

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 25Co/108/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2308220818  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 09. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Spálová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2019:2308220818.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Ľubica Spálová a sudkýň: JUDr. Martina Valentová a Mgr. Lucia Mizerová, v právnej veci žalobkyne: W. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., A. XX/XX, zastúpenej advokátom: JUDr. Ján Foltán, so sídlom Galanta, nám. SNP 708, proti žalovaným: 1. Y. P., nar. XX.X.XXXX, bytom X., U. XXXX/X, 2. E. H., nar. XX.X.XXXX, bytom X., X. XXXX/X, 3. P. Q., nar. X.X.XXXX, bytom X., T. XXXX/XX, zastúpenej advokátom: Mgr. Peter Magdálík, so sídlom Galanta, Vajanského 1520, o zaplatenie 10.800,54 Eur s príslušenstvom, na odvolanie proti rozsudku Okresného súdu Galanta č.k. 8C/33/2009-532 zo dňa 25.4.2017 v spojení s jeho opravným uznesením č.k. 8C/33/2009-643 zo dňa 7.3.2019 - žalobkyne v zamietajúcej časti výroku II. a žalovanej 3. vo vyhovujúcej časti výroku I. a vo výroku IV. o náhrade trov konania, takto

### rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom rozsahu vo vyhovujúcom výroku I. vo vzťahu k žalovanej 3., v zamietajúcom výroku II. a vo výroku IV. o náhrade trov konania **p o t v r d z u j e .**

II. Žalobkyni a žalovanej 3 nárok na náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

III. Žalobkyňa **j e p o v i n n á** zaplatiť náhradu trov odvolacieho konania žalovaným 1 a 2 v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie vo výroku rozhodol nasledovne:

I. Žalovaní v 1., 2., 3. rade sú povinní zaplatiť žalobkyni spoločne a nerozdielne 1759,27 euro do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku pričom plnením jednej zo žalovaných zaniká povinnosť plniť ostatným v rozsahu jej plnenia.

II. V ostatnej časti súd žalobu zamietla.

III. Súd konanie o vzájomnej žalobe žalovanej v 1. rade zastavuje.

IV. Žalovaní 1., 2., 3. rade majú voči žalobkyni právo na náhradu trov konania vo výške 67,42%.

2. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie, na základe ktorého zistil, že na Notárskom úrade v Seredi notárom JUDr. Michalom Irsákom bola dňa 25.7.2007 formou notárskej zápisnice spísaná zámenná zmluva uzatvorená podľa §-u 611 Občianskeho zákonníka. Predmetom tejto zámennej zmluvy zo strany prevodcov U. P. a manželky Y. boli pozemky parc. č. 1158/1 zast. plochy a nádvoria o výmere 523 m<sup>2</sup>, parc. č. 1158/3 zast. plochy a nádvoria o výmere 114 m<sup>2</sup> ako aj rozostavaná stavba na parc. č. 1158/3, všetko v kat. území X.. Stav rozostavanosti stavby na parc. č. 1158/3 bol určený znaleckým posudkom č. 24/2007 znalec Dr. B. Eliza, z odboru stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby, na 49,7794%, vo finančnom vyjadrení to činilo sumu 2.100.000,- Sk. Žalobkyňa bola výlučnou vlastníčkou domovej a pozemkových nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území X. evidovaných na Správe katastra Galanta na LV č. XXX kat. úz. X. ako parcela 665 zast. plochy a nádvoria o výmere

328 m2, parc. č. 666 záhrady o výmere 765 m2, stavbu súp. číslo XXXX na parc. č. 665 rodinný dom. Účastníci zmluvy si vzájomne nehnuteľnosti vymenili. U. P. a manželka Y. v prospech W. D. sa zaviazali zložiť v deň podpísania notárskej zápisnice sumu 1.200.000,- Sk a zostatok finančného vyporiadania vo výške 361.749,- Sk sa medzi účastníkmi zmluvy vyporiadal započítaním. Vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený Správou katastra v Galante pod číslom V 3131/07 zo dňa 30. júla 2007.

3. Žalobkyňa W. D. dňa 23.11.2007 uzavrela kúpnu zmluvu na základe ktorej ako vlastníčka nehnuteľnosti evidovaných Správou katastra v Galante na LV č. XXXX katastrálne územie X. parc. č. 1158/1 zast. plochy a nádvoria o výmere 523 m2, parc. č. 1158/3 zast. plochy a nádvoria o výmere 114 m2, rozostavaná stavba rodinného domu na parc. č. 1158/3, previedla uvedené nehnuteľnosti na T. a P. O.. Vklad do katastra nehnuteľnosti bol Správou katastra v Galante povolený dňa 27.11.2007 pod číslom V 5156/07. V uvedenej kúpnej zmluve sa uvádza, či predávajúca oboznámila kupujúcich so stavom prevádzaných nehnuteľnosti ako aj s tou skutočnosťou, že na rozostavanej stavbe je narušená statika krovu a strechy. Kupujúci vyhlásili, že toto oboznámenie vzali na vedomie a že poznajú stav prevádzaných nehnuteľnosti z obhliadky. Dohodnutá kúpna cena za nehnuteľnosť činila 1.800.000,- Sk.

4. Ing. Ján Bielický - znalec z odboru stavebníctva dňa 7.12.2007 vypracoval znalecký posudok v ktorom určil, že krov stavby nie je vyhotovený podľa projektu, je v havarijnom stave a náklady na jeho rekonštrukciu predstavujú sumu 325.377,- Sk. Táto suma činí žalovanú sumu 10.800,54 Eur.

5. Právny zástupca žalobkyne listom zo dňa 27.2.2008 vyzval žalovaných na náhradu škody v žalovanej sume s tým, že žalobkyňa po nadobudnutí vlastníctva k nehnuteľnostiam zistila na rozostavanej stavbe závažné vady týkajúce sa statiky krovu a strechy. Na základe toho dala vypracovať na posúdenie týchto vád znalecký posudok pričom náklady na rekonštrukciu vád vyčíslila sumou 325.377,- Sk. Ďalej sa v liste uvádza, že žalobkyňa predala nehnuteľnosti len za sumu 1.800.000,- Sk z dôvodu vád stavby, teda žalovaní jej spôsobili škodu vo výške 325.377,- Sk. Na pojednávaní dňa 23.4.2009 právny zástupca žalobkyne uviedol, že nárok žalobkyne opiera o ust. § 420 Občianskeho zákonníka, o náhrade škody.

6. Z výsluchu svedkov P. a T. O., ktorým následne žalobkyňa predmetnú nehnuteľnosť predala, súd zistil že cenu za nehnuteľnosť stanovil manžel žalobkyne sumou 1.800.000,- Sk, s ktorou cenou oni súhlasili. Svedkyňa uviedla, že sa hovorilo o vade na venci, čo ju však nezaujímalo, nakoľko z poschodového domu chceli urobiť bungalov. Svedok uviedol, že nebol upozornený na vady, avšak strechu najprv zhodili, keďže bola aj tak staticky narušená. Svedok si nepamätal, či to zistili z kúpnej zmluvy alebo až následne. Stavbu teda prestavali na bungalov.

