



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Jany Bajánkovej a členov JUDr. Milana Deáka a JUDr. Oľgy Trnkovej v právnej veci žalobcu: **S.**, zastúpený JUDr. J., advokátkou v L., proti žalovaným : **1/ I. 3300/X.,2/ D.**, obaja zast. Mgr. I., advokátom v L., **o zaplatenie 88 743 Sk s prísl.**, ktorá sa viedla na Okresnom súde L. pod sp.zn. 13 C 100/2001, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 12. apríla 2005 sp.zn. 8 Co 344/2004 v spojení s opravným uznesením zo dňa 9.júna 2006 sp. zn. 8 Co 344/2004 , takto

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

Dovolanie žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 12. apríla 2005 sp.zn. 8 Co 344/2004 v spojení s opravným uznesením zo dňa 9.júna 2006 sp. zn. 8 Co 344/2004 **z a m i e t a.**

Žalobca je povinný zaplatiť žalovaným spoločne a nerozdielne náhradu trov dovolacieho konania 2 397 Sk d troch dní do rúk Mgr. I..

### **O d ô v o d n e n i e:**

Okresný súd L. rozsudkom z 5.mája 2003 č.k. 13 C 100/2001-132 žalovaným uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 32 782 Sk so 17,6% úrokom z omeškania od 15.7.2000 do zaplattenia a 17,6% úrokom z omeškania zo 130 000 Sk od 15.7.2000 do zaplattenia v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Súčasne konanie v časti o zaplattenie 17,6% úroku z omeškania z 88 743 Sk od 14.7.2000 do 15.7.2000 a 17,6% úroku z omeškania zo 130 000 Sk od 14.7.2000 do 15.7.2000 zastavil (§96 O.s.p.), vo zvyšku (do uplatnenej sumy 88 743Sk) žalobu zamietol a žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovaným pomernú časť trov konania.

Súd prvého stupňa konštatoval, že predmetom sporu o zaplattenie 88 743 Sk s príslušným úrokom z omeškania bola neuhradená časť konečnej faktúry vystavenej dňa 6.6.2000 žalobcom na základe zmluvy o výstavbe bytu, uzatvorenej medzi účastníkmi v júli 1998. Predmetom zmluvy bola výstavba bytu a garáže v bytovom dome 14 b.j. na B. v L. na pozemku parc.č.X. (čl.II bod 7), ktorú sa zaviazal zabezpečiť žalobca a žalovaní sa ako objednávateľia zaviazali dokončený byt a garáž prevziať a zaplatiť za jeho zhotovenie dojednanú cenu podľa čl.IV. Túto zmluvu posúdil súd prvého stupňa ako zmluvu zmiešanú, obsahujúcu zmluvné dojednania typické pre zmluvu o výstavbe bytu podľa § 22 ods.1 zák.č. 182/1993 Z.z., ako aj dojednania zmluvy o dielo. Mal za to, že konečná faktúra vystavená celkovo na 218 743 Sk, ( ktorá suma predstavuje rozdiel medzi poskytnutou zálohou zo strany žalovaných vo výške 2 106 9000 Sk a súčtom nasledovných položiek: zmluvnej ceny 2 047 850 Sk ,indexu zvýšenia cien za II. a III. kvartál 1999 v sume 139 757 Sk, indexu zvýšenia cien za IV. kvartál 1999 v sume 49 174 Sk, zo zvýšenia DPH zo 6% na 10% v sume 32 967 Sk, za stráženie objektu vo sume 4 934 Sk, nadštandardov v sume 39 721 Sk a temperovania v sume 11240Sk) z ktorej žalovaní zaplatili 130 000 Sk bola vystavená žalobcom v súlade so zmluvnými dojednaniaми, teda po ukončení diela. Žalobu však považoval za dôvodnú len v časti týkajúcej sa sumy 32 848 Sk, v ktorej sa premietla žalobcami nezaplattená zvýšená DPH a časť cenových indexov. Poukázal pritom na čl. IV .bod 3 zmluvy, kde bola cena diela uvedená tak, že medzi účastníkmi došlo k dohode o tvorbe ceny. Žalobu ako nedôvodnú zamietol pokiaľ ide o položky stráženia objektu, temperovania (náklady v tejto súvislosti vzniknuté bol povinný znášať žalobca ako subjekt zodpovedný za škodu na stavbe) a nadštandardov ( žalobca nepreukázal dohodu o o navrhnutí ceny za dodávky a práce nad rozsah zmluvy).

