 21.12.2010 sme uviedli, že platnosť Zmluvy o výstavbe bytu č. 46/00 – B2/2/6 (ďalej len „Zmluva o výstavbe BYTU“) bola zrušená dohodou ustanovením článku III ods. 53 písm. f) Zmluvy o výstavbe DOMU. Práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o výstavbe BYTU (zodpovednosť za vady atď) trvali aj po uzavretí Zmluvy o výstavbe DOMU. Dôkazom je skutočnosť, že zmluvné strany si neupravili všetky podmienky v Zmluve o výstavbe DOMU a teda práva a povinnosti medzi stranami upravené trvali aj po zániku Zmluvy o výstavbe BYTU. Zastávame právny názor, že článok III ods. 53 písm. f) Zmluvy o výstavbe DOMU spôsobuje kumulatívnu nováciu.

Teória privatívnej novácie podľa § 570 Občianskeho zákonníka spočíva: „Ak sa veriteľ dohodne s dlžníkom, že doterajší záväzok sa nahrádza novým záväzkom, doterajší záväzok zaniká a dlžník je povinný plniť nový záväzok“. K zániku záväzku zo Zmluvy o výstavbe BYTU došlo len v takom rozsahu v akom vznikol nový záväzok Zmluvou o výstavbe DOMU.

Navrhovateľ vo svojom vyjadrení z 02.12.2010 uviedol, že v Zmluve o výstavbe DOMU sú nasledujúce ustanovenia: v článku I Zmluvné strany, v článku III Popis a rozsah vlastníctva, v článku II Účel zmluvy v ods. 1, že zmluvné strany ...“touto zmluvou si vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe domu“..., v ods. 2 „Byty a nebytové priestory budú postavené dodávateľským spôsobom“, v ods. 3 „Stavebník sa stáva vlastníkom budovanej veci od počiatku výstavby“, v článku IV Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, v článku V Úprava práva k pozemku, v článku VI Spôsob financovania výstavby, v článku VII Určenie osoby oprávnenej zastupovať stavebníkov, v článku IX Platnosť a účinnosť zmluvy, kde v ods. 5 stavebníci svojim podpisom potvrdzujú, že ich prejavy sú určité a zrozumiteľné, sú oprávnení s predmetom tejto zmluvy nakladať a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a v článku X Záverečné ustanovenia.

Zmluva o výstavbe BYTU obsahuje ustanovenia v článku III Lehota výstavby, v článku V Sankcie, v článku VII písm. b) Zodpovednosť za vady. Tieto inštitúty nie sú obsiahnuté v Zmluve o výstavbe DOMU. Záväzky v tejto časti záväzkového vzťahu nezanikli v dôsledku uzatvorenia nového záväzkového vzťahu, ale trvali aj po uzavretí Zmluvy o výstavbe DOMU.

Ak by sa súd nestotožnil s právnym názorom, že ide o kumulatívnu nováciu a usúdil, že ide o privatívnu nováciu, poukazujeme na skutočnosť, že Zmluva o výstavbe BYTU je zmluva o dielo, ktorej podstata spočíva vo výstavbe bytu, v lehotách výstavby, zodpovednosti za vady, sankcie a odstúpenie od zmluvy. V tejto časti zmluvného vzťahu došlo ku kumulatívnej novácii, keďže Zmluva o výstavbe DOMU tieto inštitúty neupravuje.

V častiach, ktoré sú spoločné pre obidve zmluvy mohlo dôjsť ku privatívnej novácii, pretože v zmysle § 570 Občianskeho zákonníka „doterajší záväzok sa nahrádza novým, doterajší záväzok zaniká a dlžník je povinný plniť nový záväzok“. Zmluva o výstavbe DOMU upravuje predovšetkým právny vzťah spojený so zavkladovaním všetkých bytov jednotlivých vlastníkov do katastra nehnuteľností. Ide o nový inštitút, ktorý zmluva o výstavbe BYTU neobsahovala.

### III.

Navrhovateľ vo svojom podaní uvádza, že odmietajú úhradu žalovanej sumy z dôvodu reklamovaných, ale neodstránených väd. Ako dôvod uvádzajú, že zistené vady sú predmetom reklamačného konania o bezplatné odstránenie väd, ktoré vedie Navrhovateľ Mestská časť Bratislava – Dúbravka na Okresnom súde Bratislava II proti zhotoviteľom stavby: Doprastav a.s. a Moteco s.r.o., č.k.: 25 Cb 54/2004.

V zmysle článku VII písm. B) Zmluvy o výstavbe BYTU, ak stavebník tieto závady v lehote neodstráni má objednávateľ právo požadovať zmluvnú pokutu vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia (57.991,23 EUR) za každý deň po nedodržanej lehote (0,02% z celkovej ceny je 11,59 EUR).

Dňa 19.04.2002 bola Navrhovateľovi doručená výzva na odstránenie väd v byte Odporcov. K nedodržaniu lehoty na odstránenie väd došlo dňa 19.05.2002 uplynutím 30 dňovej lehoty. Dňa 20.05.2002 sa Navrhovateľ dostal do omeškania.

Skutočnosť, že zistené vady sú predmetom reklamačného konania o bezplatné odstránenie väd, ktoré vedie Navrhovateľ na Okresnom súde Bratislava II proti zhotoviteľom stavby, nezbavuje Navrhovateľa zodpovednosti za neodstránenie zistených väd a povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu. práve naopak len potvrdzuje, že vady sú doteraz neodstránené.