7. Podľa znaleckého posudku Ing. Miloša Kasalu, znalca v odbore pozemné stavby, statika a dynamika nosných konštrukcií, je možné na základe fotodokumentácie priloženej k znaleckému posudku Ing. Bielického určiť stav nehnuteľnosti v čase jej prevodu. Konštrukcia krovu nebola vhodná pre škridlovú krytinu. Mohla sa zvoliť ľahšia krytina ako napríklad asfaltový šindeľ alebo plechová krytina. Čo sa týka krovu tak na ňom je preukázaná nekvalita dreva a stykov jednotlivých prvkov. Z fotodokumentácie z 15.10.2007 je zrejmé, že čo sa týka krovu nejedná sa o žiadne skryté vady. Preukázaná je nekvalita dreva a stykov jednotlivých prvkov. Vady strešnej konštrukcie domu nie je možné rozpoznať bez odborných skúseností z odboru stavebníctva. Znalec ďalej uviedol, že vady, aby sa prejavili v takej intenzite ako tomu bolo v danom prípade, by bolo potrebných aspoň 80 až 100 rokov. Tieto vady vznikli už v čase výstavby. Znalec z odboru stavebníctva RSDr. Elíz mohol a mal rozpoznať predmetné vady strešnej konštrukcie domu a mal tieto vady v znaleckom posudku uviesť ako vady ovplyvňujúce technickú hodnotu nehnuteľnosti. Vo svojom znaleckom posudku započítal krov v položke 8.3 ako 100%. Znalec jednoznačne určil, že predmetné vady strešnej konštrukcie nemohli vzniknúť v čase od 23.7.2007 do 15.11.2007 t.j. v čase medzi dátumom ku ktorému bol vypracovaný znalecký posudok Ing. Jána Bielického. Podľa znalca vady strešnej konštrukcie ovplyvnili všeobecnú hodnotu domu, ktorá sa znížila o 53.000 Sk. Je to zaokrúhlene rozdiel medzi sumou 2 100.000 Sk a sumou 2 046.911,92 Sk. Percento rozostavanosti domu by sa znížilo zo 49,7794% na 47,7070% po zohľadnení vád. Znalec by nedostatky krovu riešil jeho spevnením, náhradou nekvalitných prvkov a impregnáciou. Odstránenie týchto nedostatkov by vo finančnom vyjadrení predstavovalo sumu 53.000 - 61.000 Sk.

8. Následne súd vec právne posúdil podľa ustanovení § 39, §, 420, § 588, § 596, § 597, § 598, § 599, § 600, § 611 Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb. - ďalej aj OZ).

9. Súd skonštatoval, že žalobkyňa ako kupujúca uplatňuje voči žalovaným zaplatenie sumy 10.854,- Eur z dôvodu, že mali porušiť svoju zákonnú povinnosť vyplývajúcu im z § 596 OZ tým, že ju neupozornili na vady predávanej stavby rodinného domu. Zo všetkých jej prejavov v konaní vyplýva, že zaplatenie žalovanej sumy si uplatňuje výslovne z titulu zodpovednosti za škodu, ktorá je upravená v § 420 OZ. Ustanovenia § 596 OZ sú vo vzťahu k iným ustanoveniam Občianskeho zákonníka špeciálne a upravujú práva a povinnosti predávajúceho a kupujúceho pri existencii vady predávanej veci. Danosť týchto špeciálnych ustanovení potom automaticky vylučuje možnosť výlučne z titulu vady predávanej veci uplatňovať nárok zodpovednosti za škodu v zmysle § 420 a nasl. OZ. Ako náhradu škody teda nemožno uplatniť to, čo zodpovedá právam zo zodpovednosti za vady. V zmysle § 600 OZ uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady nevyklučuje právo na náhradu škody v zmysle § 420 a nasl. OZ, ale takej škody, ktorá bola spôsobená ako dôsledok vady kúpenej veci. Prvoinštančný súd preto určil, že žalobkyni nárok na náhradu škody voči žalovaným nevznikol s odkazom tiež na záver Krajského súdu v Trnave v predchádzajúcom rozhodnutí. Prvoinštančný súd skonštatoval, že žalobca nie je povinný právne kvalifikovať žalobu a postačí, ak uvedie skutkové okolnosti veci a súd ani nie je jeho právnou kvalifikáciou viazaný. Preto bolo dôvodným, aby sa súd zaoberal uplatneným nárokom i z titulu zodpovednosti za vady. V konaní bolo pritom preukázané, že predmetná rozostavaná stavba rodinného domu v čase prevodu mala vady, na ktoré žalovaní ako predávajúci žalobkyňu ako kupujúcu neupozornili. Keďže podľa všetkého nešlo o vadu, ktorá by robila vec neupotrebitel'nou, len si vyžadovala opravu, žalobkyni ako kupujúcej vzniklo v zmysle § 597 ods. 1 OZ právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny. Podmienkou bolo, aby v zmysle § 599 OZ vady žalobkyňa uplatnila u žalovaných v lehote do 24 mesiacov. Keďže žalovaná sa obrátila na žalovaných listom zo dňa 27.2.2008, v ktorom vytkla vady predanej vedy, pričom zámenná zmluva bola uzavretá dňa 25.7.2007, k vytknutiu väd došlo v rámci zákonnej 24-mesačnej lehoty. Uvedeným listom žalobkyňa poukázala na konkrétne vady nehnuteľnosti, na stavbe rodinného domu, týkajúce sa statiky krovu a strechy s odkazom na znalecký posudok, ktorý vady konštatuje a z titulu týchto väd si uplatňovala náhradu škody vo výške 325.377,- Sk, ktorá suma predstavuje znalcom určenú výšku nákladov na odstránenie väd.

10. Súd prvej inštancie vychádzal z toho, že pri výklade tohto jednostranného právneho úkonu žalobkyne bolo potrebným použiť interpretačné pravidlo výkladu vôle obsiahnuté v § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle konajúceho, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Vôľou žalobkyne podľa obsahu tejto listiny a jej následných vyjadrení v konaní bolo potom uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady zamenenej veci v rámci ktorej si uplatnila zaplatenie náhrady vo výške 325.377,- Sk, podľa obsahu teda zľavu z kúpnej ceny.

11. Naviac, ako to ustálila judikatúra, z ust. § 599 Občianskeho zákonníka nevyplýva, že by vytknutie vady muselo časovo predchádzať podaniu žaloby. Kupujúci teda môže vady vytknúť predávajúcemu až v žalobe, avšak v lehote 24 mesiacov musí byť návrh predávajúcemu doručený. I to v danom prípade bolo splnené (R 9/1987), pričom v žalobe si žalobkyňa opätovne uplatnila zaplatenie 325.377,- Sk, podľa obsahu zľavu z kúpnej ceny. Bolo potom potrebné uzavrieť, že žalobkyňa si uplatnila nárok z titulu väd zamenenej veci v súlade s ust. § 599 Občianskeho zákonníka.