Na odvolanie účastníkov Krajský súd v Žiline rozsudkom z 12. apríla 2005 sp.zn. 8 Co 344/2004 rozsudok okresného súdu v napadnutom výroku, ktorým bolo žalovaným uložená povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 32 782 Sk spolu so 17,6% úrokom z omeškania od 15.7.2000 do zaplataenia a 17,6% úrokom z omeškania zo 130 000 Sk od 15.7.2000 do zaplataenia zmenil tak, že žalobu zamietol a vo výroku, ktorým bola žaloba zamietnutá, rozsudok potvrdil; súčasne žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovaným spoločne a nerozdielne trovy konania vo výške 90 436 Sk a trovy právneho zastúpenia 45 782 Sk, spolu vo výške 136 218 Sk na účet ich právneho zástupcu. Výrok o náhrade trov konania následne uznesením dňa 9.júna 2006 sp. zn. 8 Co 344/2004 postupom podľa § 164 O.s.p. opravil tak, že správne výška trov konania mala znieť: „ 3 328 Sk a trovy právneho zastúpenia 45 782 Sk, spolu vo výške 49 110 Sk na účet ich právneho zástupcu“. Odvolací súd skonštatoval, že sa stotožňuje so záverom súdu prvého stupňa pokiaľ ide o zamietajúcu časť rozsudku a v celom rozsahu poukázal na dôvody uvedené v napadnutom rozsudku.

Odvolací súd považoval za nesprávny rozsudok súdu prvého stupňa v jeho vyhovujúcej časti. Uviedol, že predmetná zmluva o výstavbe bytu obsahuje aj prvky zmluvy o dielo (§ 631OZ). Účelom tohto dvojstranného záväzkovo-právneho vzťahu je poskytnúť objednávateľovi (žalovaným) podľa stanoveného zadania dielo za odplatu. Cena diela predstavuje odplatu za predmet zmluvy v peniazoch a stanovuje sa predovšetkým podľa dohody zmluvných strán. V danom prípade sa účastníci dohodli na cene, ktorá bola určená sumou 2 047 850 Sk. V cene boli zahrnuté všetky náklady spojené so zhotovením diela (čl. II zmluvy). Odvolací súd s poukazom na čl. IV body 3-5 zmluvy, v zmysle ktorých takto stanovená cena nemala byť konečná, vyslovil názor, že išlo o cenu stanovenú odhadom (§ 636 ods.1 OZ), ktorú možno prekročiť iba ak ide o prekročenie nepodstatné. V prípade podstatného prekročenia ceny musí zhotoviteľ bez meškania objednávateľa písomne upozorniť a oznámiť mu novú cenu. Ak tak neurobí nemá zhotoviteľ právo na zaplataenie novej zvýšenej ceny. Žalobca neupozornil žalovaných na podstatné prekročenie ceny, ale im zaslal faktúru na novú zvýšenú cenu. Žalovaní neprejavili vôľu novú cenu zaplatiť a v dôsledku absencie upozornenia im nebola daná možnosť rozhodnúť sa či zotrvať v zmluvnom vzťahu. Krajský súd nepovažoval za dôvodný argument žalobcu o objektívnom zvyšovaní cien prostredníctvom indexov ani poukaz na to, že mal uzavretú zmluvu s ďalším subjektom- S., a.s., ktorý mu ako zhotoviteľ vyúčtoval ceny za celý bytový dom a on ich len rozpočítal jednotlivým objednávateľom podľa ich podielov. Odvolací súd napokon poukázal aj na to, že zmluva uzavretá medzi účastníkmi je spotrebiteľskou zmluvou, ktorá nesmie

obsahovať ustanovenia spôsobujúce značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (§53 ods.1 OZ). V tejto súvislosti vyslovil, že pokiaľ by sa aj účastníci dohodli, že dohodnutá cena sa môže zvyšovať bez umožnenia objednávateľovi odstúpiť od zmluvy v prípade podstatného prekročenia ceny, bolo by takéto dojednanie neplatné. Žalovaným preto nevznikla povinnosť zaplatiť novú cenu podľa faktúry žalobcu zo dňa 6.6.2000, uzavrel odvolací súd.