### IV.

Navrhovateľ vo svojom podaní uvádza, že Odporcovia zo zrušenej Zmluvy o výstavbe BYTU uplatňujú vzájomným návrhom zo 16.02.2005 dennú zmluvnú pokutu vo výške 82.950,- Sk (2.753,43 Eur) za nedodržanie odovzdania diela v termíne jún 2001. Dĺžku omeškania Odporcovia určili na 9 mesiacov, do 01.03.2002, kedy nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu domu. Nárok z dôvodu zrušenia Zmluvy o výstavbe BYTU Navrhovateľ odmieta a uplatňuje aj námietku premlčania.

Navrhovateľ vo svojom podaní uvádza, že považuje požiadavku na úhradu dennej zmluvnej pokuty za nedodržanie povinnosti odstrániť reklamované vady za neopodstatnenú s ohľadom na zrušenie Zmluvy o výstavbe BYTU a na skutočnosť, že reklamované vady k termínu 17.10.2002 boli odstránené, čo preukazujú reklamačným listom zo dňa 16.05.2002 a odpoveďou zo dňa 04.11.2002 vtedajšiemu právnemu zástupcovi Odporcov JUDr. Jánovi Košťálovi. Navrhovateľ uplatňuje námietku premlčania nároku a uplatnenie nároku bezplatného odstránenia väd Odporcami.

K obidvom nárokom vzájomného návrhu Odporcov ďalej Navrhovateľ namieta, že tieto pohľadávky Odporcovia uplatnili neurčito, bez riadneho vyúčtovania denných sankcií.

V zmysle § 98 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) v platnom znení: „Vzájomným návrhom je i prejav odporcu, ktorým proti navrhovateľovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len pokiaľ navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil navrhovateľ. Inak súd posudzuje taký prejav len ako obranu proti návrhu.“ Odporcovia

Odporom proti platobnému rozkazu (ďalej len „**Odpor**“) zo dňa 30.03.2004 si uplatnil nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty. V zmysle ustanovenia § 98 OSP podmienkou, aby sa na prejav Odporcov v Odpore hľadelo ako na vzájomný návrh je, aby Odporcovia navrhli prisúdiť viac, než čo uplatnil Navrhovateľ. Navrhovateľ žiadal súd, aby zaviazal Odporcov k zaplateniu sumy vo výške 134.493,50 Sk s príslušenstvom. Odporcovia uplatnili v Odpore proti platobnému rozkazu nárok vo výške 162,361 Sk z titulu zmluvnej pokuty za nedodržanie lehoty výstavby a z titulu primeranej zľavy z ceny bytu. **Na základe uvedeného sa za vzájomný návrh považuje prejav Odporcov v Odpore zo dňa 30.03.2004.**

Zmluvná pokuta za nedodržanie odovzdania diela v termíne jún 2001 vychádza z článku V písm. b) Zmluvy o výstavbe BYTU. Termín ukončenia výstavby bol v Zmluve o výstavbe BYTU stanovený na jún 2001. Navrhovateľ bol v omeškaní s odovzdaním diela za mesiace 07/2001, 08/2001, 09/2001, 10/2001, 11/2001, 12/2001, 01/2002, 02/2002, t.j. spolu 8 (slovom: osem) mesiacov. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 01.03.2002.

Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty z titulu neodovzdania diela včas nepovažujeme za premlčaný z dôvodu, že nárok bol uplatnený Odporom proti platobnému rozkazu dňa 30.03.2004.

**Na základe uvedeného si Odporcovia týmto uplatňujú voči Navrhovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2.781,60 EUR.**

Zmluvnú pokutu za nedodržanie povinnosti spojených s reklamáciou vád si Odporcovia uplatňujú na základe článku VII písm. B) Zmluvy o výstavbe BYTU: „*ak stavebník tieto závady v lehote neodstráni má objednávateľ právo požadovať zmluvnú pokutu vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia (57.991,23 EUR) za každý deň po nedodržanej lehote (0,02% z celkovej ceny je 11,59 EUR).*“

Na Miestny úrad Mestskej časti Bratislava – Dúbravka bola doručená výzva na odstránenie vád v byte Odporcov dňa 19.04.2002. K nedodržaniu lehoty došlo dňa 19.05.2002 uplynutím 30 dňovej lehoty. Do omeškania sa Navrhovateľ dostal ku dňu 20.05.2002.

Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty za nedodržanie povinnosti spojených s reklamáciou vád nepovažujeme za premlčaný z dôvodu, že nárok bol Odporcami uplatnený dňa 16.02.2005 Vzájomným návrhom

**Na základe uvedeného si Odporcovia uplatňujú nárok zo zmluvnej pokuty za nedodržanie povinnosti spojených s reklamáciou vád vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia (11,59 EUR za každý deň po nedodržanej lehote) odo dňa 20.05.2002 až do zaplatenia.**

Primeranú zľavu z ceny bytu si Odporcovia uplatnili v Odpore dňa 30.03.2004 vo výške 5% z ceny diela, čo predstavuje 2.653,96 EUR. Tento nárok si Odporcovia uplatňujú z titulu vád, ktoré boli odstránené a znovu sa vyskytli a z vád, ktoré sú neodstrániteľné.

**Na základe uvedeného si Odporcovia uplatňujú nárok na zľavu z ceny diela vo výške 2.653,96 EUR.**

V.

Odporcom vznikol nárok na zaplataenie:

1. zmluvnej pokuty za nedodržanie termínu výstavby bytu vo výške 2.781,60 EUR,
2. zmluvnej pokuty za nedodržanie povinností spojených s reklamáciou vád vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia (t.j. 11,59 EUR za každý deň po nedodržanej lehote) odo dňa 20.05.2002 až do zaplataenia,
3. primeranej zľavy z ceny bytu vo výške 2.653,96 EUR.

VI.

Trváme na návrhu obsiahnutom vo Vyjadrení zo dňa 21.12.2010 v celom rozsahu.