12. Súd prvej inštancie nepovažoval za relevantné, že napriek existencii danej vady manželia O. predmetnú nehnuteľnosť od žalobkyne kúpili a to najmä s poukazom na ich v súčasnosti už zrealizovaný zámer z pôvodnej dvojpodlažnej budovy urobiť budovu jednopodlažnú (bungalov). Naviac manželia O. kúpili predmetnú nehnuteľnosť od žalobkyne za 1.800.000,- Sk, pričom podľa znaleckého posudku doloženého do spisu žalobkyňou č. 24/2007 Dr. Elíza, táto nehnuteľnosť v čase prevodu medzi účastníkmi mala hodnotu 2.100.000,- Sk. Znalec pritom vo svojom stručnom znaleckom posudku nezohľadňoval žiadne vady nehnuteľnosti. Rozdiel v cenách potom približne zodpovedá žalobkyňou uplatňovanej zľave.

13. Za situácie, keď v konaní bolo nesporne preukázané, že zámenná nehnuteľnosť mala vady spočívajúce v nesprávnom vyhotovení konštrukcie krovu, kotvenia a vencov (vychádzajú nielen z výpovede žalobkyne, zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a manželmi O., ale najmä zo znaleckého posudku č. 79/07 znalca Ing. Jána Bielického ako listinného dôkazu) súd prvej inštancie považoval za nevyriešenú otázku výšky zľavy z titulu tejto vady. Keďže v danom prípade dojednanie kúpnej ceny nie je podstatnou náležitosťou zámennej zmluvy, nie je možné pri zámennej zmluve hovoriť striktno o "zľave z dojednanej ceny" ako to zakotvuje cit. ust. § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Je však nesporné,

že i pri zámene veci je nevyhnutné, aby bola daná možnosť uplatniť si práva zo zodpovednosti za vady a v rámci nich i na finančný ekvivalent z titulu vady zamieňanej veci za splnenia zákonných podmienok. Táto zľava potom musí zodpovedať povahe a rozsahu vady. Pri stanovení jej výšky vo všeobecnosti treba prihliadať na hodnotu veci, na rozsah zníženia jej funkčnosti, prípadne estetické hodnoty, ako aj na cenu nevyhnutných opráv. V danom prípade, keďže sa jednalo o rozostavanú nedokončenú stavbu rodinného domu a zároveň o vadu, ktorá si vyžadovala podstatnú rekonštrukciu krovu, za rozhodné kritérium potom prvoinštančný súd považoval cenu nevyhnutných opráv - rekonštrukcie krovu.

14. Na pojednávaní dňa 4.4.2013 žalovaná Y. P. žiadala, aby vo veci bol vypracovaný nový znalecký posudok. V tom istom zmysle sa vyjadril jej právny zástupca JUDr. Bilský, ktorý v novom znaleckom posudku žiadal ohodnotiť kvalitatívne a kvantitatívne vady stavby. Na tomto pojednávaní E. H. zhodne s P. Q. uvádzali, že s nejednalo o skryté vady stavby, vada bola viditeľná - dom bol krivý, už pri stavbe bolo vidieť na obvodových múroch pukliny. Po tom, čo bolo nariadené znalecké dokazovanie žalovaní 1, 2, 3 zadali otázky pre znalca na ktoré znalec odpovedal vo svojom znaleckom posudku.

15. Pri určení primeranej zľavy z dojednanej ceny súd prvej inštancie vychádzal zo znaleckého posudku Ing. Miloša Kasalu, ktorý určil zľavu sumou 53 000 Sk, čo je 1759,27 euro. Podrobnejší rozpis určenia tejto sumy je na str. 6 bod 13 znaleckého posudku. Sporové strany nenamietali zistenia uvedené v tomto znaleckom posudku znalcom, ani ich žiadnym spôsobom nespochybňovali, nežiadali nariadiť kontrolné znalecké dokazovanie a na pojednávaní sa vyjadrili, že nemajú návrhy na ďalšie dokazovanie.

16. Následne súd prvej inštancie uviedol, že žalovaná strana namietala, že sa jednalo o zjavné vady a v zmysle §-u 500 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemožno uplatňovať nárok zo zodpovednosti za vady. Pri úvahe, či ide o skrytú alebo zjavnú vadu je potrebné vychádzať z toho, že za zjavné vady je možné považovať iba také vady, ktoré boli zistiteľné pri prevzatí veci a pri zachovaní potrebnej obvyklej (priemernej) opatrnosti, bez potreby osobitných (odborných) znalostí. Za zjavné vady je možné označiť iba vady, ktoré je možné spozorovať pri bežnej ohliadke veci, akú možno očakávať od zmluvnej strany pri obvyklej opatrnosti. Za zjavnú vadu sa preto nepovažuje vada, ktorú je možné zistiť iba za predpokladu určitej miery odborných alebo iných ako bežných znalostí. Iné ako zjavné vady veci je treba považovať za ostatné (skryté) vady. Znalec vo svojom znaleckom posudku pri odpovedi na otázku č. 6 uvádza, že sa nejedná o skryté vady. Či sa jedná o zjavné alebo skryté vady je však otázkou právnou, ktorú rieši súd a nie znalec. Pri otázke č. 7 v znaleckom posudku, či vady strešnej konštrukcie domu boli rozpoznateľné aj osobou bez odborných skúseností z odboru stavebníctva znalec udáva: "Nie bez odborných skúseností z odboru stavebníctva sú vady ťažko rozpoznateľné". Z uvedeného vyplýva, že sa jednalo o skryté vady a tým je teda daná zodpovednosť žalovaných 1, 2, 3 za vady veci. Žalobkyňa ako kupujúca totiž nemala odborné znalosti na to, aby vedela určiť skryté vady a nebola predávajúcimi upozornená na vady nehnuteľnosti.

17. V zmysle § 517 ods. 1 a 2 OZ súd prvej inštancie žalobkyni priznal aj úrok z omeškania od 11.3.2008, keď žalobkyňa listom zo dňa 27.02.2008 vyzvala predávajúcich na zaplatenie škody v lehote 10 dní s tým, že v čase vzniku omeškania dvojnásobok úrokovej sadzby NBS činil 8,5%. Vo výroku preskúmaného rozsudku ale žiaden úrok z omeškania žalobkyni priznaný nebol.

18. Po skonštatovaní, že žalovaná 1. v zmysle § 147 ods. 2 CSP podala vzájomnú žalobu proti žalobkyni, ktorú následne písomným podaním vzala späť, súd v zmysle § 144 a § 145 CSP konanie o vzájomnej žalobe zastavil.

19. O náhrade trov konania súd rozhodol s použitím § 255 ods. 1 a 2 v spojení s § 262 ods. 1 a 2 CSP podľa pomeru úspechu sporových strán v konaní. Vychádzal pritom z toho, že žalobkyni bola priznaná suma 1.759,27 Eur, pričom si uplatňovala sumu 10.800,54 Eur, jej úspech bol vo výške 16,29% ( $1759,27 : 10800,54 \times 100 = 16,29\%$ ). Úspech žalovaných v 1, 2, 3 rade v spore bol 83,71% ( $100\% - 16,29\% = 83,71\%$ ). Žalovaní tak majú právo na 67,42 % trov konania.

