

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 22Co/143/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113226087
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Kandriková
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8113226087.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viery Kandrikovej a členov senátu JUDr. Petra Straku a JUDr. Michala Boroňa v spore žalobkyne: F. U., F.. XX.XX.XXXX, T. P. XX, XXX XX H., právne zastúpenej Advokátskou kanceláriou Melničák a Semančíková, s.r.o., so sídlom Miletičova 1, 821 08 Bratislava, IČO: 36 860 891, proti žalovanému: Future Media Invest, spol. s r.o., so sídlom Komenského 4, 080 01 Prešov, IČO: 44 871 953, právne zastúpenému JUDr. Jánom Kasenčákom, advokátom so sídlom Juraja Fándlyho 2163/7, 010 01 Žilina, v konaní o zaplatenie 11.880 eura s prísl., o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 7C/119/2013-413 zo dňa 16.04.2018, jednohlasne takto

rozhodol:

I. Mení sa rozsudok vo výroku II a v súvisiacom výroku IV. tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni sumu vo výške 7.000,- eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a v prevyšujúcej časti žalobu zamieta.

II. Priznáva sa žalobkyni nárok na náhradu trov celého konania voči žalovanému v rozsahu 100 % z prisúdenej istiny, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením.

III. Potvrdzuje sa rozsudok vo výroku V.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom vyslovil, cit.:

„I. Konanie v časti o zaplatenie sumy vo výške 418,00 Eur zastavuje.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni sumu 11.462 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,5 % ročne zo sumy 11.462 Eur odo dňa 16.07.2013 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. V prevyšujúcej časti žalobný návrh žalobkyne zamieta.

IV. Žalobkyňa má vo vzťahu k žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 92,96 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline má vo vzťahu k žalovanému nároku na odmenu v rozsahu 100 % za podaný Znalecký posudok číslo 46/2017.“

2. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie vo veci samej právne odôvodnil podľa ustanovení § 588, § 589, § 596, § 597 ods. 1 a 2, § 598, § 599 ods. 1 a 2, § 600, § 612, § 616, § 619 ods. 1 a 2, § 620 ods. 1, § 622 ods. 1 a 3, § 623 ods. 1 a 2, § 625, § 626 ods. 1 až 3, § 627 a § 517 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka.

3. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že na základe vykonaného dokazovania zistil, že dňa 08.08.2011 bola medzi žalovaným ako predávajúcim a žalobkyňou ako kupujúcou uzatvorená Kúpna zmluva, predmetom ktorej bola kúpa rozostavaného bytu číslo 10 - 2. mezanín, vo vchode číslo XX, na X. poschodí bytového domu v H., na ulici P., súpisné číslo domu XXXX, zapísaného na Liste vlastníctva číslo XXXX. Uzatvoreniu kúpnej zmluvy predchádzalo uzavretie Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy dňa 27.03.2011, na základe ktorej sa žalovaný zaviazal žalobkyňi dodať byt o podlahovej výmere 90 m². Konštatoval, že Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy, ako aj uzatvorená Kúpna zmluva medzi stranami sporu zo dňa 08.08.2011 spĺňajú charakter spotrebiteľskej zmluvy. Uviedol, že aj keď v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a v kúpnej zmluve nie je špecifikované, že sa predáva byt o jednotkovej cene za 1 m², súdu to vyplývalo z konania samotného žalovaného, ktorý z pôvodnej ceny bytu 95.700 eur (článok 5. bod 5.1 zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy) zvýšil kúpnu cenu za byt na 99.000 eur, keďže ponúkal byt žalobkyňi o podlahovej výmere 90 m². Následne medzi stranami tohto sporu bola uzatvorená dňa 08.08.2011 Kúpna zmluva, kde v článku 3. bod 3.1 žalovaný deklaroval dodanie bytu o podlahovej výmere 90 m². Na základe samotného konania žalovaného, ktorý pri pôvodnej zmluve o uzatvorení budúcej zmluvy deklaroval kúpnu cenu 95.700 eur za 87 m² a neskôr túto sumu zmenil na 99.000 eur za 90 m² považoval za zrejmé, že podlahová plocha bytu bola smerodajná vo vzťahu k určaniu konečnej ceny bytu. Podľa názoru súdu prvej inštancie si žalobkyňa objednala u žalovaného byt o podlahovej ploche 90 m². Žalobkyňa ako kupujúca má právo, aby kupovaná vec mala vlastnosti také, aké boli deklarované v uzatvorenej kúpnej zmluve medzi stranami sporu, teda, aby vec mala požadovanú akosť, množstvo, to znamená výmeru a bola bez väd. V čase, keď strany sporu uzatvárali Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, byt ešte neexistoval, preto podľa názoru súdu žalobkyňa nebola spôsobilá urobiť obhliadku bytu, byt si premerať a na základe takto zisteného stavu si ho kúpiť. Žalovaný sa v kúpnej zmluve zaviazal dodať žalobkyňi byt o podlahovej výmere 90 m². Tým, že dodal byt menšej výmery, čo bolo v konaní preukázané rozsiahlym znaleckým dokazovaním, porušil svoje povinnosti a svoj záväzok nesplnil. Samotná žalobkyňa v konaní pred súdom vypovedala, že mali spolu s manželom záujem o byt väčšej výmery, ktorý by dosahoval celkovú plochu 90 m². Žalovaný deklaroval žalobkyňi záručnú dobu v trvaní tridsiatich šiestich mesiacov od prevzatia bytu. Žalobkyňa ihneď po tom, čo zo Znaleckého posudku O. zistila, že byt má nižšiu podlahovú výmeru, oznámila túto skutočnosť žalovanému výzvou zo dňa 02.07.2013 a uplatnila si nárok na zľavu z kúpnej ceny. Žalobkyňa tak postupovala v rámci záručnej doby, a teda nedošlo u nej k preklúzii práv vyplývajúcich zo zodpovednosti žalovaného za vadu bytu. Uviedol, že pokiaľ žalovaný argumentoval v priebehu tohto konania tým, že žalobkyňa zaslala žalovanému pôdorys budúceho bytu, o čom bola súdu predložená rozsiahla mailová komunikácia medzi žalobkyňou a žalovaným, kde vyznačila, kde sa majú nachádzať jednotlivé priečky bytu, z pôdorysu však nevyplývalo pre žalobkyňu, že šikmé časti stropu budú umiestnené nižšie ako vo výške 130 cm, a teda že sa nebudú započítavať do samotnej podlahovej plochy bytu a budú nevyužiteľné pri užívaní bytu.

4. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol v súlade s § 255 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“). Úspech žalobkyne v tomto konaní predstavoval 96,46 %, jej neúspech 3,52 %, z tohto dôvodu má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 92,96 %. V zmysle § 256 ods. 1 CSP žalobkyňa zavinila zastavenie konania v časti o zaplatenie sumy 418 eur, keď žalobný návrh v tejto časti vzala späť. Súd prvej inštancie rozhodol o nároku žalobkyne na náhradu trov konania v rozsahu 92,96 % vo vzťahu k žalovanému. O výške náhrady týchto trov konania malo byť rozhodnuté postupom podľa § 262 CSP samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku. V tomto konaní súd prvej inštancie zároveň rozhodol aj o odmene Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline za podaný Znalecký posudok číslo 46/2007. Časť odmeny tohto Znaleckého ústavu za podaný znalecký posudok nie je krytá preddavkom, preto súd rozhodol o nároku na odmenu tohto ústavu za podaný znalecký posudok vo vzťahu k žalovanému ako neúspešnej strane sporu.

5. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b) a h) CSP. Namietal, že súd prvej inštancie na pojednávaní konanom dňa 05.02.2018 vyzval strany sporu, aby prípadne navrhli vykonať dôkazy na ďalšom pojednávaní, načo právny zástupca žalovaného predložil na pojednávaní konanom dňa 05.02.2018 rozsudok Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 24Co/158/2013, ktorého závery boli jasne v prospech argumentácie žalovaného a v prospech zamietnutia žaloby. Žalovaný a jeho právny zástupca produkovali len tie dôkazy, ktoré označili na pojednávaní konanom dňa 05.02.2018. Následne na pojednávaní konanom dňa 26.03.2018 súd uviedol svoje predbežné právne posúdenie veci, ktoré bolo v rozpore s tým, ktoré formuloval Krajský súd v

Trnave v rozsudku vydanom pod sp. zn. 24Co/158/2013. Namietal tak, že súd prvej inštancie svojím postupom znemožnil žalovanému a jeho právnenému zástupcovi vykonať akékoľvek procesné práva, najmä riadne a včas navrhnuť iné dôkazy resp. argumentačne si obhájiť návrh na vykonanie dôkazu, ktorý produkoval právny zástupca žalovaného. Súd prvej inštancie takýmto postupom zároveň porušil čl. 2 základných princípov, a to najmä ods. 3, v zmysle ktorého cit.: "Ak sa spor na základe prihladnutia na prípadné skutkové a právne osobitosti prípadu rozhodne inak, každý má právo na dôkladné a presvedčivé odôvodnenie tohto odklonu". Považoval záver formulovaný súdom prvej inštancie za nesprávny, rozporný so skutkovými zisteniami samotného súdu prvej inštancie, pretože: a) žalobkyňa kupovala existujúci byt - k prevodu vlastníckeho práva došlo predsa kúpnu zmluvou a nie zmluvou o vstavbe/nadstavbe/prístavbe bytu. K jej nadobudnutiu teda došlo nie originárnym spôsobom, ale derivatívnym, b) žalobkyňa sa sama vyjadrila, že byt niekoľkokrát navštívila, c) byt ako taký nevzniká zápisom do katastra nehnuteľností; byt sa zapisuje na základe verejnej listiny, a teda Okresný úrad, odbor katastra iba záznamovým konaním na základe verejnej listiny zapisuje to, čo už vzniklo; preto dňa 08.08.2011 v čase uzavretia kúpnej zmluvy byt existoval; taktiež je nesprávny záver súdu, že v čase podpisu si žalobkyňa nemohla byť obzrieť, premerať ho, pretože už v deň uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve odoslala žalobkyňa pôdorys bytu, pričom postupovala podľa bodu 3.2 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, d) súd opomenul, že žalobkyňa ešte pred uzatvorením kúpnej zmluvy mohla využiť ustanovenie § 5 ods. 1 písm. f) zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platné v čase uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktoré slúži presne na takéto situácie. Ďalej žalovaný poukázal na rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/158/2013, ktorý dospel k záveru, že znaleckým posudkom nemožno meniť ani korigovať zmluvné dojednania účastníkov. Ak účastníci dojednali určitý predmet prevodu a zaň určitú a to jedinou cenu, nemôže mať relevanciu pri posudzovaní obsahu právneho vzťahu založeného zmluvou znalecké ocenenie. Pri určovaní primeranej zľavy z kúpnej ceny je znalecký posudok irelevantný. Vo veci Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/158/2013 bola riadne uzatvorená kúpna zmluva, navrhovateľ si ako kupujúci byt obhliadol a dokonca sa v danom prípade aj našťahoval. V našom prípade sa síce žalobkyňa nenášťahovala do bytu, ale poznala celý byt vzhľadom k tomu, že si sama vypracovala pôdorys bytu s výmerami ako bolo vyššie uvedené. Aj súd v odôvodnení uviedol, že byt žalobkyňa navštívila asi 10-krát. Krajský súd v Trnave ďalej dospel k záveru, že podlahová plocha bytu nie je vlastnosť ako taká, ktorej nesprávny - zavádzajúci údaj by mohol byť vadou bytu. Ide o chybu, ktorú je možné napraviť prípadným dodatkom zmluvy, ale nesprávny údaj nemôže byť považovaný za vadu bytu. Vada bytu môže prameniť len z jeho stavu. Krajský súd v Trnave v tomto smere zastával názor, že zo strany navrhovateľa išlo o nedbanlivosť a nedostatočnú opatrosť pri kontrahovaní zmluvy. V prípade žalobkyne šlo o nedbanlivosť, pretože podľa § 5 ods. 1 písm. f) zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov mohla žiadať o vyhotovenie znaleckého posudku. Ďalej namietal, že súd mal vyhovieť návrhu na vykonanie dôkazu znaleckého dokazovania s výpočtom objemu, ktorý by bol dodaný v prípade, ak by rozmery bytu boli v súlade so znaleckým posudkom, a objemu, ktorý bol nakoniec dodaný. Žalovaný si s vlastníkmi bytov v zmluve o nadstavbe domu jasne upravili práva a povinnosti a nároky vyplývajúce z tejto zmluvy. Ak sa preto zmluvné strany dohodnú, že byt č. XX bude mať výmeru 90 m², vylúčili tak použitie technickej normy STN 73 4301. Znaleckým posudkom preto nemožno zasahovať do zmluvnej slobody. Znaleckým posudkom vyhotoveným, či už žalobkyňou alebo súdom na základe právoplatného uznesenia sa nemôžu meniť zmluvou stanovené vzájomné práva a povinnosti a už vôbec nie voči osobám, ktoré ani nie sú stranami sporu. Podľa názoru žalovaného a právneho zástupcu technická norma STN 73 4301 nemá žiaden právny základ a nie je všeobecne záväzným právnym predpisom. Za nesprávne považoval aj právne posúdenie veci súdom prvej inštancie v tom, že cena bola stanovená za 1 m². Zo žiadneho vykonaného dôkazu táto skutočnosť priamo alebo nepriamo nevyplýva. Len skutočnosť, že ak vydáme výšku kúpnej ceny (99.000 eur) výmerou (90 m²), vyjde nám 1.100 eur/1 m², nezakladá oprávnenosť takéhoto záveru. Podľa žalovaného je nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie aj z dôvodu, že podľa názoru právneho zástupcu žalovaného k určeniu výmery a podlahovej plochy došlo v administratívnom konaní, keď predmetný byt bol následne kolaudovaný, pričom žalobkyňa v zmysle vtedy platného Občianskeho súdneho poriadku bola oprávnená do 2 mesiacov odo dňa, keď sa dozvedela o údajnej nesprávnej výmere, napadnúť správnu žalobou kolaudačné rozhodnutie, čím by mohla prípadne preukázať, že výmera podlahovej plochy bytu nie je taká, ako je uvedená v znaleckom posudku znalca O. Pokiaľ ide o výrok V. rozsudku, namietal, že žalovaný nemôže byť zaviazaný zaplatiť Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity odmenu. Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity má nárok na úhradu odmeny voči štátu (súdu) a ten to má následne vyporiadať so stranami sporu podľa pomeru úspechu (napr. žalobca/žalovaný je povinný nahradiť trovy štátu za podaný znalecký posudok). V zmysle uvedeného žalovaný navrhol, aby odvolací súd zmenil výrok II. rozsudku súdu prvej inštancie