S úctou

.....  
za Odporcov  
AENEA Legal s.r.o.  
JUDr. Marian Garaj  
konateľ a advokát

Okresný súd Bratislava IV.  
Saratovská ul. Č. 1/A  
844 54 Bratislava

*domáca nám 13.6.2005*

k č.k.: 4C 197/03-35

Bratislava, 14.02.2005

Okresný súd Bratislava IV Bratislava
Došlo: 16. 02. 2005
..... krát ..... príloh
..... rubrik

**Navrhovateľ:**

názov : Mestská časť Bratislava – Dúbravka  
sídlo : Žatevná ul. č. 2, 841 02 Bratislava 42  
IČO : 603 406  
( ďalej len „Navrhovateľ“ )

**Odporcovia:**

meno a priezvisko : Mgr. Róbert Vizvári  
trvale bytom :  
rodné číslo :

meno a priezvisko : Mária Vizváriová  
trvale bytom :  
rodné číslo :

( ďalej len spoločne „Odporcovia“ )

v zastúpení : JUDr. Marian Garaj, advokát  
Šancova 37, 831 04 Bratislava  
kancelária: Heydukova 6, 811 08 Bratislava  
zapísaný v SAK, č. licencie: 3955

**Vzájomný návrh**

**Dvojmo !**

**Prílohy:**

- prílohy podľa textu

K žalobnému návrhu Navrhovateľa podávajú Odporcovia v zmysle § 98 O.s.p. nasledovný vzájomný návrh a vyjadrenie k skutočnostiam uvedeným vo vyjadrení Navrhovateľa k odporu.

**1. K spojeniu vzájomného návrhu so žalobou Navrhovateľa podľa § 112 O.s.p.:**

Máme za to, že vzájomný návrh sa týka tých istých účastníkov, toho istého zmluvného vzťahu a tých istých skutočností (spolu: vecná a osobná súvislosť) a aj v záujme hospodárnosti konania sú splnené podmienky na spojenie vecí.

**2. K platnosti zmluvy o výstavbe bytu č. 46/00/B2/2/6** zo dňa 4.05.2000, ktorá podľa právneho názoru Navrhovateľa bola zrušená dohodou, ustanovením čl. III. ods. 53 písm. f) zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi.

Uvedený článok zmluvy o výstavbe domu spôsobuje len kumulatívnu nováciu záväzku (§ 516 OZ), nejedná sa o prívratnú nováciu (§570 OZ), z dôvodu úplne odlišnej povahy a obsahu predmetných zmlúv ako aj zo skutočnosti, že zmluva o výstavbe domu nenahrádza v plnom rozsahu zmluvu o výstavbe bytu a neodkazuje na zákonnú úpravu.

V pochybnostiach sa nepovažuje nový záväzok za náhradu doterajšieho záväzku, a naopak, doterajší záväzok sa nepovažuje za zrušený, ak nový záväzok podľa svojej povahy, obsahu a účelu môže vedľa neho obstáť (napr. záväzky zo zodpovednosti sú upravené v pôvodnej zmluve o výstavbe bytu, zmluva o výstavbe domu ich nenahrádza a neodkazuje na zákonnú úpravu). Úmysel účastníkov založiť nový záväzok nahradzujúci pôvodný záväzok nemožno prezumovať; musí byť nepochybný. O skutočnostiach uzatvárania zmluvy o výstavbe domu vypovedia Odporcovia a pre potrebu potvrdenia ich skutočností aj iní svedkovia, ktorí uvedú za akých podmienok sa zmluva o výstavbe domu uzatvárala (napr. chýbali strany t.j. zmluva nebola zopnutá, neuzatvárali ju slobodne ale v tiesni).

**Dôkaz:**

Výpovede svedkov

**3. K nárokom Odporcov**

Doleuvedené nároky si Odporcovia uplatňovali voči Navrhovateľovi aj písomnými prejavmi vôle, ktoré sú v spise a ktoré čo do formy a obsahu boli aj jednostrannými prejavmi vôle na zápočet pohľadávok Odporcov voči pohľadávke Navrhovateľa (stretnutie pohľadávok).

**3.1. Zmluvná pokuta za nedodržanie termínu výstavby bytu**

Na základe článku V. písm. B/ zmluvy o výstavbe bytu si Odporcovia týmto uplatňujú voči Navrhovateľovi zmluvnú pokutu vo výške 82.950,- Sk za 9 mesačné omeškanie z výstavbou bytu (skutočnosti sú preukázané v odpore a listinných dôkazov).

K vyjadreniu Navrhovateľa zo dňa 29.04.2004: Závazok ukončiť byt je podľa zmluvy o výstavbe splnený právoplatným kolaudačným rozhodnutím a nie odovzdaním bytu, nakolko byt sa dá užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia a jeho odovzdanie nemá zmluvné ani zákonné opodstatnenie.

### 3.2. Zmluvná pokuta za nedodržanie povinností spojených s reklamáciou väd

Podľa článku VII. písm. B) zmluvy o výstavbe bytu si Odporcovia týmto uplatňujú zmluvnú pokutu vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia za každý deň omeškania (každý deň je to 356,50,- Sk), pretože Navrhovateľ je v omeškani s odstránením väd od 19.05.2002.

#### **Dôkaz:**

Fotky väd bytu – budú doplnené na pojednávaní

Listinné dôkazy uvedené v spise

### 3.3. Primeraná zľava z kúpnej ceny

Podľa §655 ods. 1 OZ tretia veta si Odporcovia zákonnou voľbou uplatňujú primeranú zľavu z ceny bytu, nakolko niektoré vady boli odstránené a znovu sa vyskytli a iné sú vady neodstrániteľné (uvedené sa vzťahuje aj na vyjadrenie Navrhovateľa zo dňa 24.04.2004 k skutočnosti, že Odporcovia si v rozpore so zákonom uplatňujú voľbu nároku).