20. Žalobkyňa v odvolaní podanom prostredníctvom svojho advokáta podľa jeho obsahu napadla zamietajúcu časť rozsudku (výrok II.), pričom sa domáhala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Uplatnila pritom odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. f) CSP. Po poukázaní na okolnosti prípadu a ustanovenia § 588, § 596, § 597, § 598, § 599, § 600 a § 611 OZ, vyslovila názor, že v konaní bolo preukázané, a to predovšetkým znaleckým posudkom Ing. Bielického,

že predmetná rozostavaná stavba mala už v čase prevodu na žalobkyňu vady, na ktoré žalovaní ako predávajúci žalobkyňu ako kupujúcu neupozornili a ktoré potrebovali rekonštrukciu. Podľa znaleckých posudkov išlo o vady, ktoré nebolo možné zistiť bez potrebných skúseností z oblasti stavebníctva, pričom žalobkyňa skúsenosti z tohto odboru nemá, teda nemohla rozpoznať predmetné vady. Vzhľadom na uvedené je podľa žalobkyne zrejmé, že predmetná stavba mala skryté vady v čase prevodu na žalobkyňu, ktorá na tieto vady upozornená nebola, pričom výška nákladov na rekonštrukciu bola určená znaleckým posudkom Ing. Bielického na sumu 325.377,- Sk. Sumu vo výške 1.759,24 Eur, ktorú súd priznal v napadnutom rozsudku, považuje za nedostačujúcu.

21. Žalovaná 1. vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobkyne uviedla, že čo sa týka vád, žalobkyňa pri každej návšteve, hlavne jej manžel, o nejakých vadách hovorili, teda o nich žalobkyňa vedela. Vady, ktoré tam zistila ešte pred zámenou, mala si dať vyhotoviť znalecký posudok Ing. Bielickým alebo mohla od zmluvy odstúpiť. Dr. Elíz vo svojom posudku č. 24/2007 žiadne vady nezistil. Notár na základe posudku č. 24/2007 nemohol nejaké vady uviesť do notárskej zápisnice, nakoľko v posudku neboli menované. Taktiež v Nz 115/2007 strana piata, mohla požiadať notára o doložku - vyznačenie vád v zmysle § 43 ods. 2 zákona č. 323/1992 Zb. Žalovaná 1. poukázala na Nz-115/2007, kde na strane tretej o finančnom vyporiadaní sa účastníci medzi sebou považujú za úplne finančne vyporiadanych a do notárskej zápisnice vyhlasujú, že týmto právnym titulom oteraz ani v budúcnosti nebudú od seba nič požadovať. V znaleckom posudku č. 02/2016 znalec určený súdom Ing. Kasala poukázal na to, že aby sa preukázali vady, bola by potrebná doba celej životnosti stavby, t.j. 80 až 100 rokov. Nakoľko nemali znalosti z odboru stavebníctva, nemohli tieto vady rozpoznať. Znalecký posudok č. 79/07 vypracovaný Ing. Bielickým 6.12.2007, kedy žalobkyňa už nebola vlastníčkou daných nehnuteľností, takže žaluje cudzí majetok, ktorý už na LV nemala. Žalovaná 1. tiež namietala, že súdom neboli skúmané časté absencie žalobkyne a jej právneho zástupcu na pojednávaniach, čím spôsobila časté odročovanie pojednávania, nepredložila ani lekárske potvrdenia a súd jej ešte aj určil úroky. Právna zástupkyňa žalobkyne mala upozorniť klientku, aby maloleté deti - vnúčence nevodila do pojednávacej miestnosti, mala zabezpečiť ich opateru. To isté sa vyskytlo aj pri zámennej zmluve u notára, to je ich taktika, všade vodiť maloleté deti, urobiť chaos a odpútať pozornosť.

22. Žalovaná 2. vo svojom písomnom vyjadrení k doručenému odvolaniu žalobkyne poukázala na to, že žalobkyňa sa v odvolaní odvoláva výlučne na závery posudku Ing. Bielického, ktoré však boli v konaní vyvrátené znaleckým posudkom Ing. Kasalu, teda znalcom, ktorého do konania pribral konajúci súd. Posudok Ing. Bielického nemá váhu znaleckého posudku, ale len povahu listinného dôkazu, ktorého správnosť bola v konaní vyvrátená vykonaným dokazovaním a to znaleckým posudkom Ing. Kasalu. Vzhľadom na to navrhla, aby Krajský súd v Trnave ako príslušný odvolací súd v zmysle § 388 CSP napadnutý rozsudok zmenil tak, že podanú žalobu v celom rozsahu zamietne a prizná žalovanej 2. plnú náhradu trov konania voči žalobkyňi, prípadne aby v zmysle § 389 ods. 1 písm. b) CSP rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie. Zároveň navrhla priznať žalovanej 2. plnú náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia proti žalobkyňi.

23. Žalovaná 3. vo svojom písomnom vyjadrení k doručenému odvolaniu žalobkyne predloženom do spisu prostredníctvom jej advokáta uviedla, že v celom rozsahu zotrúva na svojich právnych aj skutkových tvrdeniach obsiahnutých v ňou podanom odvolaní. Poukázala na to, že v odvolaní sa žalobkyňa odvoláva výlučne na závery posudku Ing. Bielického, ktoré však boli v konaní vyvrátené znaleckým posudkom Ing. Kasalu, ktorého do konania pribral súd. Posudok Ing. Bielického v konaní nemá váhu znaleckého posudku, ale má povahu len listinného dôkazu, ktorého správnosť bola vyvrátená znaleckým posudkom Ing. Kasalu. Vzhľadom na to žalovaná 3. navrhla, aby odvolací súd v zmysle § 388 CSP napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne a prizná žalovanej 3. plnú náhradu trov konania voči žalobkyňi, prípadne aby v zmysle § 389 ods. 1 písm. b) CSP rozsudok zrušil a v zmysle § 391 ods. 1 CSP vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie. Zároveň navrhla priznať žalovanej 3. plnú náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia proti žalobkyňi.

24. Proti predmetnému rozsudku podala prostredníctvom splnomocneného zástupcu odvolanie aj žalovaná 3. a to vo vzťahu k vyhovujúcemu výroku I. a výroku IV. o náhrade trov konania, s uplatnením odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) CSP. Po citácii ustanovení § 611, § 596, § 597 ods. 1, § 500 ods. 1, § 599 ods. 1 OZ (v znení ku dňu uzatvorenia zmluvy dňa 25.7.2007) žalovaná 3. vyslovila názor, že žalobkyňa v konaní neuniesla dôkazné bremeno v súvislosti s preukazovaním nároku, ktorý si v konaní uplatnila. Žalobkyňa v priebehu konania uvádzala, že krov stavby je v havarijnom