Proti tomuto rozsudku a opravnému uzneseniu podal dovolanie žalobca. Žiadal jeho zrušenie, spolu s rozsudkom súdu prvého stupňa a vrátenie veci Okresnému súdu L. na ďalšie konanie. Namietal, že rozhodnutia oboch nižších stupňov spočívajú na nesprávnom právnom posúdení, keď ním uplatnený nárok subsumovali pod ustanovenia § 631 a nasl. a § 53 ods.1 OZ. Trval na tom, že právnym základom uplatneného nároku je zmluva o výstavbe bytu a garáže v dome č.X., uzavretá medzi účastníkmi podľa § 21 a nasl.zák.č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Účastníci uzavreli túto zmluvu ako nepomenovanú, v ktorej si upravili vzájomné práva a povinnosti. Uzavretiu tejto zmluvy predchádzala zmluva o výstavbe domu, ktorej vklad bol povolený katastrálnym úradom, pričom vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome bol popri žalovaných aj žalobca. V tejto zmluve sa stavebníci dohodli na zvolenom spoločnom zhotoviteľovi stavby S., a.s. V tejto fáze procesu výstavby domu sa žalobca ako jeden z vlastníkov podujal vykonávať aj úlohu bezplatného obstarávateľa výstavby domu a na tom základe uzavrel so žalovanými zmluvu o výstavbe bytu a garáže. V uvedenej zmluve bol dohodnutý aj spôsob tvorby ceny, a to zmena ceny uvedenej v čl. IV ods.1 s odkazom na určitý údaj štatistického úradu, ktorý je očakávaný, ale v čase uzavretia zmluvy ešte neznámy, čo je v stavebníctve, v procese výstavby domu v trvaní viac ako jeden rok, obvyklé. Namietal, že cena bytu nebola určená odhadom, nakoľko táto skutočnosť nevyplýva ani zo zmluvy ani zo žiadneho prejavu účastníkov. Dovolateľ ďalej uviedol, že v prípade, ak by sa dovolací súd stotožnil s právnym posúdením nároku podľa § 636 Oz, potom rozsudok odvolacieho súdu trpí nedostatočným odôvodnením, pretože neobsahuje konštatovanie percenta prekročenia ceny, čo je s poukazom na judikatúru (R 3/1970) nevyhnutné. Napokon namietal, že odvolací súd nesprávne na daný vzťah aplikoval ustanovenie § 53 ods.1 OZ, ktorý nadobudol účinnosť až 1.4.2004, teda tri roky po splnení predmetu zmluvy. Opravnému uzneseniu vytykal, že súd ho vydal napriek tomu, že o to žiaden účastník nežiadal.

Žalovaní navrhli dovolanie zamietnuť ako nedôvodné.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods.1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie bolo podané včas a osobou na tento procesný úkon oprávnenou, a že ide o dovolanie prípustné podľa § 238 ods.1 O.s.p., preskúmal ním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu ako bol dovolaním napadnutý (§ 242 ods.1 O.s.p.), a to bez nariadenia pojednávania (§ 243a ods.1 časť vety za bodkočiarkou O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie nie je dôvodné.

Žalobkyňa ako dovolací dôvod uviedla, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.).

Dovolateľ za nesprávnu považoval predovšetkým aplikáciu ustanovení § 631 a nasl. OZ na súdený právny vzťah, keď namietal, že uplatnený nárok mal byť posúdený podľa obsahu zmluvných dojednaní v zmluve o výstavbe bytu v dome uzavretej podľa zákona č. 182/1993 Z.z.. Trval na tom, že on ako jeden zo stavebníkov neplnil funkciu zhotoviteľa, ale len úlohu bezplatného obstarávateľa výstavby domu.

Medzi právne prostriedky, prostredníctvom ktorých sa realizuje získavanie nových bytov v novostavbách bytových domov, prípadne nadstavby a vstavby starších domov patrí viacero novozavedených alebo prepracovaných súkromnoprávných inštitútov. Jedným z nich je aj zmluva o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, zavedená do zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien (ďalej len zákon o vlastníctve bytov). Uvedená zmluva, ktorej právne podmienky sú vymedzené v § 21 a § 22 zákona o vlastníctve bytov, vymedzuje vzájomné práva a povinnosti stavebníkov pri výstavbe domu a nehnuteľnosť, ktorú nadobudne do vlastníctva stavebník. Na účinnosť zmluvy je potrebný zápis do katastra nehnuteľností. V zmluve je predovšetkým vymedzená poloha a rozsah podlahovej plochy bytu, rozsah spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu v dome, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a úprava práv k pozemku, určenému k stavbe domu. Zmluva obsahuje tiež spôsob financovania stavby stavebníkmi, určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov; zmluva môže obsahovať aj ďalšie náležitosti ako napr. spôsob výberu dodávateľa, formy kontroly postupu realizácie stavby, spôsob preberania dokončenej stavby a pod. Zmluva o výstavbe, stavbe alebo nadstavbe domu však nie je zmluvou, ktorá zabezpečí aj zhotovenie veci - domu. Zmluvou, smerujúcou k tomuto cieľu je predovšetkým zmluva o dielo.