Na určenie primeranej zľavy z ceny bytu Odporcovia navrhujú ustanoviť súdneho znalca, ktorý určí akého rozsahu sú uvedené vady a v akej sume sú Odporcovia oprávnení si uplatniť primeranú zľavu z ceny bytu.

II.

V dôsledku uvedených skutočností, žiadame aby súd vydal toto

## ROZHODNUTIE

Navrhovateľ je povinný zaplatiť Odporcom zmluvnú pokutu vo výške 82.950,- Sk, vrátiť Odporcom primeranú zľavu z ceny bytu určenú súdnym znalcom, zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,02% denne zo sumy 1.747.044,- Sk odo dňa omeškania až do zaplatenia a uhradiť trovy konania vrátane trov právneho zastúpenia na účet JUDr. Mariana Garaja, advokáta, č.u.: 2622727019/1100, bankové spojenie: Tatra banka, a.s., to všetko do 3 dní odo dňa vydania rozhodnutia.

za Odporcov

.....  
JUDr. Marian Garaj  
advokát



Osobne podané

Okresný súd Bratislava IV  
Bratislava

Došlo: 17. 09. 2003

2 vykrat ..... rubrik .....  
6 ..... rubrik .....  
priloh

Okresný súd Bratislava IV

Saratovská ul. č. 1/A  
844 54 Bratislava

Č.j.: 571/PK/03-práv.pá  
Bratislava dňa 08.09.2003

**Žalobca :** Mestská časť Bratislava – Dúbravka  
Žatevná ulica č.2, 841 02 Bratislava 42  
zastúpený : Ing. Peter Polák, starosta  
bankové spojenie : SLSP a.s. Bratislava  
číslo účtu : 11 46 8012/0900

IČO: 603 406

Zriadený podľa zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky  
Bratislave v znení neskorších predpisov

**Žalovaný :** Róbert V i z v á r i

manželka : Mária Vizváriová

### Žaloba

na zaplatenie záverečného vyúčtovania  
ceny bytu a pozemku pod skladosm  
v sume 134 493, 50 Sk s prísl.

**súdu trojmo !**

#### súdny poplatok

podľa zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku  
za výpis z registra trestov, v znení neskorších predpisov,  
sadzobník :

položka 1a) 5% z ceny predmetu sporu : 6 724,- Sk

## L

Medzi žalobcom a žalovanými vznikol právny vzťah na základe Zmluvy o výstavbe domu uzatvorenej podľa § 21 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Dom je umiestnený na Nejedlého ulici č. 59 Bratislava IV.

Zmluva bola zaregistrovaná Správou katastra dňa 15.11.2001 pod č.: V – 3256/01.

Podľa Čl. II. ods. 2 zmluvy byty v dome boli postavené dodávateľským spôsobom pre jednotlivých stavebníkov – na kľúč a od počiatku vlastnícky patria objednávateľom.

V Čl. III. zmluvy je popis a rozsah vlastníctva bytu, nebytového priestoru, veľkosť spoluvlastníckych podielov a ich cena. Žalovaní sú uvedení ako stavebník č. 53 ) s celkovou plochou bytu 79,71m<sup>2</sup>, s dohodnutou cenou štandardného bytu v sume 21 918,- Sk /m<sup>2</sup>.  
Spoluvlastnícky podiel na pozemku bol dohodnutý sumou 35 260,-Sk.

Pod č.136 ) sú uvedení i ako stavebník skladu 034 o podlahovej ploche 6,93 m<sup>2</sup>, s dohodnutou cenou 13 570 Sk/m<sup>2</sup>.

Podľa Čl. III. bod e ) nesplatenú časť ceny bytu a pozemku vyčíslil dodávateľ – žalobca po záverečnom vyúčtovaní stavby v termíne do 90 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, záverečnou faktúrou splatnou 15 dní od doručenia.  
Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 01.03.2002

**Dôkaz: Kolaudačné rozhodnutie** bytového domu na Nejedlého ul. v Bratislave **príloha č. : 1,**  
1.3.2002

V Čl. VI ods.1) Zmluvy o výstavbe sa zmluvné strany dohodli, že výstavbu bytov a nebytových priestorov si bude hradiť každý stavebník sám. Pri zmene štandardu bytu bude k výslednej cene bytu v záverečnom vyúčtovaní pripočítaná cena navyše prác, prípadne odpočítaná cena za neuskutočnené dodávky.

Podľa ods.2) do záverečného vyúčtovania bude započítaná i kúpna cena pozemku.

**Dôkaz : Zmluva o výstavbe domu** stavebníkmi : „ Výstavba bytov pre mladé rodiny a podzemné garáže na Nejedlého ul. Bratislava – Dúbravka “ uzatvorená podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a prevode vlastníctva k zastavanému pozemku **príloha č. : 2,**

Pre vybavovanie reklamácií uzatvoril žalobca Mandátnu zmluvu s K.T.I. plus, družstvo Rezedova 1, t.č. Tekovská ul.č.6 Bratislava.

**Dôkaz: Mandátna zmluva** č. 14/2002 **príloha č. : 3,**

Podľa Čl. III. ods. 53 písm. e) Zmluvy o výstavbe domu, záverečným vyúčtovaním - faktúrou č. 54/2002 zo dňa 01.07.2002 bola doučtovaná kúpna cena bytu sumou 132 803,50 Sk s lehotou splatnosti 15.07.2002.