technickom stave opierajúc sa o závery posudku Ing. Bielického. V konaní ustanovený znalec Ing. Kasala v znaleckom posudku č. 02/2016 vyvrátil závery znalca Ing. Bielického, keď nepotvrdil, že by krov stavby bol v havarijnom technickom stave, ale zistil len nedostatky v smere kvality použitého dreva, jednotlivých prvkov a nedostatky impregnácie krovu, ktoré navrhol riešiť spevnením krovu, náhradou nekvalitných prvkov a impregnáciou. Znalec Ing. Kasala vylúčil, že krov bol deformovaný. Znalecký posudok znalca Ing. Kasalu môže byť v prejednávacom prípade ako jediný braný z hľadiska vykonaného dokazovania ako znalecký posudok, keďže tento znalec bol riadne v konaní ustanovený, pričom znalec Ing. Bielický, na ktorého posudok sa odvoláva žalobkyňa, nebol v konaní ustanovený ako znalec a podľa vtedy platnej úpravy mohol byť jeho posudok v konaní braný iba ako listinný dôkaz, pričom vierohodnosť záverov tohto listinného dôkazu bola vyvrátená prostredníctvom znaleckého posudku Ing. Kasalu. Vady, ako ich vytkla žalobkyňa výzvou na zaplatenie náhrady škody zo dňa 27.02.2008 a žalobou zo dňa 12.06.2008 neboli v konaní preukázané. Znalec Ing. Kasala nepotvrdil závery Ing. Bielického o havarijnom technickom stave krovu a ani o hodnote potrebnej opravy uvedenej Ing. Bielickým v sume 325.377,- Sk, keď Ing. Kasala uviedol náklady na opravu len v sume 53.000,- Sk až 60.000,- Sk. Žalobkyňa vady veci vytkla svojimi podaniami len všeobecne - krov stavby nie je vyhotovený podľa projektu a je v havarijnom technickom stave, kde absentuje vytknutie konkrétnych väd vecí, pričom tieto tvrdenia žalobkyne v konaní neboli preukázané, keď nebol potvrdený havarijný stav krovu ani to, že by nebol vyhotovený podľa projektu a žalobkyňa tak v konaní neuniesla dôkazné bremeno. Zároveň žalobkyňa v rozpore s § 599 ods. 1 OZ nevytkla žalovaným predávajúcím konkrétne vady bez zbytočného odkladu v maximálnej zákonnej lehote 24 mesiacov od prevzatia veci a tieto konkrétne vady nevytkla žalovaným ani dodnes.

25. V ďalšom odvolateľka poukázala na to, že podľa znaleckého posudku Ing. Kasalu bolo jednoznačne konštatované, že na krove neboli žiadne skryté vady, uvedené nedostatky boli evidentné na prvý pohľad, ako to vyplýva aj z fotodokumentácie založenej v spise a ich existencia a povaha je zrejماً každej osobe pri zachovaní bežnej opatrnosti, ktorú ako kupujúci musí zachovať. Žalobkyňa si pred zámennou zmluvou nehnuteľnosť prezrela a teda tieto nedostatky jej boli známe už pri uzatváraní zámennej zmluvy dňa 25.07.2007. Z podaného znaleckého posudku Ing. Kasalu je zrejماً, že nedostatky krovu predstavujú zjavné vady a žalované 1. až 3. za ne v zmysle § 500 ods. 1 OZ nezodpovedajú. Žalovaná 3. poukázala tiež na to, že vo veci bol vypracovaný posudok Dr. Elíza zo dňa 23.07.2007, v ktorom znalec neuviedol žiadne vady krovu. Na základe toho žalovaní pri uzatváraní zámennej zmluvy ako osoby bez odborných vedomostí nadobudli dojem, že viditeľné zjavné vady nepredstavujú také vady, ktoré by akokoľvek ovplyvňovali hodnotu zamieňanej nehnuteľnosti, keďže ich znalec v posudku neuviedol, v tomto smere nemohli ani upozorniť žalobkyňu na tieto vady podľa § 596 OZ.

26. Žalovaná 3. tiež upozornila na fakt, že žalobkyňa následne predala zamenenú nehnuteľnosť manželom O.. Podľa ich výpovedí ako svedkov v konaní stav krovu domu nebol u nich faktorom, ktorý by ovplyvnil ich rozhodnutie kúpy dotknutej nehnuteľnosti a ani ktorý by ovplyvnil dohodnutú kúpnu cenu. Kúpna cena bola výsledkom dobrovoľnej dohody medzi kupujúcimi manželmi O. a žalobkyňou, resp. jej manželom a nemali na ňu žiadny vplyv prípadné vady krovu, ako to v konaní tvrdí žalobkyňa. Žalobkyňa teda žiadna škoda nevznikla, keďže žiadne konanie/opomenutie zo strany žalovaných nemalo vplyv na výslednú kúpnu cenu, ktorá bola dohodnutá medzi žalobkyňou a manželmi O..

27. Čo sa týka napádaného výroku o náhrade trov konania, žalovaná 3. poukázala na to, že tento je závislý od výsledku konania, keďže je názoru, že žalobkyňa si nárok uplatňuje v celom rozsahu nedôvodne a zároveň neuniesla dôkazné bremeno a teda uplatnený nárok mal konajúci súd v celom rozsahu zamietnuť, žalobkyňa 3. (zrejme žalovanej 3.) priznať náhradu trov konania v plnom rozsahu a nie čiastočne.

28. Vzhľadom na uvedené žalovaná 3. ustálila, že rozsudok prvoinštančného súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď v rozpore s vykonaným dokazovaním mal súd za to, že žalobkyňa vznikol nárok na zaplatenie priznanej sumy titulom zodpovednosti za vady zamenenej veci, pričom na základe vykonaného dokazovania bolo preukázané, že takýto nárok žalobkyne nevznikol. Žalobkyňa v konaní neuniesla dôkazné bremeno a teda uplatnený nárok žalobkyne mal súd v celom rozsahu zamietnuť a priznať žalovaným náhradu trov konania v celom rozsahu a teda aj v tomto smere došlo k naplneniu odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Nesprávne právne posúdenie podľa odvolateľky je dané aj v tom smere, že súd považoval vady veci za skryté vady, pričom vykonaným dokazovaním, predovšetkým znaleckým posudkom Ing. Kasalu bolo preukázané, že sa jednalo o zjavné

vady, za ktoré žalované nezodpovedajú v súlade s § 500 OZ a tiež vo vzťahu k vadám, na základe ktorých si žalobkyňa svoj nárok uplatnila a ktoré vytkla žalovaným, tieto v konaní neboli preukázané, práve naopak, ich existencia bola vykonaným dokazovaním vyvrátená. Zároveň napádaný rozsudok považovala za nedostatočne odôvodnený, keď súd sa nezaoberal otázkou nepreukázania existencie väd veci zo strany žalobkyne, na ktoré sa v konaní odvoláva, nedostatkami vo vytknutí väd zo strany žalobkyne a neunesením dôkazného bremena žalobkyňou či nedaný odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP a zároveň došlo aj k naplneniu odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP. Vytknuté vady konania, pre ktoré napadnuté rozhodnutie neobstojí, teda zakladajú odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) CSP, čím sú dôvody na zmenu napadnutého rozsudku v zmysle § 388 CSP, prípadne na jeho zrušenie v zmysle § 389 ods. 1 písm. b) CSP a vrátenie veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie podľa § 391 ods. 1 CSP. Vzhľadom na uvedené žalovaná 3. navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. a IV. zmenil tak, že podanú žalobu v celom rozsahu zamietne a prizná žalovanej 3. plnú náhradu trov konania proti žalobkyňi, prípadne aby v zmysle § 389 ods. 1 písm. b) CSP rozsudok zrušil a v zmysle § 391 ods. 1 CSP vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie, pričom zároveň navrhla priznať žalovanej 3. plnú náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia proti žalobkyňi.

29. Ďalšie podania strán v odvolacom konaní do spisu doručené neboli.

