

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 9Co/108/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1117203099  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Magdaléna Floreková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:1117203099.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Magdalény Florekovej a členov senátu JUDr. Romana Huszára a JUDr. Zuzany Posluchovej v právnej veci žalobcov : 1. P. Q., nar. XX. X. XXXX, bytom J., T. XXX/XX, 2. W. Q., nar. XX. X. XXXX, bytom J., T. XXX/XX, žalobcovia 1, 2 zastúpení A.K. JUDr. NOVÁČKOVÁ s.r.o., Mandľová 28, Bratislava, proti žalovanému : BONVEN, s.r.o., Bratislava, Svoradova 1, IČO : 45 300 330, zastúpený G. Lehnert, k.s., Rajsá 7, Bratislava, za účasti Úradu komisára pre osoby so zdravotným postihnutím, Račianska 153, Bratislava, IČO : 50 200 232, o zaplatenie 95.000 € s príslušenstvom, na odvolanie žalobcov 1, 2 proti rozsudku bývalého Okresného súdu Bratislava I zo dňa 17. 2. 2022 č.k. 16C/7/2017 - 572, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej **p o t v r d z u j e**.  
Vo výroku o trovách prvoinštančného konania **m e n í** rozsudok súdu prvej inštancie tak, že žalovanému náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.  
Žalovanému náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

### o d ô v o d n e n i e :

1/ Uvedeným rozsudkom súd prvej inštancie v celom rozsahu zamietol žalobu žalobcov 1, 2, ktorou sa po ostatnej zmene žalobného petitu (so súhlasom súdu prvej inštancie uznesením zo dňa 14. 1. 2021, č.l. 476) voči žalovanému domáhal uloženia povinnosti vrátiť žalobcom kúpnu cenu vo výške 95.000 s úrokom z omeškania 5 % ročne zo sumy 95.000 € od 14. 9. 2016 do zaplatenia do 30 dní od právoplatnosti rozsudku a žalobcovia 1, 2 sú povinní v tej istej lehote oproti plneniu žalovaného vydať žalovanému nehnuteľnosť dvojizbový byt č. XX, nachádzajúci sa v J., T. A.. vchod XX, v suteréne bytového domu so súp. č. XXX, k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 508/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 508/10000 na pozemku zastavaného bytovým domom - v parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape parc. č. XXX o výmere XXX C.X.

2/ Súd prvej inštancie mal v konaní po vykonanom dokazovaní za preukázané, že žalovaný na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. XXX/XXXX užíval ako nájomca nebytové priestory číslo XX - XX vo výmere XX,XX C.X, v suteréne bytového domu so súp. č. XXX na ulici T. XX v J.. Zmluvou o prevode vlastníctva nebytového priestoru č. XX X XXXX XX uzavretou medzi predávajúcim Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a kupujúcim BONVEN, s.r.o. (žalovaný) bolo na kupujúceho (žalovaného) prevedené vlastnícke právo k nebytovému priestoru číslo XX-XX vo výmere XX,XX C.X, v suteréne bytového domu so súp. č. XXX na ulici T. XX E. J. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo veľkosti 508/10000 a spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku vo veľkosti 508/10000. Na základe žiadosti žalovaného o povolenie zmeny v užívaní stavby bez stavebných úprav podanej dňa 18.03.2015 na príslušný stavebný úrad Mestská časť Bratislava - D. C. rozhodnutím o povolení zmeny v užívaní záznam č. 5042/19846/2015/STA/Pos zo

dňa 06.05.2015 ako príslušný stavebný úrad povolila zmenu v užívaní stavby nebytový priestor č. XX v suteréne (1PP) bytového domu (na LV č. XXXX - iný nebytový priestor č. XX; suterén) na T. A.. XX v J., stavba súp. č. XXX na byt pre trvalé bývanie.