Spoluvlastnícky podiel na pozemku patriaceho ku skladu žalovaných bol vyfakturovaný v sume 1 690 Sk, fa č.262/2001 zo dňa 05.12.2001, so splatnosťou dňa 19.12.2001.

**Dôkaz: faktúra** č. : 54/02 **príloha č. : 4,**  
**faktúra** č.: 262/2001 **príloha č.: 5,**

Žalovaní dňa 05.10.2001 prevzali byt č. B 2 - 2 - 6 na Nejedlého č.59 v Bratislave – Dúbravke. Doúčtovanie kúpnej ceny bytu záverečnou faktúrou a podielu na pozemku pod sklacom c e l k o m 134 493,50 Sk žalovaní neuhradili v lehote splatnosti. Ako dôvod neuhradenia faktúry uviedli reklamovanie závad.

**Dôkaz: Zápis o odovzdaní bytu zo dňa 5.10.2001**

**príloha č.: 6,**

## II.

Reklamácie vybavuje žalobcovi mandatár podľa Mandátnej zmluvy – K.T.I. plus družstvo Bratislava, ktorý je povinný viesť agendu reklamovaných závad na bytovom objekte a prostredníctvom dodávateľa stavby – žalobcu realizovať odstránenie závad. Dňa 16.05.2002 bol spisovaný list o odstránení reklamovaných väd. Konečné stanovisko bolo žalovaným oznámené listom zo dňa 04.11.2002

**Dôkaz :List K.T.I. družstva k reklamácií žalovaného a list žalobcu zo dňa 4.11.2002 príloha č.: 7,**

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v § 3 odkazuje vo veciach, ktoré výslovne neupravuje na všeobecný predpis – Občiansky zákonník. Podľa jeho ustanovení - §§ 644 a nasl. vzťahujúcich sa na zmluvu o výstave bytu v bytovom dome žalobca posudzoval nároky žalovaných. Reklamované závady sú odstraniteľné a boli žalobcom odstránené. Žalovaní nemôžu preto uplatňovať zľavu z ceny bytu a žiadať jej započítanie na záverečnú faktúru. Dôvodom neuhradenia záverečných faktúr nemôže byť riešenie reklamácie.

Toto tvrdenie žalobca odvodzuje aj z obsahu kolaudačného rozhodnutia zo dňa 19.11.2001, ktoré povolilo užívanie novostavby a ktoré je osvedčením v zmysle § 81 ods.4 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, že stavba je spôsobilá na prevádzku.

Kolaudačné rozhodnutie ( str.4 ) uvádza, že na stavbe boli zistené niektoré nedostatky, ktoré nebránia bezpečnému užívaniu stavby a ktoré možno odstrániť priebežne, v rámci záručnej lehoty tak, ako sú uvedené v zápisoch o odovzdaní a prevzatí stavby.

Žalobca vyzval žalovaných na zaplatenie konečného vyúčtovania ceny za výstavbu bytu pozastávajúceho v sume 132 803,50 Sk ako aj sumy 1 690 Sk za vyúčtovanie podielu za pozemok pod sklacom, celkom v sume 134 493,50 Sk.

**Dôkaz : Výzva k úhrade zo dňa 29.10.2002**

**príloha č. : 8.**

## III.

Občiansky zákonník v § 517 ods. 2 ustanovuje, ak ide o meškanie s platením peňažného dlhu, právo veriteľa požadovať od dlžníka okrem plnenia aj úrok z omeškania. Podľa vykonávacieho predpisu, nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, je úrok určený vo výške dvojnásobku diskontnej sazby Národnej banky Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Žalobca preto požaduje úrok z omeškania počnúc od omeškania až do zaplatenia.


Žalobcovia sa nepodarilo usporiadanie vecí mimosúdne. Navrhuje preto na podklade uvedených a doložených dôkazov vydať v spore

## ROZSUDOK

Žalovaní sú povinní spoločne a nerozdielne uhradiť sumu 134 493,50 Sk.

Z tejto sumy, z titulu záverečného vyúčtovania ceny bytu na Nejedlého ulici č. 59 v Bratislave zaplatiť žalobcovi sumu 132 803,50 Sk spolu so 16,5 % úrokom z omeškania s platením peňažného dlhu počnúc od 16.07.2002 až do zaplatenia a z titulu prevodu podielu pozemku pod skladosm zaplatiť sumu 1 690 Sk spolu so 17,6 % úrokom počnúc od 20.12.2001 až do zaplatenia, spolu so súdnym poplatkom 6 724 Sk, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Do výšky plnenia jedným žalovaným zaniká povinnosť plniť druhému žalovanému.

  
Ing. Peter Polák  
starosta

príloha: 8

vybavuje: JUDr. Pýchová  
T: 64 46 22 90



**Miestny úrad**  
mestskej časti  
**Bratislava – Dúbravka**  
Žatevná 2, 841 02 Bratislava

Róbert Vizvári

Váš list zn./zo dňa:

Naša značka:  
191/36/2002/EK

Vybavuje / linka:  
Ing. Bobulová/kl.126

V Bratislave, dňa  
29.10.2002

Vec Výzva

K 30.9.2002 evidujeme u Vás nedoplatok za výstavbu bytu na Nejedlého ulici vo výške **134. 493,50 Sk**, pozostávajúci z nezaplatenia faktúr č. :

262/2001 splatnej 19.12.01	1.690,00
54/2002 splatnej 15.07.02	<u>132.803,50</u>
spolu	<b>134.493,50 Sk.</b>

Nedoplatok uhradte najneskôr do 15-tich dní po obdržaní výzvy na číslo účtu **11468012/0900, VS 54/2002**. V prípade neuhradenia dlžnej sumy v stanovenej lehote budeme postupovať v zmysle platných právnych predpisov.