30. Z podnetu odvolacieho súdu Okresný súd Galanta vydal vo veci opravné uznesenie, ktorým v zmysle § 224 CSP opravil písomné vyhotovenie rozsudku Okresného súdu Galanta zo dňa 25.4.2017, č.k. 8C/33/2009-532 v odôvodnení tak, že odsek 35. odôvodnenia má správne znieť:

- sa vypúšťa : „V zmysle §-u 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. 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. Vykonávacím predpisom je nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z. kde sa hovorí, že výška úroku z omeškania je dvojnásobok úrokovej sadzby stanovenej Národnou bankou Slovenska. V čase vzniku omeškania bola úroková sadzba NBS vo výške 4,25% a dvojnásobok teda činí 8,5%. Žalobkyňa listom zo dňa 27.2.2008 vyzvala predávajúcich na zaplatenie škody a to v lehote 10 dní. Na základe toho si žalobkyňa uplatňuje a súd jej priznal úrok z omeškania od 11.3.2008. “

a vkladá sa : „Súd nepriznal žalobkyňi úroky z omeškania, nakoľko primeraná zľava z dojedanej kúpnej ceny bola zistená až znaleckým posudkom č. 02/2016 vypracovaným znalcom Ing. Miloša Kasalu (č.l. 504 spisu).“

V ostatných častiach ostáva rozhodnutie nezmenené.

31. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku - ďalej CSP), po zistení, že odvolania boli podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenými subjektmi - stranami, v ktorých neprospech bolo rozhodnutie v nimi napadnutých častiach vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolania majú zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolatelia použili zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offo na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP), po preskúmaní zákonnosti a vecnej správnosti rozhodnutia a jemu predchádzajúceho konania dospel k záveru, že odvolaniu ani jedného z odvolateľov nie je možné priznať úspech, keďže napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je dotknutých výrokoch vecne správny, v dôsledku čoho boli splnené podmienky pre jeho potvrdenie (§ 387 CSP).

32. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu, vymedzeným odvolateľmi uplatneným rozsahom a dôvodmi odvolaní, bolo preskúmať správnosť skutkových a právnych úsudkov súdu prvej inštancie vedúcich k záveru, že žalobe je dôvodné čiastočne vyhovieť a vo zvyšku žalobu zamietnuť a následne tiež o náhrade trov konania. Voči výroku III. preskúmaného rozsudku, ktorým bolo konanie o vzájomnej žalobe žalovanej 1 zastavené v dôsledku späťvzatia, ani jedna zo strán odvolanie nepodala, nadobudol

tak právoplatnosť a nepodliehal prieskumu odvolacieho súdu. Žiada sa dodať, že žalobkyňa v podanom odvolaní uplatnenými odvolacími námietkami nenapadla tú časť rozsudku, ktorou bola zamietnutá jej žaloba i v časti príslušenstva - úrokov z omeškania, ani sa ich priznania uplatneným odvolacím petitom nedomáhala. Zamietnutie v tejto časti žaloby bolo preto potrebné považovať za právoplatné.

33. Keďže na strane žalovaných išlo o samostatné procesné spoločenstvo v zmysle § 76 CSP, v dôsledku nepodania odvolania žalovanými 1 a 2, rozsudok súdu prvej inštancie vo vzťahu k nim nadobudol právoplatnosť. Žalovaní solidárni dlžníci, sú totiž zásadne samostatnými (§ 76 CSP) a nie nerozlučnými spoločníkmi (§ 77 CSP) v konaní. Právny základ záväzku každého z nich a prípadné námietky proti nemu môžu byť u každého spoločníka posúdené nezávisle. Samotná povaha solidarity sa vyznačuje mnohosťou právnych vzťahov spätých iba totožnosťou plnenia či predmetu plnenia. Solidárny záväzok sa ale nemusí vyznačovať totožným obsahom, rôznosť práv a povinností k tomu istému plneniu je prípustná. Ak teda ide o samostatné záväzky, ktoré nemusia byť ani obsahovo totožné, potom už táto skutočnosť vylučuje, že by mohlo ísť medzi solidárnymi dlžníkmi o také spoločné práva, aby sa rozsudok musel vzťahovať na všetkých. Rozsudok sa nemusí vzťahovať na všetkých žalovaných solidárnych dlžníkov a o nerozlučné spoločenstvo nepôjde tiež preto, že veriteľ si môže zvoliť, či bude o celé plnenie žalovať od všetkých alebo len od niektorých spoludlžníkov. Podľa hmotného práva je len na úvahe veriteľa, či bude celé plnenie alebo jeho časť žiadať len od niektorých alebo od všetkých solidárnych dlžníkov, preto pasívne vecne legitimovaný je ktorýkoľvek solidárny dlžník sám osebe. Už z toho, že o založení procesného spoločenstva medzi solidárnymi dlžníkmi rozhoduje iba vôľa veriteľa (tzv. dobrovoľné spoločenstvo), vyplýva záver o samostatnosti spoločníkov. Okrem toho, aj keby boli žalovaní všetci solidárni dlžníci, nemusí sa rozsudok vzťahovať na všetkých, lebo každému z nich prislúchajú jeho osobné námietky, ktoré budú posudzované iba vo vzťahu k nemu samému. Výsledok sporu tak môže vyznieť inak pre solidárneho dlžníka, ktorý vzniesol námietku premlčania svojho dlhu, než pre jeho spoludlžníka, ktorý tak neurobil. Rôznosť rozsudku môže byť dôsledkom aj napr. odpustenia dlhu voči jednému zo spoločníkov, ktoré nemá vplyv na povinnosť ostatných alebo nemožnosťou plnenia na strane jedného z nich, pričom aj splatnosť záväzkov jednotlivých solidárnych dlžníkov nemusí byť totožná a záväzok každého z nich sa premlčí zvlášť (viď rozhodnutia NS SR sp. zn. 4Cdo/203/2005, 6Cdo/544/2015).

34. S poukazom na vyššie uvedené tak predmetný rozsudok vo vzťahu k žalovaným 1 a 2, ktorí nepodali odvolanie, nadobudol právoplatnosť a odvolaciemu prieskumu podliehal rozsudok vo vyhovujúcej časti iba vo vzťahu k žalovanej 3, ktorá sa proti nej odvolala.

35. Pretože odvolací súd preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobcom uplatneného nároku, a pretože v celom rozsahu zdieľa jeho právne závery vo veci, pričom sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, s poukazom na ust. § 387 ods. 2 CSP odvolací súd konštatuje správnosť jeho dôvodov a odkazuje na správne a presvedčivé odôvodnenie písomného vyhotovenia preskúmaného rozsudku. Odvolací súd nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od skutkových alebo právnych záverov súdu prvej inštancie odchýliť, a nemôže preto dať za pravdu odvolateľom. Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia k uplatnenej odvolacej argumentácii dopĺňa iba nasledovné:

#### A. K odvolaniu žalobkyne

36. Žalobkyňa v podanom odvolaní v podstate namietala výšku sumy - istiny, ktorá jej bola napadnutým rozsudkom priznaná vo výške 1.759,27 Eur vychádzajúcej zo znaleckého posudku Ing. Miloša Kasalu a domáhala sa priznania zľavy z titulu vád predmetnej nehnuteľnosti vo výške 325.377,- Sk (10.800,54 Eur) poukazujúc pritom na závery v znaleckom posudku Ing. Bielického.