tak, že žalobu zamietá. Zároveň navrhol zmeniť výrok IV. rozsudku súdu prvej inštancie tak, že žalobkyňa je povinná nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100%,

6. K odvolaniu žalovaného sa vyjadrila žalobkyňa. Je toho názoru, že účastníci konania mali dostatočný priestor a čas na navrhovanie a riadne vykonanie dôkazov preukazujúcich ich tvrdenia a nimi preukazované skutočnosti. Žalovaný mal priestor takmer štyri roky na navrhovanie dôkazov a dokazovanie ním tvrdených a uvádzaných skutočností. Skutočnosť, že súd prvej inštancie neakceptoval závery rozhodnutia Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/158/2013, nemá za následok porušenie jeho práva na spravodlivý proces. Rozhodnutie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/158/2013 vychádza z iného skutkového stavu, a preto je na danú vec nepoužiteľné. Zároveň ide o rozhodnutie krajského súdu a nie Najvyššieho súdu SR. Podľa žalobkyne je dokazovanie plne v kompetencii súdu prvej inštancie. V súlade s § 185 ods. 1 CSP rozhodne súd o tom, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná. Súd prvej inštancie nebol povinný vykonať všetky navrhnuté dôkazy, ale iba tie, ktoré uznal za vhodné na riadne zistenie skutkového stavu veci. Žalobkyňa je toho názoru, že súd prvej inštancie na základe riadne vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam a k správne právnemu posúdeniu veci. Súd vykonával dokazovanie v súlade s návrhom žalovaného a prihliadal na závery stanovené znalcom - Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, ktorého navrhol žalovaný. Znalec dospel v znaleckom posudku k jednoznačnému záveru o tom, že výmera podlahovej plochy bytu je 79,58 m². Keďže určenie podlahovej plochy bytu je skutočnosťou, na ktorej určenie sa vyžadujú odborné znalosti, súd v súlade s návrhom žalovaného ustanovil znalca a znalcovi položil otázky navrhnuté účastníkmi konania. Je plne v kompetencii súdneho znalca vypracovať posudok vo veciach, na ktoré sa vyžadujú odborné znalosti a na ktoré je znalec plne spôsobilý. Ak žalovaný odkazuje na Zmluvu o nadstavbe domu uzatvorenú s vlastníkmi bytov dňa 17.06.2010, ide o zmluvu, ktorej žalovaná nebola zmluvnou stranou a ktorá je v danej veci nepodstatná. Znalec vypracovaným znaleckým posudkom žiadnym spôsobom nezasiahol do zmluvnej slobody strán Zmluvy o nadstavbe. Žalobkyňa v konaní pred súdom prvej inštancie preukázala, že kúpna cena bytu bola určená ako súčin sumy 1.100 eur a výmery podlahovej plochy bytu. Dodaním bytu menšej ako dohodnutej výmery má predaná vec vady a pri uplatňovaní nárokov z väd predaného tovaru sa postupuje v súlade s § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Jedným z nárokov z väd je aj právo kupujúceho požadovať zľavu z kúpnej ceny vo výške zodpovedajúcej povahe a rozsahu vady. Menšia výmera bytu nemá za následok neupotrebitelnosť bytu a nemožnosť ho užívať. Žalobkyňa si v rámci svojich nárokov vyplývajúcich z väd predanej veci uplatnila nárok na zľavu z kúpnej ceny vo výške zodpovedajúcej povahe a rozsahu tejto vady. S prihliadnutím na vyššie uvedené navrhol, aby odvolací súd odvolanie zamietol, rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil a žalobkyňu priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

7. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal rozhodnutie v napadnutej časti, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli a webovej stránke odvolacieho súdu a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je čiastočne dôvodné.

8. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením, to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II. ÚS 78/05).

9. Odvolací súd sa vo vzťahu k odvolacím námietkam žalobcu zaoberal najprv tým, či postupom súdu prvej inštancie nedošlo k takému nesprávnemu procesnému postupu, ktorý by znemožnil stranám uskutočňovať im patriace procesné práva v takej miere, že by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (odvolací dôvod uvedený v ust. § 365 ods. 1 písm. b/ CSP).

10. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle tohto ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zákonnému ale aj ústavnému procesnoprávnemu rámcu, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavne zaručených procesných práv spojených s uplatnením súdnej

ochrany práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie veci za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom nároku spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

11. Žalovaný namietal, že súd prvej inštancie mu znemožnil vykonať akékoľvek procesné práva, najmä riadne a včas navrhnuť iné dôkazy resp. argumentačne si obhájiť návrh na vykonanie dôkazu (rozsudok Krajského súdu v Trnave dňa 05.02.2018.), ktorý produkoval právny zástupca žalovaného na pojednávaní konanom dňa 05.02.2018, nakoľko na nasledujúcom pojednávaní súd prvej inštancie už formuloval svoje predbežné právne posúdenie.

12. Podľa § 154 CSP prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany možno uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí.

13. Podľa § 177 ods. 1 CSP súd nariadi na prejednanie veci samej pojednávanie.

14. Podľa § 181 ods. 1 až 4 CSP po vyvolaní veci a úkonoch podľa § 180 žalobca prednesie podstatný obsah žaloby a vyjadrení podľa § 167. Žalovaný má právo vyjadriť sa k prednesu žalobcu. Strana môže odkázať na svoje písomné podanie. Po úkonoch podľa odseku 1 súd určí, ktoré skutkové tvrdenia sú medzi stranami sporné, ktoré skutkové tvrdenia považuje za nesporné, ktoré dôkazy vykoná a ktoré dôkazy nevykoná. Súd tiež uvedie svoje predbežné právne posúdenie veci. To neplatí, ak tak už postupoval pri predbežnom prejednaní sporu. V konaní sa postupuje v súlade s ustanoveniami o prostriedkoch procesného útoku a prostriedkoch procesnej obrany a v súlade s ustanoveniami o dokazovaní. Ak strana alebo jej zástupca nie sú schopní predniesť podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia a označiť alebo predložiť dôkazy na ich preukázanie, súd im môže určiť lehotu na dodatočné splnenie tejto povinnosti. Po márnom uplynutí tejto lehoty nemusí súd na tieto skutkové tvrdenia a dôkazné návrhy prihliadať. Tým nie sú dotknuté ustanovenia § 153 a 154.

15. Podľa § 182 CSP ak súd pojednávanie neodročí, pred jeho skončením vyzve strany, aby zhrnuli svoje návrhy a vyjadrili sa k dokazovaniu a k právnej stránke veci. Ak po vyjadrení strán súd nepovažuje za potrebné vykonať ďalšie dôkazy, uznesením vyhlási dokazovanie za skončené.

16. S účinnosťou nového procesného kódexu Civilného sporového poriadku od 01.07.2016 bola v zmysle ustanovenia § 181 ods. 2 zakotvená (mimo iného) povinnosť súdu po otvorení pojednávania, prednesení žaloby, vyjadrení žalovaného k prednesu žalobcu na prvom pojednávaní, uviesť predbežné právne posúdenie veci. Znamená to, že súd je povinný subsumovať významné skutkové okolnosti prípadu pod konkrétne hmotnoprávne ustanovenia a prezentovať relevantný právny názor. Predbežné právne posúdenie veci má predovšetkým umožniť objektívnu predvídateľnosť následného súdneho rozhodnutia a vytvoriť priestor na prehodnotenie vlastnej procesnej pozície sporových strán, ich vecnú a efektívnu právnu argumentáciu, riadne substancovanie skutkových tvrdení a dôkazných návrhov a pod. Účelom tohto inštitútu je zefektívnenie, zrýchlenie a zjednodušenie sporového konania, vrátane prevencie tzv. prekvapivých rozhodnutí. Avšak ani v prípade predbežného právneho posúdenia veci nie je súd takto formulovaným záverom striktné viazaný. Nikde v zákone nie je uvedené, že aj keď sudca vysloví predbežný právny názor, že ním bude aj do budúcnosti viazaný. Striktné dodržiavanie uvedeného ustanovenia by znamenalo absolútne formalistický proces.

17. Z obsahu spisového materiálu vyplýva, že na pojednávaní konanom dňa 05.02.2018 vo svojom vyjadrení k prednesu žalobkyne žalovaný nesúhlasil s podanou žalobou, pričom poukázal na rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/158/2013, ktorý krátkou cestou predložil súdu. Zo zápisnice o pojednávaní je zrejmé, že súd prvej inštancie poučil strany sporu o sudcovskej koncentrácii, že všetky prostriedky procesného útoku a procesnej obrany je potrebné predložiť v lehote 30 dní od tohto pojednávania. Súd prvej inštancie odročil pojednávanie na deň 26.03.2018 za účelom vzájomného doručenia písomných vyjadrení strán sporu protistrane. Na pojednávanie konanom dňa 26.03.2018 sa ustanovili strany sporu spoločne s právnymi zástupcami. Súd prvej inštancie nariadil dokazovanie oboznámením a prečítaním listinných dôkazov, ktoré sú súčasťou súdneho spisu, vrátane záverov znaleckého posudku Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline. Následne súd prvej inštancie v súlade s § 181 ods. 2 CSP vyslovil predbežné právne posúdenie v tom smere, že žalobu považoval za dôvodnú.

18. Odvolací súd uvádza, že nevidí porušenie procesných práv žalovaného, spočívajúcom podľa neho v znemožnení argumentačne si obhájiť návrh na vykonanie dôkazu, s ohľadom na predbežné právne posúdenie veci súdom prvej inštancie, pretože takéto posúdenie by súd nezaväzovalo v ďalšom konaní, ak by žalovaný predložili ďalšie dôkazy vyvracajúce skutočnosti, z ktorých by pri predbežnom vyjadrení právneho názoru na vec vychádzal. Súd prvej inštancie po vyslovení predbežného právneho posúdenia na pojednávaní konanom dňa 26.03.2018 vyzval prítomného právneho zástupcu žalovaného na predloženie ďalších návrhov na doplnenie dokazovania. Žalovaný reagoval s návrhom ustanoviť znalca na vypracovanie znaleckého posudku, ktorý by vypočítal objem predmetného bytu. Tento návrh bol súdom prvej inštancie zamietnutý z dôvodu nehospodárnosti. Súd prvej inštancie tak poskytol žalovanému priestor doplniť dokazovanie, a tým možnosť ovplyvniť zistený skutkový stav, z ktorého vychádza súd prvej inštancie pri právnom posúdení veci. Platí predsa, že objektívne právo je súd vždy spôsobilý interpretovať (iura novit curia), avšak záväzne aplikovať ho môže až na definitívne zistený skutkový stav v procesnom zmysle. Vzhľadom na uvedené, odvolací súd nepovažoval za dôvodnú odvoláciu námietku žalovaného týkajúcu sa porušenia jeho práva na spravodlivý proces.