Súdy nižších stupňov preto správne posúdili zmluvu o výstavbe bytu a garáže v dome č.X. ako zmiešanú zmluvu, obsahujúcu prvky zmluvy podľa zákona o vlastníctve bytov a zmluvy o dielo. V danom prípade z postupnosti konania účastníkov je nepochybné, že uvedená zmluva smerovala k zhotoveniu bytu. Z obsahu spisu vyplýva, že účastníci uzavreli ako prvú v poradí 17.X..1997 zmluvu podľa § 50a OZ o uzavretí budúcej zmluvy o výstavbe domu podľa § 21 a nasl. zákona o vlastníctve bytov, obsahom ktorej bol záväzok uzavrieť zmluvu o výstavbe domu na B. ul., pričom žalobca sa zaviazal zabezpečiť podklady nevyhnutné pre uzavretie zmluvy o výstavbe domu, ako aj výber dodávateľov. Následne žalobca ako objednávateľ uzavrel so S. L., a.s. ako zhotoviteľom, zmluvu o dielo (č. X. zo dňa 22.12.1997), predmetom ktorej bolo zhotovenie diela – stavby bodový dom 16 b.j. B. L. a bodový dom 14 b.j. B. L.. Dňa 25.5.1998 uzavreli účastníci zmluvu označenú ako Zmluva o výstavbe byt a garáže č. X., predmetom ktorej je výstavba bytu č.X. a garáže na pozemku parc. X.v k.ú. L. v bytovom dome, Stavba 14 b.j. na B. L.. Žalobca označený ako obstarávateľ sa zaviazal zabezpečiť zhotovenie diela – predmetu zmluvy na základe uzatvorenej zmluvy o dielo so S. Lipotovský Mikuláš, a.s. dňa 22.12.1997. Následne žalobca ako stavebník č. 14 a žalovaní ako stavebníci č. X. uzavreli zmluvu o výstavbe domu, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený Okresným úradom v Liptovskom Mikuláši pod č. V. dňa 14.7.1998.

K námiekám žalobcu treba uviesť, že nie je rozhodujúce formálne označenie účastníkov zmluvy ani názov zmluvy samotnej. Určujúci je len obsah vôle, ktorá bola prejavovaná. Tomu potom nezodpovedá jeho argument o tom, že bol iba obstarávateľom výstavby bytu žalovaných. Podstatnou náležitosťou obstarávateľskej zmluvy je jej odplatnosť (§ 733 OZ), čo v danom právnom vzťahu absentovalo. Z vôle účastníkov prejavenej v jednotlivých zmluvách (uvedených vyššie) vyplýva, že žalobca konal ako zhotoviteľ diela, ktorý poveril jeho vykonaním na svoju zodpovednosť tretiu osobu. Zmluvu, na základe ktorej uplatňoval svoj nárok, preto treba posúdiť aj ako zmluvu o dielo.

Zmluva o dielo patrí do skupiny konsenzuálnych kontraktov, zakladá synalagmatický záväzok (vykonať určité dielo - zaplatiť zaň), pre ktorý nie je predpísaná písomná forma. Ak len jeden z účastníkov zmluvy je podnikateľom, nastupuje úprava podľa Občianskeho zákonníka, možnosť obligatórne písomnou formou dohodnúť platnosť ustanovení Obchodného zákonníka je prípustná. V danom prípade takéto dojednanie je v zmluve

o výstavbe bytu prítomné (čl. XI. bod 2 ), napriek tomu bola aplikácia ustanovení § 631 a nasl. OZ správna.

Na základe § 262 Obchodného zákonníka možno dohodnúť len aplikovateľnosť Obchodného zákonníka ako celku. Pokiaľ zmluvné strany chcú, aby sa na ich zmluvný vzťah aplikovali len niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka, takéto riešenie nemožno vylúčiť. Nemožno to však urobiť s odvolaním sa na § 262. Nepôjde teda o voľbu pôsobnosti Obchodného zákonníka, ale o celkom iný inštitút, a to o vedľajšie zmluvné dojednania. Zmluvné strany môžu v zmluve odkázať na určité ustanovenia Obchodného zákonníka, a tým prejavíť spoločnú vôľu aplikovať ich na daný vzťah ako zmluvné dojednania. Tu však ide o inštitút občianskoprávnej zmluvy so všetkými dôsledkami vrátane viazanosti kogentnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Medzi kogentné ustanovenia patria aj ustanovenia týkajúce sa dohodnutej ceny za dielo.