37. Prioritne je potrebné zdôrazniť, že znalecký posudok Ing. Jána Bielického č. 79/07 zo dňa 7.12.2007 bol vypracovaný ako súkromný znalecký posudok na žiadosť žalobkyne a jej manžela, ktorý mal za účinnosti OSP povahu iba listinného dôkazu, čo sa v priebehu konania ani nezmenilo, keďže rozsudok neobsahoval doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku v zmysle § 209 ods. 2 CSP. Záverom posudku bolo, že krov stavby nie je vyhotovený podľa projektu, je v havarijnom technickom stave a náklady na jeho rekonštrukciu sú 325.377,- Sk, ktorá suma je predmetom žaloby. Znalec skonštatoval najmä, že stavba nemá podľa projektu vyhotovené železobetónové vence, nadmurovka je oproti projektu vyššia asi o 500 mm, krokvy nie sú do pomúrnic

kotvené na prenos vodorovných síl, polovica krokiev je výrazne skrútených, styk krokiev a hambálka je zlý, hambálky sa pozdĺžne trhajú, trhliny od vodorovných síl sú už aj v murive.

38. Z dôvodu nesúhlasu žalovaných s predmetným posudkom súd prvej inštancie pribral do konania znalca Ing. Miloša Kasalu, ktorý podal znalecký posudok č. 02/2016 z októbra 2016. Znalec z fotodokumentácie vyvodil, že čo sa týka krovu nie sú žiadne skryté vady, preukázaná je nekvalita dreva a stykov jednotlivých prvkov. Avšak hneď za tým uviedol, že bez odborných skúseností z odboru stavebníctva sú vady ťažko rozpoznateľné. Podľa tohto znalca predchádzajúci znalec RSDr. Bohuslav Elíz mal rozoznať predmetné vady strešnej konštrukcie a mal tieto vady v predmetnom znaleckom posudku uviesť ako vady ovplyvňujúce technickú hodnotu nehnuteľnosti, pričom pri krove mal uplatniť minimálnu zrážku aspoň 50%, aj upozorniť na prípadné riziká, aj na absenciu impregnácie krovu. Na otázku, v akom rozsahu ovplyvnili vady strešnej konštrukcie domu všeobecnú hodnotu domu ku dňu uzatvorenia zámernej zmluvy a aké je finančné ohodnotenie predmetných vád, t.j. aká je suma o ktorú sa pri existencii daných vád znížila všeobecná hodnota predmetného domu, k uvedenému dátumu, znalec uviedol, že by sa jednalo o sumu zaokrúhlene 53.000,- Sk. Obdobne by sa znížila rozostavanosť oproti znaleckému posudku RSDr. Elíza zo 39,7794% na 47,7070% , pričom rozdiel predstavuje mínus 53.000,- Sk. Znalec tiež uviedol, že keďže technická hodnota jestvujúceho krovu by bola v prípade jeho bezchybnosti maximálne 120.000,- Sk a v ocenení nevystupuje krytina, pokladá cenu 53.000,- a 60.000,- Sk za dostatočnú z titulu nákladov na rekonštrukciu. Znalec by pritom riešil nedostatky krovu jeho spevnením, náhradou nekvalitných prvkov a impregnáciou a cenu 53.000,- a 60.000,- Sk považuje za dostatočnú. V tejto súvislosti sa žiada zdôrazniť, že znalec Ing. Ján Bielický vo svojom znaleckom posudku do nákladov na rekonštrukciu, okrem iného započítal aj zastrešenie krytinou „Tondach“ a práce s tým súvisiace v celkovej sume 150.799,85 Sk, hoci bolo nesporné a vyplýva to aj z priloženej fotodokumentácie, že v čase prevodu predmetný dom na krove nemal položenú strešnú krytinu. Ocenenie nákladov na predmetnú rekonštrukciu krovu, preto už len z tohto dôvodu nemohlo byť objektívne. Okrem toho súd prvej inštancie v odôvodnení preskúmaného rozsudku (ods. 31) správne uviedol, že sporové strany nenamietali zistenia uvedené v znaleckom posudku ing. Kasalu, ani ho žiadnym spôsobom nespochybovali, nežiadali nariadiť kontrolné znalecké dokazovanie a na pojednávaní sa vyjadrili, že nemajú návrhy na ďalšie dokazovanie.

39. Odvolací súd zhodne s prvoinstančným, vzhľadom na vyššie uvedené, dospel k záveru, že pri určovaní výšky zľavy z titulu vady zamenenej nehnuteľnosti bolo dôvodným postupovať podľa záverov znalca Ing. Kasalu v jeho znaleckom posudku, ktorého záverom bolo, že predmetné vady znížili všeobecnú hodnotu predmetného domu ku dňu prevodu o sumu cca - 53.000,- Sk, čo predstavuje súdom prvej inštancie ustálenú sumu 1.759,27 Eur. Neobstojí teda žalobkyňou uplatnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP, že by súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov v uvedenom smere k nesprávnym skutkovým zisteniam.

B. K odvolaniu žalovanej 3.

40. Ako prvé žalovaná 3 namietala, že žalobkyňa svojimi podaniami vytkla vady len všeobecne tak, že krov nie je vyhotovený podľa projektu a je v havarijnom technickom stave, pričom absentuje vytknutie konkrétnych vád vecí a v konaní nebol potvrdený havarijný stav krovu ani to, že nebol vyhotovený podľa projektu a žalobkyňa tak v konaní neunesla dôkazné bremeno.

41. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobkyňa listom zo dňa 27.2.2008 vyzvala predávajúcich na náhradu škody v lehote 10 dní. Uviedla, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam zistila, že na stavbe sú závažné vady týkajúce sa statiky krovu a strechy a odkázala na závery znalca Ing. Bielického, že krov stavby (jeho konštrukcia, kotvenie a vence) nie je vyhotovený podľa projektu a je v havarijnom technickom stave.

42. V žalobe obdobne uviedla, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam zistila, že na stavbe sú závažné vady týkajúce sa statiky krovu a strechy, preto si nechala vypracovať znalecký posudok a poukázala na závery znalca Ing. Bielického, že krov stavby (jeho konštrukcia, kotvenie a vence) nie je vyhotovený podľa projektu a je v havarijnom technickom stave.

43. Z uvedeného je zrejmé, že žalobkyňa žalovaným vytkla vady týkajúce sa krovu a strechy predmetného rodinného domu, ktoré vady sa v priebehu súdneho konania aj preukázali. Je pravdou,

že kupujúci musí v zmysle § 599 OZ vytknúť vadu predávajúcemu dostatočne určitým spôsobom, a preto by nestačilo len všeobecné oznámenie, že kúpená vec má vady, ale treba, aby výslovne uviedol, aké konkrétne vady vytýka. Táto podmienka podľa názoru odvolacieho súdu v danom prípade bola splnená, keďže žalobcovia vytkli žalovaným vady krovu a strechy predmetného rodinného domu, ktoré sa aj jednoznačne preukázali. Nebolo pritom nevyhnutné, aby tieto vady boli špecifikované ešte bližšie a detailnejšie, i vzhľadom na to, pre ich posúdenie podľa ďalej uvedeného, boli nevyhnutné odborné znalosti. Odvolací súd je preto toho názoru, že žalobcovia vytkli vady predanej nehnuteľnosti žalovaným dostatočne určitým spôsobom v súlade s ust. § 599 OZ.