19. V odvolaní ďalej žalovaný namietal, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie spočíva na nesprávnom právnom posúdení nároku žalobkyne na zľavu z kúpnej ceny (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

20. Žalobkyňa si podanou žalobou uplatnila nárok zo zodpovednosti za vadu veci, ktorá mala spočívať v menšej podlahovej ploche, než je uvedená v kúpnej zmluve. Predmetom kúpy bola nehnuteľnosť, konkrétne byt v bytovom dome. Predaj nehnuteľnosti predstavuje z právneho hľadiska uzatvorenie kúpnej zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

21. Podľa 588 Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu 08.08.2011 (ďalej len „OZ“) z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

22. Podľa § 596 OZ, ak vec má vady, o ktorých predávajúci vie, je povinný kupujúceho pri dojednávaní kúpnej zmluvy na ne upozorniť.

23. Podľa § 597 ods. 1 OZ, ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

24. Podľa § 599 ods. 1, 2 OZ, vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu. Práva zo zodpovednosti za vady sa môže kupujúci domáhať na súde, len ak vady vytkol najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci. Právo na náhradu nevyhnutných nákladov môže kupujúci uplatniť na súde, len ak náklady predávajúcemu oznámi v lehote uvedenej v odseku 1.

25. V prejednávanom prípade nebolo sporným, že žalobkyňa ako kupujúca a žalovaný ako predávajúci uzatvorili dňa 08.08.2011 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol odplatný prevod vlastníckeho práva zo žalovaného na žalobkyňu, a to k rozostavanému bytu č. XX - X mezanín, nachádzajúcom sa vo vchode číslo XX, na 2. poschodí bytového domu v H., na ulici P., súpisné číslo domu XXXX, postaveného na parcele registra „C“ číslo XXXX, zapísaného na LV č. XXXX (ďalej len ako „byt“). Spolu s bytom bol predmetom prevodu aj spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam a k pozemku zastavanému bytovým domom s veľkosťou 90/1347. Kúpna cena bola dojednaná vo výške 99.000 eur. Podľa dojednania čl. III. ods. 4 Kúpnej zmluvy celková veľkosť podlahovej plochy bytu, ktorý bol predmetom prevodu, mala byť 90 m². Uzavretiu kúpnej zmluvy predchádzalo uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 27.03.2011, v zmysle ktorej sa žalovaný ako budúci predávajúci zaviazal odpredať byt č. XX vo vchode č. XX, ktorý vznikne nadstavbou na obytnom dome na ul. P. XX s celkovou podlahovou plochou 90 m², spoločne so spoluvlastníckym podielom k spoločným častiam a spoločným zariadeniam a k pozemku a žalobkyňa ako budúca kupujúca vyhlásila, že tieto nehnuteľnosti kupuje do

výlučného vlastníctva. V zmysle čl. V. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene 99.000 eur.

26. V konaní pred súdom prvej inštancie bola spornou výmera podlahovej plochy bytu a to, či nižšia výmera podlahovej plochy, než bola dohodnutá v kúpnej zmluve je vadou, ktorá by priznávala žalobkyni ako kupujúcej právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny bytu. Žalobkyňa si uplatnila zľavu z kúpnej ceny vo výške 11.880 eur na základe tvrdenia, že skutočná podlahová plocha bytu je 79,20 m², a nie 90 m², ako je uvedené v kúpnej zmluve, čo podľa nej preukazuje aj znalecký posudok, ktorý si dala vypracovať za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti znalkyňou O.. L. Z.. Zľavu z kúpnej ceny vo výške 11.880 eur vypočítala ako násobok rozdielu medzi dohodnutou a skutočnou podlahovou plochou vo výške 10,80 m² a dohodnutej ceny bytu za 1 m² vo výške 1.100 eura. Žalovaný nesúhlasil so žalobou, pričom sa odvolával okrem iného i na znalecký posudok vypracovaný O.. D., ktorý stanovil veľkosť podlahovej plochy bytu vo výške 90 m², ako aj na rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/153/2018, ktorý v obdobnej veci dospel k právnomu záveru, že nesprávny údaj o podlahovej ploche bytu nie je vadou.

27. Pokiaľ ide o otázku výmery podlahovej plochy bytu, odvolací súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že skutočná rozloha podlahovej plochy bytu je 79,20 m². Z obsahu spisu je zrejmé, že v tomto smere bolo vykonané znalecké dokazovanie, ktoré potvrdilo tento záver. Obe sporové strany opierali svoje dôkazné tvrdenia o znalecké posudky, ktoré mali potvrdiť ich protichodné závery o výmere podlahovej plochy. Zo znaleckého posudku znalkyne O.. L. č. XX/XXXX zo dňa 10.06.2013 vyplýva veľkosť vypočítanej podlahovej plochy bytu 79,20 m². Uvedený záver bol v rozpore so závermi znaleckého posudku znalca O.. D. č. XX/XXXX zo dňa 28.06.2011, ktorý stanovil veľkosť podlahovej plochy bytu 90,10 m². Za účelom odstránenia rozporných záverov znalcov, súd prvej inštancie nariadil znalecké dokazovanie Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline, ktorý vypracoval znalecký posudok č. 46/2017 zo dňa 11.10.2017. Z jeho záverov vyplýva, že veľkosť podlahovej plochy bytu je totožná s tou, akú určil znalecký posudok O.. L. Z. č. XX/XXXX, t. j. 79,20 m², pričom ten nevykazuje metodické nedostatky pri určení podlahovej plochy. Na druhej strane Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity konštatoval metodické nedostatky znaleckého posudku znalca O.. D. č. XX/XXXX pri určení podlahovej plochy, keď napr. na základe rozmerov vyznačených znalcom vo výkresoch v prílohe znaleckého posudku nemožno vypočítať podlahovú plochu bytu, nakoľko nie sú uvedené rozmery jednotlivých miestností; znalec určil len vzdialenosti hlavných konštrukcií - obvodových stien bytu. Odvolací súd dodáva, že to bol práve žalovaný, ktorý navrhol súdu prvej inštancie ustanoviť Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity na vypracovanie znaleckého posudku.