3/ Žalovaný ako prenajímateľ uzatvoril s nájomcom K. K. dňa 22.09.2015 Zmluvu o nájme bytu č. XX, ktorý sa nachádza v bytovom dome s.č. XXX na T. A.. XX v J.. Zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 22.09.2015 do 30.06.2016. Ako užívatelia prenajatého bytu boli uvedené ďalšie dve osoby. V nájomnej zmluve bolo tiež uvedené, že predmet nájmu (byt č. XX) je po kompletnej rekonštrukcii (realizácia v roku 2012) a je bez závad na elektrickom vedení ako aj na vodoinštalácii. Nájomník bol podľa zmluvy oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na bývanie. Pôvodný nájomca bytu K. K. písomne čestne prehlásil čestným prehlásením zo dňa 16.06.2017, že v období od 22.09.2015 do 25.02.2016, kedy mal byt č. XX nachádzajúci sa na T. A.. XX v J. v suteréne bytového domu v prenájme od žalovaného, v priestoroch bytu nezaznamenal zvýšenú vlhkosť, vlhké steny alebo výskyt plesní.

4/ Žalovaný, výlučný vlastník nehnuteľnosti ako predávajúci uzatvoril so žalobcami 1, 2 ako kupujúcimi I a II dňa 04.03.2016 Zmluvu o prevode vlastníctva bytu podľa § 5 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Obč. zák., predmetom ktorej bol predaj a prevod 2-izbového bytu č. XX, ktorý sa nachádza v J. na ulici T., vchod T. XX, v suteréne bytového domu so súp. č. XXX, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre k. ú. D. C., obec : J. - m. č. D. C., okres : J. W.. Bytový dom je postavený na pozemku parcela registra „C“ KN, zapísaná na LV č. XXXX pre k. ú. D. C., obec : J. - m. č. D. C., okres : J. I, druh pozemku : zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX C.X a s bytom spojeného spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 508/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 508/10000 na zastavanom pozemku. Žalobcovia 1, 2 ako kupujúci kúpili a nadobudli nehnuteľnosti do svojho výlučného bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Kúpna cena za nehnuteľnosti bola dohodnutá v sume 95.000 € a bola žalobcom 1, 2 riadne a včas v zmysle v zmluve dohodnutého spôsobu i zaplatená.

5/ Podľa znaleckého posudku č. 3/2016 zo dňa 12.02.2016 vypracovanom na základe zadania Slovenskej sporiteľne, a.s. znalcom W.. O. Y. dňa 12.02.2016 vo veci objednávky zo dňa 08.02.2016 ku klientovi W. Q. (žalobca 2), stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11 pre účely zriadenia záložného práva v SLSP, a.s. bola stanovená všeobecná hodnota stavieb a pozemkov v sume 95.200 €. V poznámke znalec uviedol, že porovnateľné byty ponúkajú realitné kancelárie ku dňu ohodnotenia v cene približne 2.058 €/m<sup>2</sup> do 2.916 €/m<sup>2</sup> po rekonštrukcii (na G. A.. porovnateľný byt na prízemí je 2.916 €/m<sup>2</sup>). Daný byt je po kompletnej obnove, v suteréne s plochou 52,24 m<sup>2</sup> a v dome, ktorý je obnovený (zložitá fasáda) a je národ. kult. pamiatkou, a preto vypočítaná cena 1.822 €/m<sup>2</sup> je vzhľadom na uvedené dôvody primeraná.

6/ Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor na základe návrhu žalovaného doručenom dňa 11.03.2016 vydal dňa 05.04.2016 rozhodnutie číslo vkladu : E. XXXX/XX, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k nehnuteľnosti v katastrálnom území D. C. LV XXXX byt číslo XX, číslo vchodu T. XX, X, -X.p., súpisné číslo stavby XXX na pozemku registra C KN XXX a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 508/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX C.X v prospech žalobcu 1, 2 v podiele 1/1 v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným ako predávajúcim a žalobcami 1, 2 ako kupujúcimi.