44. Žalovanou 3 bolo argumentované aj tým, že v danom prípade sa nejednalo o skryté vady, keďže nedostatky boli evidentné na prvý pohľad a to už pri uzatváraní predmetnej zámennej zmluvy. Súd prvej inštancie správne z ods. 32 odôvodnenia preskúmaného rozsudku uviedol, že pri úvahe, či ide o skrytú alebo zjavnú vadu je potrebné vychádzať z toho, že za zjavné vady je možné považovať iba také, ktoré boli zistiteľné pri prevzatí veci a pri zachovaní priemernej obvyklej opatrnosti osoby bez osobitných odborných znalostí. Za zjavné vady je možné označiť iba vady, ktoré je možné zmyslami spozorovať pri bežnej ohliadke veci pri zachovaní obvyklej opatrnosti. Za zjavnú vadu sa preto nepovažuje vada, ktorú je možné zistiť iba za danosti určitej miery odborných alebo iných ako bežných znalostí, pričom iné ako zjavné vady je treba považovať za skryté. Pokiaľ žalovaná 3 v tejto súvislosti odkazuje na posudok znalca Ing. Kasalu, je potrebné zdôrazniť, že znalec síce na otázku 6. zodpovedal, že čo sa týka fotodokumentácie a krovu nie sú žiadne skryté vady, avšak zároveň na nasledujúcu otázku 7. odpovedal, že vady strešnej konštrukcie domu neboli rozpoznateľné osobou bez odborných skúseností z odboru stavebníctva, a že bez odborných skúseností z odboru stavebníctva sú vady ťažko rozpoznateľné. Z kontextu týchto dvoch odpovedí je zrejmé, že znalec pod pojmom skryté vady pri 6. otázke rozumel také, ktoré sú skryté priamemu senzorickému zmyslovému pozorovaniu, teda že nie sú na pohľad viditeľné, ale skryté pohľadu, čo nezodpovedá právnej definícii skrytej vady popísanej vyššie. V odpovedi na otázku č. 7 už ale jednoznačne uviedol, že vady neboli rozpoznateľné osobou bez odborných skúseností z odboru stavebníctva, čo je rozhodujúce. Na dôvažok treba zdôrazniť, ako to správne uvádza prvoinštančný súd (ods. 33 odôvodnenia), či sa jedná o zjavné alebo skryté vady je otázkou právnou, ktorú rieši súd, a ktorú v zmysle § 207 ods. 2 CSP nemôže zodpovedať znalec. Keďže priamo zo znaleckého posudku znalca Ing. Kasalu vyplýva, že predmetné vady krovu neboli zistiteľné resp. boli ťažko rozpoznateľné pre osobu, bez odborných skúseností v oblasti stavebníctva, akými boli i zmluvné strany, súd prvej inštancie správne uzavrel, že sa jedná o skryté vady. Je samozrejmé, že predmetné vady boli skrytými vadami tak pre predávajúcich ako aj kupujúcich (v oblasti stavebníctva laikov), a preto predávajúci žalovaní resp. ich predchodca nemohli kupujúcich na ne upozorniť v zmysle § 596 OZ, keďže o nich zrejme nevedeli. Zodpovednosť za vady veci v zmysle § 597 Občianskeho zákonníka je ale koncipovaná ako zodpovednosť objektívna, ktorá je daná bez ohľadu na to, či predávajúci o vadách vecí vedel, alebo nevedel. Nevedomosť predávajúceho o vade veci teda nemá vplyv na nárok kupujúceho na zľavu z dojednanej ceny.

45. V ďalšej časti odvolania žalovaná 3 namietala, že stav krovu domu nebol u manželov O., ktorým bola nehnuteľnosť následne žalobkyňou predaná, faktorom, ktorý by ovplyvnil ich rozhodnutie kúpy dotknutej nehnuteľnosti, ani kúpnu cenu, keďže nehnuteľnosť hodľali prestavať na jednopodlažný bungalov, z čoho vyvodila, že žalobkyňa žiadna škoda nevznikla. V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že nárok žalobkyne uplatnený žalobou bol súdom prvej inštancie správne kvalifikovaný ako nárok zo zodpovednosti za vady predanej veci v zmysle § 597 OZ a nie ako náhrada škody, v dôsledku čoho je irelevantné, akým spôsobom a za akých okolností sa ďalej s predmetom kúpy nakladalo. Výška kúpnej ceny pri následnom prevode dotknutej nehnuteľnosti nemá žiaden vplyv na nárok zo zodpovednosti za vady danej veci v zmysle § 597 OZ.

46. Zhrnúc vyššie uvedené pod bodom B odvolací súd uzatvára, že žiaden žalovanou 3 uplatnených odvolacích dôvodov nebol naplnený, jej odvolanie preto považoval za nedôvodné.

47. Ďalšie odvolacie argumenty odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej už za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať. I podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi/stranami konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi/stranami konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka/strany

konania, ktorú nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov/strán konania (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Odôvodnenie súdneho rozhodnutia v opravnom konaní nemusí dať odpoveď na každú otázku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia, ktoré sa preskúmava (II. ÚS 78/05). Preto na ostatnú odvolaciu argumentáciu odvolateľov zaoberajúcu sa ďalšími okolnosťami prejednávanej veci, vzhľadom na uvedené závery už irelevantnú a nespôsobilú ovplyvniť rozhodnutie, i s poukazom na princíp hospodárnosti konania (čl. 17 OSP), odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

48. S poukazom na vyššie uvedenú argumentáciu, po vyčerpaní relevantných odvolacích argumentov uplatnených odvolateľmi, odvolací súd potom rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom rozsahu vyhovujúceho výroku I. vo vzťahu k žalovanej 3, v zamietajúcom výroku II. a vo vecne správnom výroku IV. o náhrade trov konania, ako vo výrokoch vecne správny s použitím ust. § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil.

49. V zmysle § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie. Podľa ods. 2 ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie.

50. V zmysle § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci, ods. 2 ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

51. V zmysle § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí, podľa ods. 2 o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

52. V tomto odvolacom konaní boli neúspešní tak žalobkyňa vo vzťahu k žalovaným 1, 2 a 3 ako aj žalovaná 3 vo vzťahu k žalobkyni. Žalobkyňa a žalovaná 3 teda boli navzájom voči sebe úspešní aj neúspešní v rovnakom rozsahu, preto odvolací súd považoval za dôvodné s použitím § 255 ods. 1 CSP vysloviť, že žiadna z týchto strán nemá vo vzájomnom vzťahu nárok na náhradu trov konania. Inak tomu bolo pri posudzovaní úspešnosti žalovaných 1 a 2, ktorí odvolanie nepodali a vo vzťahu k žalobkyni boli úspešní a žalobkyňa vo vzťahu k nim bola v odvolaní neúspešná. Žalovaným 1 a 2 bolo preto dôvodným priznať nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyni. Odvolací súd preto žalovaným 1 a 2 priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyni v plnom rozsahu 100%, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie skončí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

53. Senát krajského súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,  
b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo  
c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok dovolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok dovolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia dovolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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

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

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).