28. Žalovaný namietal, že súd prvej inštancie nevykonal dôkaz znaleckým posudkom za účelom určenia objemu bytu, čím zaťažil rozsudok vadou podľa § 365 ods. 1 písm. e) CSP. K tejto odvolacej námietke odvolací súd uvádza, že sa v plnom rozsahu stotožňuje s odôvodnením súdu prvej inštancie o nehospodárnosti takého navrhnutého dokazovania (bod č. 56 odôvodnenia).

29. V prípade odvolacích námietok žalovaného týkajúcich sa (ne)záväznosti technickej normy STN 73 4301, na základe ktorej znalecký ústav určil veľkosť podlahovej plochy, tie odvolací súd nepovažoval za relevantné. Odvolací súd poukazuje na tú skutočnosť, že vykonané dôkazy hodnotí súd podľa ustanovenia § 191 CSP, teda podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo včítane toho, čo uviedli účastníci. Znalecký posudok je jedným z dôkazných prostriedkov, ktoré súd síce hodnotí ako každý iný dôkaz, od iných dôkazov sa však odlišuje tým, že odborné závery v ňom obsiahnuté nepodliehajú hodnoteniu súdom podľa zásad § 191 CSP. Súd pre nedostatok odborných vedomostí z príslušného znaleckého odboru, neposudzuje vecnú správnosť znaleckého posudku. Hodnotenie dôkazu znaleckým posudkom spočíva v posúdení, či závery posudku sú náležite odôvodnené, či sú podložené obsahom nálezu, či bolo prihliadnuté k všetkým skutočnostiam, s ktorými sa bolo treba vyporiadať, či závery posudku nie sú v rozpore s výsledkami ostatných dôkazov, a či odôvodnenie znaleckého posudku zodpovedá pravidlám logického myslenia. Z uvedeného vyplýva, že dôkaz znaleckým posudkom súd hodnotí ako každý iný dôkaz, nemôže však preskúmať vecnú správnosť odborných záverov. V danom spore súd prvej inštancie pribral na vypracovanie znaleckého posudku Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity, ktorý podľa normy STN 73 4301 - Budovy na bývanie stanovil podlahovú plochu bytu. Znalecký ústav zhodnotil všetky podklady, ktoré mu boli poskytnuté, posúdil skutočnosti, ktoré mu boli určené za pomoci normy STN 73 4301 - Budovy na bývanie a na základe toho dospel k záveru o veľkosti podlahovej plochy bytu. Je plne v kompetencii znalca vypracovať

znalecký posudok vo veciach, na ktoré sa vyžadujú odborné znalosti a na ktoré je znalec plne spôsobilý. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity, ktorý vo svojom znaleckom posudku uviedol, že ide o jediný technický predpis všeobecne určujúci spôsob určenia podlahovej plochy. Neuvedenie výpočtu podlahovej plochy v zákone č. 182/1993 Z. z., nemôže dať voľnosť výkladu spôsobu jej určenia, keď na spôsob jej určenia existuje platná technická norma. Súdu prvej inštancie neprislúchalo právo posúdiť vecnú správnosť aplikácie normy STN 73 4301 - Budovy na bývanie, vrátane jej záväznosti, jedine právo a zároveň povinnosť posúdiť presvedčivosť a náležitú odôvodnenosť odpovedí znaleckého ústavu na predložené otázky. Odvolací súd navyše dodáva, že žalovaný mohol prípadne aj navrhnúť súdu výsluch znalca z Ústavu súdneho inžinierstva na odstránenie nejasností ohľadne použitia normy STN 73 4301 - Budovy na bývanie na výpočet podlahovej plochy.

30. Pokiaľ ide o namietanú smerodajnosť podlahovej plochy bytu vo vzťahu k určeniu konečnej ceny bytu, je zrejmé, že v kúpnej zmluve nie je uvedená cena bytu za 1 m². Napriek tomu minimálne sa táto skutočnosť dá odvodiť z procesu uzatvárania Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve medzi žalobkyňou a žalovaným, ktoré popísal súd prvej inštancie v bode 45. odôvodnenia svojho rozsudku, na ktoré odvolací súd odkazuje.

31. Medzi základné povinnosti predávajúceho patrí predávať len takú vec, ktorá má vlastnosti požadované kupujúcim, resp. vlastnosti, aké možno od veci, ktorá je predmetom kúpy, obvykle očakávať. Pokiaľ vec, ktorá bola prenechaná za odplatu, nemá vlastnosti výslovne vymienené, alebo obvyklé, alebo nemožno ju použiť podľa povahy alebo účelu zmluvy, alebo podľa toho, čo účastníci dojednali alebo má právne vady, ide o vadnú vec. Vadami sa všeobecne rozumie všetko, čo znižuje možnosť použitia veci, jej upotrebenia alebo čo ju znehodnocuje. Je zrejmé, že nehnuteľnosti môžu vykazovať faktické a právne vady. Faktickými vadami sa rozumie: absencia vlastností predávanej nehnuteľnosti, ktoré boli výslovne vymienené alebo obvyklé, ako aj nemožnosť použitia predávanej nehnuteľnosti podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali. Právnymi vadami sa rozumie nenadobudnutie vlastníckeho práva k predávanej nehnuteľnosti v rozsahu podľa zmluvy, ako aj nadobudnutie nehnuteľnosti, ktorá je zaťažená právami tretích osôb, ktoré neboli predpokladané zmluvou.

32. Odvolací súd tu podotýka, že vadné plnenie je právnou kategóriou; to, či je vec vadná, sa určuje na základe zmluvy a zákona, teda plnenie musí zodpovedať kvalitatívnym požiadavkám uvedeným nielen v zákone, ale aj v zmluve. Kvalitatívne požiadavky špecifikované v zmluve majú rovnakú právnu silu ako zákonná úprava, pričom v danom prípade môžu mať aj prednosť: ak plnenie nezodpovedá vôli zmluvných strán vyjadrenej v zmluve, pôjde o vadné plnenie, aj keď vec možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy. To platí aj opačne, môže sa stať, že v každodennom zmysle slova vadná vec nebude predstavovať vadné plnenie, pretože jej vlastnosti zodpovedajú vlastnostiam vymieneným zmluvnými stranami.