7/ Podľa LV č. XXXX pre k.ú. D. C., obec : J. - m. č. D. C., okres : J. W. vlastníkom bytu č. XX nachádzajúcom sa v suteréne bytového domu vchod T. XX a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku 508/10000 sú žalobcovia 1, 2 v spoluvlastníckom podiele 1/1. V časti C. Ťarchy je pod por. č. vyznačené záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653 na byt č. XX/-X.p., T. XX, podľa E.-XXXX/XX zo dňa 01.04.2016. Dňa 05.04.2016 bol stranami sporu žalovaným ako odovzdávajúcim a žalobcami 1, 2 ako preberajúcimi spísaný Protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti, v ktorom v časti popis väd zistených ku dňu preberania nehnuteľnosti neboli uvedené žiadne vady, a bolo uvedené, že preberajúci prevzal ku dňu podpísania protokolu po obhliadke nehnuteľnosti v danom stave ako stoja a ležia, a že potvrdzuje, že bol oboznámený so všetkými skutočnosťami týkajúcimi sa daného stavu preberanej nehnuteľnosti, že nehnuteľnosť bola v čase prebratia v zodpovedajúcej kvalite, bez väd. Žalobcovia 1, 2 sa do bytu nasťahovali v apríli 2016.

8/ Žalobca 1 je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím ako to vyplýva z preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím so sprievodom XXXXXX zo dňa 13.07.2016 vydaným Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny v Bratislave. V lekárskej správe - nález z dňa 12.12.2016 všeobecný lekár pre dospelých C.. W. N. žalobcovi 1 na základe jeho zdravotného stavu neodporučil bývanie v zdraví škodlivých, vlhkých a studených bytových podmienkach.

9/ Žalobcovia 1, 2 podaním zo dňa 05.09.2016 oznámili žalovanému, že odstupujú od Zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzatvorenej podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Obč. zák. zo dňa 04.03.2016. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia odstúpenia. Žalobcovia 1, 2 oznámili, že od Zmluvy odstupujú podľa článku VII. bod 9 Zmluvy a § 507 ods. 1 Obč. zák. a to konkrétne z dôvodov : predmet Zmluvy - byt má neodstrániteľnú vadu, ktorá sa prejavuje vlhnutím stien, neúmerným výskytom zdraviu škodlivých plesní a je nesporné, že túto vadu mal daný byt aj v čase predaja, na ktorú predávajúci kupujúcich neupozornil, nadmerne vysoká vlhkosť vzduchu, masívny výskyt plesní na vnútorných povrchoch stien bytu, na veciach odložených v bytovom nábytku a oblečení, majetkové škody na veciach v ich vlastníctve (hnuteľné zariadenie bytu), mikrobiologicky kontaminovaný vzduch, ktorý spôsobuje zdravotné problémy a vážne riziko ohrozenia zdravia užívateľom bytu. Byt je trvalo neobývateľný, neupotrebitelný a nemožno ho používať dohodnutým a obvyklým spôsobom a samotné zotrvávanie v priestoroch bytu zhoršuje a výrazným spôsobom poškodzuje zdravie žalobcov ako jeho užívateľov. Žalobcovia oznámili, že od Zmluvy odstupujú s okamžitou účinnosťou a upozornili žalovaného na tú skutočnosť, že odstúpením od Zmluvy sa samotná zmluva od začiatku zrušuje a ak bolo podľa Zmluvy plnené, má dôjsť k navráteniu do predošlého stavu; strany sú zo zákona povinné navzájom si vrátiť, čo zo zrušenej kúpnej zmluvy získali podľa zásad o bezdôvodnom obohatení. Žalobcovia vyzvali zároveň žalovaného na vrátenie plnenia, t.j. zaplatenej kúpnej ceny vo výške 95.000 €, ktorej zaplataenie žiadali do 5 dní odo dňa doručenia výzvy a vyzvali žalovaného na prevzatie bytu. Písomné odstúpenie od Zmluvy bolo žalovanému doručené dňa 13.09.2016.