MIESTNY ÚRAD  
Mes  
Bratislava - Dúbravka  
841 02 Bratislava  
19

Ing. Imrich Fraštacký  
vedúci ekonomického oddelenia

INZ. BRUČOVIA + JUDR. HILLOVÁ - RIETTE v K.T.I. A  
BOPRARTIVOM  
VTAZDVAZELON PRIPRA  
OSPOJED!

**ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA**  
MAJERIKOVA • KALIŇAK • KOŠTIAL • TURČAN

Mestská časť Bratislava – Dúbravka  
do rúk: p. Ing. Peter Polák  
starosta  
Žatevná ulica č. 2  
841 02 Bratislava

iv	
mestské r	
Došlo:	23
Číslo:	10144/02
číslo predch. spisu:	
Ref.:	

Bratislava, dňa 17.10.2002

**VEC: Vyjadrenie k odpovedi na reklamáciu**

Vážený pán starosta,

dovoľujem si Vám oznámiť, že tunajšia advokátska kancelária prevzala právne zastúpenie pána Roberta Vizváriho a pani Márii Vizváriovej, obaja bytom Nejedlého 59, Bratislava, v súvislosti s dorčením obstarania bytovej jednotky na vyššie uvedenej adrese.

Nakoľko viacerým žiadosťami mojich mandantov o riadne plnenie záväzkov plynúcich Mestskej časti Bratislava – Dúbravka (ďalej len stavebník) zo Zmluvy o výstavbe bytu č. 46/00 – B2/2/6 nebolo z Vašej strany vyhovené, dovoľujem si Vás upozorniť na nasledovné skutočnosti:

1. Moji mandanti sú naďalej v právnom vzťahu so stavebníkom, a nie so spoločnosťou K.T.I. plus, a preto zodpovednosť za nedodržanie záväzkov môžeme a budeme uplatňovať naďalej voči Vám, ako stavebníkovi.
2. V zmysle bodu VII. písm. B), ak stavebník neodstráni nedostatky zistené v záručnej lehote do 30 dní odo dňa písomného oznámenia, má objednávateľ právo požadovať zmluvnú pokutu vo výške 0,02% z celkovej ceny predmetu plnenia za každý deň po nedodržanej lehote. V omeškaní ste od 19.05.2002.
3. Podľa bodu III. predmetnej zmluvy za deň obstarania sa považuje deň právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, tým je 01.03.2002. V zmysle tohto bodu malo byť dielo obstarané v júni 2002. V omeškaní je stavebník v tomto prípade 8 mesiacov, za každý deň tohto omeškania je povinný podľa bodu V. písm. B) platiť zmluvnú pokutu vo výške 0,02% z dohodnutej ceny za každý deň omeškania.

Nakoľko všetky mojimi mandantmi už skôr reklamované vady diela nespochybňujete, vyzývam Vás k ich promptnému odstráneniu.

Zároveň Vás žiadam o zaujatie stanoviska k vyššie uvedeným bodom, oznámenie dôvodov vzniku predmetných závad a termínu ich odstránenia.

S úctou

JUDr. Ján Košťial, PhD.  
advokát

MILETIČOVA 23, 821 09 BRATISLAVA

Tel.: 00421/2/5556 7331, 555 67 332, 5556 7334, Fax: 00421/2/5556 7336

e-mail: majerikova@ak-majerikova.sk, e-mail: kalinak@ak-majerikova.sk, e-mail: kostial@ak-majerikova.sk, e-mail: turcan@ak-majerikova.sk

Mária Vizváriová, P.

<b>Miestny úrad</b> mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Došlo:	29-07-2002
Číslo: 7836/	Prílohy: 6
Číslo prechodu spisov: 2002	Pod:

Doručiť:  
Ing. Peter Polák  
MIESTNY ÚRAD DÚBRAVKA  
Žatevná 2  
841 02 Bratislava

Bratislava  
17.7.2002

Vec: Odstránenie nedostatkov stavby

Žiadam Vás o bezodkladné odstránenie (t.j. nie v nedohľadne) nižšie uvedených nedostatkov novostavby na Nejedlého ulici, ktoré spôsobujú zaplavovanie priestorov podzemných garáží, pivníc a vnútornej komunikácie. Upozorňujem Vás, že podľa § 627 Obč. zákonníka uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady zastaví plynutie záručnej doby.

Nedostatky :

1. zle vyspádaná podlaha ( porušenie STN 73 0225 tab. 4),
2. chýbajúca kanalizácia v týchto priestoroch ( porušenie STN 73 6058 čl.39),
3. zlé zaizolovanie podzemných častí celého domu.
4. zle vyspádaná podlaha pri vstupe do vchodu Nejedlého č. 59.

Žiadam Vás o opätovné a dôkladné zaizolovanie podzemných častí celej novostavby, pretože tam voda naďalej preteká aj cez obvodové steny a kvapká aj zo stropu v blízkosti elektrického vedenia.