33. Keďže subjektom, od ktorého možno dôvodne očakávať dôkladnú znalosť stavu predávanej veci, je predávajúci, zákon predávajúcemu ukladá povinnosť upozorniť kupujúceho na vady, ktoré sa prejavili pri používaní veci a o ktorých predávajúci má vedomosť. Táto tzv. notifikačná povinnosť predávajúcemu vzniká už v procese dojednávania kúpnej zmluvy, t. j. ešte v čase pred uzatvorením kúpnej zmluvy. Nesplnenie notifikačnej povinnosti bude mať za následok vznik práva uplatňovať nároky z vadného plnenia v zmysle § 597 OZ.

34. Ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci podľa § 597 ods. 1 OZ právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcej povahe a rozsahu vady. Podmienkou na vznik tohto práva je to, že kúpená vec je aj naďalej upotrebitelná, t. j. môže slúžiť svojmu účelu. Zodpovednosť predávajúceho za vady podľa § 597 ods. 1 OZ má charakter objektívnej zodpovednosti, ktorej sa predávajúci - pokiaľ na vady existujúce v čase uzavretia zmluvy kupujúceho neupozornil - nemôže zbaviť, pritom nie je rozhodujúce, či o vade sám vedel alebo nevedel. Ustanovenie § 597 ods. OZ sa nevzťahuje len na prípady, keď predávajúci neupozorní kupujúceho na vady, o ktorých vie, ale aj na prípady, keď ide o vady, ktoré vyšli dodatočne najavo nielen pre kupujúceho, ale aj pre predávajúceho, a na ktoré predávajúci kupujúceho ani nemohol upozorniť, pretože o nich nevedel (R 23/1970). Odvolací súd podotýka, že určitá miera zodpovednosti za prijatie plnenia však spočíva aj na nadobúdateľovi, ktorý je povinný postupovať obozretné, pretože v prípade, že sa na danej veci vyskytuje

vada, ktorú si nadobúdateľ mohol všimnúť v rámci bežnej pozornosti, nemôže následne uplatniť nároky zo zodpovednosti za vady, lebo na tieto sa zodpovednosť predávajúceho nevzťahuje.

35. Žalovaný namietal záver súdu prvej inštancie, že porušenie povinnosti dodať byt o podlahovej výmere v nižšej výške, ako bola dohodnutá v kúpnej zmluve, predstavuje vadu veci. Podľa žalovaného podlahová plocha bytu nie je vlastnosť ako taká, ktorej nesprávny - zavádzajúci údaj by mohol byť vadou bytu. Ide o chybu, ktorú je možné napraviť prípadným dodatkom zmluvy. Odvolací súd sa nestotožňuje s týmto názorom odvolateľa. O vadnom plnení možno hovoriť vtedy, ak niekto plnil dohovorený, ale vadný predmet. Vymienená vlastnosť býva presne vymedzená zmluvou. Za vady treba považovať nedostatok vlastností, o ktorých predávajúci ubezpečil nadobúdateľa, že ich scudzovaná vec má (obdobne pozri rozsudok NS ČR 25Cdo/1454/2000). Vadou je preto každý odklon plnenia od toho, čo sa malo podľa zmluvy splniť, a to pokiaľ ide o kvantitu a kvalitu plnenia. Ak je predmetom odplatného prevodu byt, môže byť považované za vadu bytu, ak je jeho skutočná výmera podlahovej plochy menšia oproti dohodnutej v čase uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu, vychádzajúcej z údajov poskytnutých predávajúcim. Výmera bytu patrí medzi základné ukazovatele, na ktoré sa pri kúpe bytu prihliada. V danom prípade žalobkyňa svoj nárok zo zodpovednosti za vady odvodzovala zo zistenej menšej podlahovej plochy bytu, vzhľadom na jeho skutočnú výmeru, o ktorej ju žalovaný neinformoval a ktorú zistila až dodatočne po prevzatí bytu. Veľkosť podlahovej plochy môže použiteľnosť bytu zlepšovať, ale aj znižovať, hlavne pokiaľ si kupujúca výslovne vymienila, že chce kúpiť byt s podlahovou plochou 90 m². Na základe toho dospel odvolací súd k záveru, že za vadu bytu je možné považovať nižšiu podlahovú plochu bytu, oproti deklarovanej v kúpnej zmluve.

36. Pokiaľ žalovaný v odvolaní namietal nedbanlivosť a nedostatočnú opatrnosť žalobkyne pri kontrahovaní kúpnej zmluvy, tú sa odvolací súd stotožňuje so súdom prvej inštancie, že v čase uzavretia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 27.03.2011 si žalobkyňa byt nemohla prezrieť, premerať, keďže tento byt ešte neexistoval. Odvolací súd prisvedčuje žalovanému, že žalobkyňa zaslala pôdorys budúceho bytu, čiže vedela o jeho rozmeroch, a po uzavretí Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, žalobkyňa navštívila rozostavaný byt asi 10-krát (podľa jej vyjadrenia na pojednávaní dňa 24.04.2014), no napriek tomu nemožno od žalobkyne očakávať takú odbornú obozretnosť, že by si všimla vadu vo veľkosti podlahovej plochy vzhľadom na skutočnosť, že šikmé časti stropu budú umiestnené nižšie, ako vo výške 130 cm, a teda že sa nebudú započítavať do samotnej podlahovej plochy bytu a budú nevyužiteľné pri užívaní bytu. Ako aj to že podlahová plocha schodišťa sa taktiež nezapočítava. O tejto skutočnosti sa dozvedala až od znalkyne po vyhotovení znaleckého posudku zo dňa 10.06.2013, čiže po uzavretí kúpnej zmluvy, ako vyplýva z jej výpovede na pojednávaní dňa 24.04.2014. Uvedené potvrdil znalecký posudok Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity, ktorý v znaleckom posudku konštatoval, že podlahová (úžitková) plocha bytu je vyjadrená súčtom podlahových plôch obytných miestností a miestností príslušenstva bytu bez balkónov, lodží a terás; určuje sa zohľadnením čl. 7.2.4., 7.3.7 a 10.01 normy STN 73 4301 - Budovy na bývanie. V čl. XX. 1 je uvedené, že započítava sa celá plocha miestnosti okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1.300 mm. V podkroví v miestach sklonenia sa do podlahovej plochy započítava plocha, nad ktorou je minimálna svetlá výška 1.300 mm.