10/ Na základe žiadosti žalobcov 1, 2 znalec Ing. Alexander Gron, CSc. vypracoval písomný znalecký posudok č. 5/2016 zo dňa 15.11.2016 za účelom prešetrenia stavebných konštrukcií stavby bytového domu T. XX, súpisné č. XXX, J., byt č. 11 situovaný na prvom podzemnom podlaží s výskytom vlhkosti a plesní, s cieľom preukázania technického stavu, prípadne zistenia väd s rámcovým návrhom riešenia príčin zatekania. Znalec v znaleckom posudku okrem iného uviedol, že v priebehu prvej obhliadky technického stavu komplexu stavebných konštrukcií jednotlivých prístupných priestorov bytu č. 11 dňa 24.10.2016 bolo možné vizuálne hodnotiť súčasný stav zatečených plôch v byte, najmä v spálni. Prejavy zatečenia na interiérových povrchoch stien boli evidentné, zrejme viacnásobné s rôznou intenzitou penetrácie vody v predmetnom čase cez obvodové konštrukcie do vytvoreného medzipriestoru s následnými prejavmi plesní na finálnej povrchovej úprave deliacich a obvodových stien. Znalec uviedol, že priestor obytných miestností bol celostne obložený dodatočne zhotovenou konštrukciou bez potrebného riešenia technického stavu nosných konštrukcií zaťažovaných prienikom vlhkosti a následnou degradáciou základných funkcií obvodových a deliacich konštrukcií v príslušnej časti vlastného objektu stavby BD T. XX. Podľa čiastkového záveru 2 znalec uviedol, že technické danosti analyzovaných stavebných konštrukcií dovoľujú na základe podstatných znakov zodpovedne preukázať jeden zo zdrojov zatekania zrážkovej vody do murovaných konštrukcií oplášťujúcich hodnotenú bytovú jednotku stavby, pričom ide o celoplošný dopad na byt č. XX predtým nebytový priestor č. XX - 12 na X. podzemnom podlaží. Samotné zakonzervovanie vnútorných povrchov obvodových plôch sadrokartónovou konštrukciou s nevhodne navrhnutým prevetrávaním vytvorenej medzery zrejme bez správneho nadimenzovania veľkosti, spôsobu a lokality odvádzania takto znehodnoteného vzduchu do samotného interiéru bytu vytvorilo zdroj primárneho znehodnotenia bytu a flagrantného porušenia základných požiadaviek na stavbu definovaných stavebným zákonom. Rovnako v rámci obhliadky vonkajšieho priestoru od podbránia susedného objektu naľavo bola analyzovaná možnosť prieniku zrážkovej vody z príľahlého chodníka. Plocha obvodovej konštrukcie je v priamom kontakte s nášľapnou vrstvou pešej konštrukcie, bez vytvorenia potrebnej ochrany. V rámci záveru znalec uviedol, že vady jednotlivých stavebných konštrukcií bytovej jednotky je v zásade možné definovať ako vady vyplývajúce z nerešpektovania potreby vyhotoviť nevyhnutný projekt pre stavebné povolenie a následne uskutočňovať zásadné zásahy do projektom riešených konštrukcií. Samotné zakonzervovanie vnútorných povrchov obvodových plôch sadrokartónovou konštrukciou s nevhodne navrhnutým prevetrávaním vytvorenej medzery zrejme bez správneho nadimenzovania