S pozdravom

príloha : 30. 7. 2002 *Julis*

Mgr. Mária Vizváriová

Robert Vizvári

Mestská časť  
Bratislava - Dúbravka

Došlo dňa

7.6.2002

Ing. Peter Polák  
Starosta  
Mestská časť Bratislava - Dúbravka  
Žatevná ulica č.2  
841 02 Bratislava  
IČO 603 406

utorok, 16. júla 2002

Vážený pán starosta,

obdržali sme Vašu vyúčtovaciu faktúru, ku ktorej máme niekoľko pripomienok:

- dňa 19.04.2002 sme Vám doručili do podateľne zoznam chýb, ktoré má náš byt. Do dnešného dňa sme od Vás neobdržali žiadne vyjadrenie, kedy a ako budú tieto chyby odstránené. Týmto Vás znovu žiadam aby ste podali stanovisko k nami doručenému zoznamu chýb. Ďalej Vás upozorňujem, že podľa § 627 Obč. zákonníka uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady zastaví plynutie záručnej doby. Záručná doba začne opäť plynúť až po odstránení reklamovaných závad.
- dňa 24.09.2001 bola medzi nami podpísaná zmluva o výstavbe domu stavebníkmi. Keďže táto zmluva nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán máme za to, že ustanovenia, ktoré táto zmluva neupravuje sa riadi ustanoveniami, ktoré obsahuje zmluva o výstavbe bytu zo dňa 04.05.2000, ktorá prvotne upravila naše vzájomné vzťahy.

Na základe týchto skutočností Vám oznamujeme:

- nedodržali ste termín odovzdania bytu, ktorým bol zmluvne dohodnutý na jún 2001. Kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 1.3.2002. Na základe článku 5 bodu B si uplatňujeme zmluvnú pokutu vo výške 0,02% z ceny bytu za každý deň omeškania, čo predstavuje čiastku 82.950,- SK.
- podľa článku 7 bod B ste boli povinný odstrániť nahlásené závady do 30 dní, do dnešného dňa sa tak neudialo. V celom byte došlo k popraskaniu väčšiny stien, niektoré praskliny dosahujú viac ako 3 mm šírky, neustále sa objavujú nové a už existujúce praskliny sa zväčšujú.

prevzatá dňa: 29.7.02 Ing. Polák  
13.8.2002 [signature]



- Keďže oprava prasklín si bude vyžadovať isté stavebné a maliarske činnosti v našom byte, chcem Vás upozorniť, že všetky náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu si budem uplatňovať voči Vám.
- Nedodržali ste rozmery bytu podľa prílohy č.1, zmeny projektu elektrických rozvodov, ktoré sme projektantovi a K.T.I zaplatili nie sú riadne zrealizované; steny sú krivé - čo bolo a je zreteľné pri montáži kuchynskej linky a vstavanej skrine ( odchýlky medzi stropom a stredom stien presahujú 2 cm; zárubne sú zle osadené a prehnuté, v dôsledku čoho sa jedny dvere ťažko zatvárajú, iné majú zo spodnej časti veľkú medzeru; betónové podlahy sú zle vyliate, v dôsledku čoho sa prechody z jednotlivých miestností nedajú riešiť prechodovými lištami ako je uvedené v projektovej dokumentácii. Podľa nás sa jedná o vady neodstrániteľné, ktoré zhoršujú celkový vzhľad bytu, preto Vás podľa § 623 Obč. zákonníka žiadame o primeranú zľavu z ceny bytu .
- V dňoch 13. – 14. júla 2002 bola vytopená naša pivnica, ktorá je umiestnená v suteréne domu. Táto udalosť bola evidentne spôsobená nedostatočnou izoláciou na obvodových múroch, prípadne základovej dosky, o čom máte dostatočné informácie zo súdno-znaleckého posudku, ktorým disponujete.
- Keďže Váš postup doteraz pri odstraňovaní vád nebol v súlade s ustanoveniami zmluvy o výstavbe bytu, čiastku, ktorá Vám prináleží po započítaní našich nárokov Vám uhradíme až po odstránení všetkých závad.

S úctou

Robert Vizvári

## REKLAMAČNÝ LIST

bytový dom na Nejedlého ulici č. 53 až 63

Meno majiteľa bytu č. B2/6 : Robert Vizvári

Súpis reklamovaných skrytých väd

~~Prasknutý okenný rám v ľavom dolnom rohu v izbe~~

1. Popraskané steny - SEPTEMBER - druhý týždeň
2. Zاتمelenie okolo okien
3. Zاتمárание balkónových dverí a okna v obývačke
4. Pripasovanie dverí v spálni, na WC a kúpelni
5. Elektrorozvod v šatníku a detskej izbe
6. Vchodové bezpečnostné dvere od lepidla

Obhliadka reklamovaných skrytých závad vykonaná dňa : 16. 5. 2002

za dodávateľa: NG. DUBICA

za investora: HAKTAR

za majiteľa: VIZVÁRIOVÍ

Vyjadrenie dodávateľa k reklamovaným vadám s termínom ich odstránenia:

- MAJITEĽ NEVYŽADUJE PREROBENIE EL. VYPÍNAČOV, V REKLAMÁCIÍ TENTO FAKT IBA KONŠTATOVAL.
- PRIPASOVANIE DVERÍ V TOHTO TERMÍNE Z ČASOVÉHO HLEDISKA NEPŽADUJE

Podpis majiteľa, ktorým potvrdzuje, že vady boli v stanovenom termíne odstránené:

OPRAVA ZATMELENIE OKOLO OKIEN  
ZATVÁRANIE BALKÓNOVÝCH DVERÍ A OKNA  
ODĽIŠTENIE HRANY VCHODOVÝCH DVERÍ OD LEPIDLA

ODSTRÁNENÉ 16. 5. 2002



**Starosta**

Mestskej časti  
Bratislava - Dúbravka  
Ing. Peter Polák

Robert a Mária Vizvárioví  
Nejedlého 59  
841 02 Bratislava

V Bratislave 13.08.2002  
Č.j.: 7651/02, 7650/02

Vec: Odpoveď na reklamáciu

K Vaším listom Vám oznamujeme nasledovné:

Pri prevzatí bytu dňa 5.10.2001 podľa zápisu Vami popísaného, bola zistená jediná zjavná vada a to výmena prahu, ktorá bola následne odstránená. Všetky závady, ktoré sa vyskytli, resp. vyskytnú po prevzatí bytu, sú skryté závady, ktorých odstraňovanie priebežne prebieha a záruka podľa OZ je 36 mesiacov.