37. Posúdenie primeranosti zľavy z dojednanej kúpnej ceny je otázkou právnou a v prípade sporu bude posúdenie primeranosti výšky zľavy z kúpnej ceny vecou úvahy súdu. Záleží teda od súdu, aby na základe svojej úvahy urobil právny záver o výške primeranej zľavy z dojednanej kúpnej ceny, tak aby zodpovedala povahe a rozsahu väd. Zákon neustanovuje nijaký všeobecne platný návod na určenie výšky zľavy z kúpnej ceny. Úvaha súdu o výške plnenia sa však musí opierať o hmotné právo, spravidla o právne normy, v ktorých je rozsah nároku upravený vymedzením právne relevantných kritérií a jeho samotné určenie (vyčíslenie) vyplýva z konkrétnych okolností danej veci. Rozsah zníženej ceny musí byť vždy posúdený s prihliadnutím na konkrétne okolnosti prípadu, výška zľavy bude závisieť najmä od povahy vady a rozsahu vady, do akej miery táto vada komplikuje používanie vadnej veci, rozsahu zníženia funkčných vlastností veci, ďalšej použiteľnosti, životnosti či vzhľadu veci, ceny potrebných opráv a pod. Výška zľavy by nemala vyjadrovať len zníženie výmennej hodnoty veci, ale pri jej určení je potrebné prihliadať aj na to, ako sa vada prejavuje pri užívaní veci.

38. Odvolací súd prihliadol pri určení výšky primeranej zľavy z dojednanej kúpnej ceny na skutočnosť, že by bolo nespravodlivé zaviazat' žalovaného k uhradeniu zľavy v takej výške, ako ho zaviazal súd prvej inštancie, nakoľko aj on ako predávajúci vychádzal zo znaleckého posudku Z... D. G. č. XX/XXXX, ktorý uviedol veľkosť podlahovej plochy bytu vo výške 90 m², pričom až na základe znaleckých posudkov

O.. L. Z. a Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline bola preukázaná skutočná výmera podlahovej plochy bytu vo výške 79,20 m². Pokiaľ žalovaný pristúpil k uzavretiu kúpnej zmluvy, súhlasil so zriadením záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva a súvisiacej úverovej zmluvy, bolo to aj na základe znaleckého posudku O.. D. G. č. XX/XXXX. Odvolací súd zároveň prihladol aj na určitú znalosť žalobkyne o rozostavanom byte, čo preukazuje predloženie pôdorysu bytu žalobkyňou žalovanému pred uzavretím Zmluvy o uzavretí kúpnej zmluvy, ako aj časté návštevy žalobkyne v rozostavanom byte pred uzavretím kúpnej zmluvy. Na základe uvedených skutočností považoval za primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny vo výške 7.000 eur.

39. V odôvodnení rozhodnutia všeobecný súd odpovedá na konkrétne námietky účastníka konania, keď jasne a zrozumiteľne dá odpoveď na všetky kľúčové právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany. Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom 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 konania (I. ÚS 241/07). Rovnako Európsky súd pre ľudské práva pripomenul, že súdne rozhodnutia musia v dostatočnej miere uvádzať dôvody, na ktorých sa zakladajú (García Ruiz c. Španielsku z 21. 1. 1999). Judikatúra ESLP teda nevyžaduje, aby na každý argument strany bola daná odpoveď v odôvodnení.

40. Vzhľadom na uvedené, odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II. a v súvisiacom výroku IV. tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni sumu vo výške 7.000 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

41. Nakoniec žalovaný namietal V. výrok rozsudku v tom smere, že žalovaný nemôže byť zaviazaný zaplatiť Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity odmenu, nakoľko ten má nárok na úhradu odmeny voči štátu (súdu) a ten to má následne vyporiadať so stranami sporu podľa pomeru úspechu.

42. Dňa 01.07.2016 nadobudol účinnosť Civilný sporový poriadok, ktorý okrem iného zrušil zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (OSP), ktorý v ust. § 148 ods. 1 veta prvá upravoval, že štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil.

43. Citované ustanovenie o náhrade trov konania štátu nemá ekvivalent v CSP, účinnom od 01.07.2016.

44. Vykonanie dôkazov, s ktorými sú spojené výdavky, CSP viaže na povinnosť zloženia preddavku. V prípade, ak strana v lehote určenej súdom preddavok nezloží, súd navrhnutý dôkaz nevykoná (§ 253 ods. 3 CSP).

45. V danom prípade súd prvej inštancie ustanovil znalecký ústav na vypracovanie znaleckého posudku za účinnosti OSP, avšak znalecký posudok bol vypracovaný za účinnosti CSP. CSP neumožňuje súdu, aby zo svojich rozpočtových prostriedkov uhradil trovy znaleckého dokazovania, ktoré nie sú kryté preddavkom procesnej strany. Súd prvej inštancie rozhodol uznesením o odmene Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline za podaný znalecký posudok č. 46/2007, pričom časť odmeny znaleckého ústavu za podaný znalecký posudok nebola krytá preddavkom. Znalecký ústav má v konaní o náhradu trov postavenie procesnej strany a z tohto procesného postavenia pre ňu vyplýva nárok na náhradu tých trov, ktoré mu vypracovaním znaleckého posudku vznikli. Nárok na náhradu trov konania sa aj v takomto prípade riadi zásadou úspechu v konaní, ktorá vyplýva z ust. § 255 ods. 1 CSP. V konaní vo veci samej bol procesne neúspešný žalovaný, preto súd prvej inštancie správne rozhodol, keď znaleckému ústavu priznal nárok na odmenu za podaný znalecký posudok proti žalobcovi. Vzhľadom na uvedené, odvolací súd nepovažoval ani túto odvoláciu námietku za dôvodnú a preto potvrdil rozsudok aj vo výroku V. ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP.

46. O trovách celého konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 396 ods. 2 CSP v spojení s § 255 CSP. Podľa tohto ustanovenia môže súd priznať náhradu trov konania v plnej výške aj v prípade, ak súd priznal nárok úspešnej strane, avšak nie v žiadanej výške. Ide o prípady, ak výška nároku závisí od úvahy súdu, čo je prípad prejednávanej veci. Úvaha súdu sa teda týkala skutkových okolností, ktoré sú podstatné pre rozhodnutie o výške priznaného plnenia, nie čo do základu uplatneného nároku.

47. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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