veľkosti, spôsobu a lokality odvádzania takto znehodnoteného vzduchu do samotného interiéru bytu vytvorilo zdroj primárneho znehodnotenia bytu a flagrantného porušenia základných požiadaviek na stavbu definovaných stavebným zákonom. Súčasťou znaleckého posudku bola i sprievodná správa - riešenie vlhkosti v byte systémom umelého odvetrania vypracovaná W.. S.. C. Y., Zelená stavba, s.r.o. zo dňa 24.10.2016, ktorá má slúžiť pre klienta (žalobcov) ako potvrdenie o nevhodnosti riešenia vlhkosti v konštrukcii bytu systémom umelého vetrania rekuperačnou jednotkou. V závere správy je uvedené, že sa neodporúča riešenie umelého vetrania rekuperačnou jednotkou v uvedenom byte, pretože systém neodstráni príčinu vzniku vlhkosti a z toho hľadiska by bol systém zbytočný. Odporúčanie bolo prizvať odborného znalca, ktorý dokáže určiť dôvod vzniku nadmernej vlhkosti v konštrukcii, aby sa vzápätí dalo vhodným spôsobom problém odstrániť. Aktuálny stav bytu nie je vhodný z hygienických dôvodov na užívanie, pri dlhodobom obývaní spôsobí škodu na zdraví obyvateľov.

11/ Na základe žiadosti žalovaného W.. E. T., stavebný dozor, (osvedčenie Slovenskej komory stavebných inžinierov o vykonaní odbornej skúšky W.. E. T. pre činnosť stavbyvedúci a stavebný dozor zo dňa 27.12.2001) vypracoval Odborný posudok č. 20112019 dňa 20.11.2019, predmetom ktorého bolo zistenie príčin vlhkosti v byte č. XX na T. A.. XX v J., určenie rozsahu prác potrebných na odstránenie príčin vlhkosti v byte zistených odborným posúdením a ocenenie prác. Menovaný pri vypracovaní Odborného posudku vychádzal z podkladov poskytnutých objednávateľom (žalovaným) - projektová dokumentácia - nebytový priestor č. XX v objekte na ul. T. vypracovanej zodpovedným projektantom W.. S.. I. T., z ústnych informácií žalovaného o spôsobe realizácie diela v roku 2013 a charaktere užívania predchádzajúceho užívateľa, z informácií terajšieho užívateľa bytu (žalobcu) o spôsobe užívania bytu, z obhliadky bytu a obhliadky bytu spojenej s meraním teploty a vlhkosti dňa 08.03.2019. K zisteniu príčin vlhkosti bolo uvedené, že rekonštrukcia bytu bola vykonaná v roku 2013 na základe projektovej dokumentácie, ktorá bola navrhnutá v zmysle vyhlášky 259/2008 a príslušných STN, bola navrhnutá tak, aby spĺňala ustanovenia zákona a je predpoklad, že pred sadené sadrokartónové steny s odvetrávacím systémom, prevetrávanie prirodzeným spôsobom výplňovými konštrukciami všetky navrhnuté stavebno-konštrukčné prvky v byte spĺňajú požiadavky na vnútorné prostredie budov pre účely trvalého bývania. Príčiny jestvujúceho stavu - vzniknuté plesne a kondenzácia vodných pár sú v nefunkčnosti navrhovaného projektového riešenia a to znefunkčnením funkcie predsadených odvetrávacích sadrokartónových stenách, nesplnením podmienok zákona a vyhlášky 259/2008 a z dôvodu, že z projektovej dokumentácie nie je úplne zrejmé, či bola splnená podmienka - výmena vzduchu prirodzenou cestou. Pre stanovenie príčin vlhkosti je potrebné uvažovať a zaoberať sa opätovným posúdením projektovej dokumentácie, zhodnotenie súčasného technického a konštrukčného stavu vo vzťahu k projektovej dokumentácii a v súvislosti s realizáciou diela po jeho odovzdaní a prevzatí a stanoviť, ak je to to technicky nevyhnutné návod na užívanie bytu. V rámci určenia rozsahu prác potrebných na odstránenie príčin vlhkosti boli navrhnuté práce smerujúce k zabezpečeniu funkčnosti prevetrávacích sadrokartónových stien, teda sfunkčnit' všetky odvetrávacie prieduchy a priestory, dostať všetky konštrukcie a konštrukčné prvky do stavu ako boli naprojektované a zhotoviteľom odovzdané a prevzaté, opätovne previesť opravy poškodených maľoviek, omietok a konštrukcií, sanovať napadnuté časti omietok a sadrokartónových konštrukcií vhodným sanačným a následne biologickým produktom. K oceneniu prác bolo uvedené, že sa nedá stanoviť presná cena, keď je potrebné pri samotných prácach určiť presný rozsah a to meraním plôch pre maľby, skutočne vykonaný rozsah ocenený hodinovou sadzbou, pričom hodinová sadzba je vec dohody o výške ceny.