Rozsiahlejšie dielo spravidla neumožňuje určiť cenu pevnou sumou alebo odhadom. Preto ustanovenie § 635 umožňuje dohodnúť cenu podľa rozpočtu. Pri takto určenej cene bude pre jej výšku rozhodujúce množstvo práce a náklady zahrnuté do rozpočtu. Práce a náklady, ktoré neboli zahrnuté do rozpočtu, možno totiž účtovať iba vtedy, keď

- a) ich objednávateľ písomne schválil, alebo
- b) objednávateľ práce dodatočne písomne objednal.

Ustanovenie § 635 OZ pri dohode o cene predpokladá úplný rozpočet. Požadovať zvýšenú cenu oproti cene určenej podľa rozpočtu môže zhotoviteľ iba v prípade splnenia všetkých nasledovných predpokladov, a to

- a) ak v čase od uzavretia zmluvy do jej splnenia došlo k zmene cenového predpisu, podľa ktorého sa cena dohodla,
- b) zhotoviteľ bez meškania objednávateľa písomne upozornil na zmenu cenového predpisu a písomne mu oznámil novú cenu,
- c) objednávateľ bez zbytočného odkladu (od oznámenia zhotoviteľa) od zmluvy neodstúpil,
- d) k zvýšeniu ceny nedošlo po prekročení dohodnutej doby na vykonanie diela.

V zmluve o výstavbe bytu si účastníci dohodli cenu vo výške 2 047 850 Sk, ktorá pozostáva z ceny bytu (vrátane DPH) 1 793 400 Sk, ceny garáže 200 000 Sk a ceny

pomernej časti pozemku 54 430 Sk (čl. IV. Bod 1). Uvedená cena bola vypočítaná z celkových rozpočtových nákladov na stavbu domu, ktoré boli stanovené na 18 493 000 Sk, ktorá suma zahŕňala náklady na bodový bytový dom 14 b.j., príslušné inžinierske siete a projektovú dokumentáciu a inžiniersku činnosť k zabezpečeniu výstavby (čl. II. bod 15). Účastníci si ďalej dohodli, že zbytkový objem prác v roku 1999 alebo ďalších rokoch bude precenený indexmi štatistického úradu SR k 1. kvartálu 1998 v nových dohodnutých cenách.

Zo znenia zmluvy vyplýva, že si účastníci dohodli cenu podľa rozpočtu. Žalobca mohol požadovať zvýšenú cenu oproti cene určenej podľa rozpočtu iba za splnenie v zákone stanovených podmienok, ktoré nespĺnil. Ak teda odvolací súd žalobu zamietol, rozhodol vecne správne. Hoci treba prisvedčiť dovolateľovi, že ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách boli do nášho právneho poriadku implementované až 1.4.2004, skutočnosť, že odvolací súd ich v odôvodnení svojho rozsudku použil aj na daný vzťah nespôsobuje jeho nesprávnosť. Odvolací súd túto argumentáciu použil ako ďalší podporný dôvod. Dovolací súd nezistil prítomnosť procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., ani iných väd, ktoré by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 242 ods.1 O.s.p.). Rozhodnutie odvolacieho súdu netrpí ani nedostatkom dôvodov. Presné uvedenie percenta podstatného prekročenie ceny vzhľadom k určeniu ceny rozpočtom, nebolo potrebné. Napokon odvolací súd nepochybil, keď vydal opravné uznesenie ohľadom správneho výpočtu trov konania, konal v súlade s ustanovením § 164 O.s.p. Z uvedených dôvodov Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobkyne podľa § 243b ods.1 vety pred bodkočiarkou O.s.p. zamietol.

V dovolacom konaní úspešným žalovaným ( §243b ods.4 v spojení s§224 ods.1a §142 ods.1 O.s.p.) vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania. Dovolací súd uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť žalovaným 2 397 Sk , ktorá suma pozostáva z odmeny advokáta za jeden úkon (vyjadrenie k dovolaniu) 1850 Sk , jeden režijný paušál 164 Sk, spolu 2014 Sk, plus 19% DPH 383 Sk.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.

**V Bratislave 28. januára 2008**

Za správnosť vyhotovenia :

**JUDr. Jana Bajánková, v.r.**  
**predsedníčka senátu**