V dňoch 1.03., 6.03. a 7.03.2002 boli vykonané obhliadky reklamovaných závad v bytoch na Nejedlého ul. zo strany MČ – Dúbravka spolu s dodávateľom a stavebným dozorom. Váš byt medzi nimi nebol, pretože od prevzatia bytu 5.10.2001 do 19.04.2002 ste nič nereklamovali.

V marci Vám bol do schránky doručený oznam, v ktorom sme Vám oznámili, že MČ - Dúbravka podpísala mandátnu zmluvu s K.T.I. plus, družstvo, ktoré zabezpečuje odstraňovanie reklamovaných skrytých závad a bude nás počas záručnej lehoty zastupovať. Vašu reklamáciu zo dňa 19.04.02 sme preto odstúpili K.T.I., na základe čoho Vám dňa 16.05.2002 bola vykonaná obhliadka Vami reklamovaných závad a následné odstránenie uznaných závad, čoho dokladom je reklamačný list Vami podpísaný, resp. bol dohodnutý ďalší postup., napr. bolo Vám oznámené, že praskliny sa budú odstraňovať v celom objekte naraz v septembri 2002.

Vami uplatňovanú zmluvnú pokutu neakceptujeme, pretože byt ste prevzali dňa 5.10.2001. Ďalej trváme na tom, že v zmysle Zmluvy o výstavbe a Občianskeho zákonníka je potrebné uhradiť cenu podľa záverečného vyúčtovania. V prípade neuhradenia budeme postupovať v zmysle platných právnych predpisov.

Čo sa týka reklamácie zatekania skladu, túto sme odstúpili K.T.I. Samostatné odvetrávanie Vášho skladu bolo v projekte riešené spoločnou strojovňou: vzduchotechniky pre celý suterén, tak bol objekt aj skolaudovaný.

M.Č.- Dúbravka dala na vlastné náklady vypracovať súdnoznalecký posudok, ktorý bol predložený na vyjadrenie na Okresný úrad. Čo sa týka zatekania vody do suterénu, Doprastav túto závalu uznáva a priebežne odstraňuje.

S pozdravom

<b>Miestny úrad</b>	
mestská časť Bratislava - Dúbravka	
Došlo:	- 2 - 08 - 2002
Číslo:	Príjem
Číslo predch. spisu	102

Ing. Peter Polák  
starosta

*Príjem*

**Mária Vizvariová, Robert Vizvári,**

Miestny úrad - Dúbravka  
Žatevná 2  
841 02 Bratislava

<b>MIESTNY ÚRAD</b> Mestská časť Bratislava - Dúbravka	
Dossin dňa 16. 04. 2002	
Príjímajúca 09570	Príjímajúci [signature]
Príjímajúca [signature]	Príjímajúci [signature]

V Bratislave 16.04.2002

Vec: Žiadosť o odstránenie stavebných vád

Podľa § 648 Občianskeho zákonníka a Zmluvy o dielo uzavretej dňa *04.05.2000*  
Vás žiadame o odstránenie nižšie uvedených stavebných vád v novostavbe na Nejedlého ulici č. 59,  
byt 2/6:

- popraskané steny - každá stena na niekoľkých miestach; niektoré z prasklín dosahujú šírku viac ako 3 mm
  - neutesnené a zle osadené okná
  - spriečené balkónové dvere
  - okno v obývacej miestnosti sa nedá otvoriť na štrbinové vetranie
  - rozmery miestností nezodpovedajú rozmerom v projekte (miestnosti sú o niekoľko cm menšie, čím sa mení aj celková metráž bytu)
  - osadenie radiátora v kuchyni - bráni otváraniu spodnej skrinky kuchynskej linky
  - krivé steny v kuchyni- z tohto dôvodu máme krivo namontovanú celú kuchynskú linku a z tohto dôvodu sme museli dojednávať užšiu hornú skrinku (pretože sa tam nezmestila), zatiaľčo vedľa poslednej spodnej skrinky je ešte 2cm medzera
  - zle osadené zárubne - dvere do WC a kúpeľne majú v spodnej časti veľkú medzeru, zatiaľčo dvere do spálne sa nedajú zatvárať
  - rozvod elektriky v šatníku a v detskej izbe nezodpovedá zmenám v projekte, za ktoré sme projektantovi zaplatili; plus K.T.I. si za tieto zmeny zaúčtovalo 7.800,-SK;
  - vchodové bezpečnostné dvere sú zašpínené od lepidla/lepiacej pásky, ktoré/ktorá sa nedá umyť
  - zle urobený prechod medzi WC a chodbou - dlažba vo WC je krátka, preto parkety z chodby zasahujú až do WC
  - zle urobený prechod medzi chodbou a detskou izbou - PVC z izby zasahuje do chodby.
- Už v zmennom projekte sa plánovalo s plávajúcou podlahou, pri ktorej sa používajú prechodové lišty a nie prahy.

Ďalej Vás žiadame o zabezpečenie odvetrávania skladového priestoru - je to priestor bez okna a bez vetracieho systému !!!

Zároveň Vás žiadame o odstránenie nasledovných stavebných chýb v spoločných priestoroch:

- vchodové dvere nedoliehajú a zle sa zatvárajú
- v priestoroch tesne pred vchodom sa počas dažďa zhromažďuje voda, ktorá vteká až do vnútorného priestoru
- na vypínačoch vchodového osvetlenia nesvietia signalizačné diódy a v tme je ťažké nájsť vypínač.

S pozdravom

Mária Vizváriová, Robert Vizvári