12/ Spoločnosť BIWEX spol. s.r.o. vypracovala cenovú ponuku vo veci odstránenia vlhnutia stien v suter. byte na T. XX dňa 01.09.2018 v sume 48.506,71 € s DPH. Cenovú ponuku za uvedenú spoločnosť podpísal W. F.. V cenovej ponuke sú zahrnuté búracie práce v sume 1.804,56 €, úpravy povrchov v sume 2.555,46 €, špecifikácia (obklad, dlažba) v sume 582 €, sanačné práce spolu v sume 26.687,68 €, elektro práce v sume 3.660 €, podlahy v sume 864,80 €, zdravotníctvo v sume 850 €, iné práce (montáž kuchynskej linky a obl. Zárubní) v sume 355 €, izolácie tepelné v sume 418,32 €. W. F. - Zdravé bývanie vypracoval cenovú ponuku - Odstránenie vlhnutia stien v byte na T. XX zo dňa 07.10.2020 v sume 44.118,11 € s DPH. V cenovej ponuke sú zahrnuté búracie práce v sume 1.424,16 €, úpravy povrchov v sume 821,70 €, špecifikácia (obklad, dlažba) v sume 582 €, sanačné práce spolu v sume 26.687,68 €, elektro práce v sume 3.660 €, podlahy v sume 699,36 €, zdravotníctvo v sume 350 €, iné práce (montáž zárubní) v sume 135 €.

13/ Na základe žiadosti žalobcu 2 znalec Ing. Miloslav Ilavský, PhD. vypracoval písomný znalecký posudok č. 163/2020 zo dňa 09.09.2020 vo veci posúdenia príčin porúch v byte a stanovenie výšky škody

(zľava z kúpnej ceny) z titulu existencie závady v byte číslo XX v suteréne bytového domu v J., T. XX. Znalec pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal z podkladov dodaných zadávateľom (žalobca 1) - fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností k termínu nadobudnutia nehnuteľností, zmlúv o prevode vlastníctva, rozhodnutia o povolení zmeny v užívaní z 06.05.2015, schématický pôdorys bytu, odborný posudok č. 20112019 z 20.11.2019 vypracovaný Ing. Vladimír Kluvánek, znalecký posudok č. 5/2016 z 15.11.2016 vypracovaný Ing. Alexander Gron, CSc. a z podkladov získaných znalcom - obhliadka nehnuteľnosti, štúdia archívnych materiálov a dokumentov, fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností, kópia katastrálnej mapy z 15.08.2020. Znalec uviedol, že identifikované poruchy v byte jednoznačne súvisia s vysokou vlhkosťou v byte a v príľahlých stavebných konštrukciách bytu. Pri oprave priestorov na základe Oznámenia k ohláseniu udržiavacích prác boli v byte (pôvodne nebytový priestor) zrealizované stavebné práce výmena nášlapnej vrstvy podláh - dlažby, laminátové podlahy, odstránenie omietok v mieste ich zavlhnutia, výmena okien za tvarové a rozmerové kópie, výmena vchodových dverí, oprava, resp. výmena vnútorných rozvodov vody, kanalizácie, elektriny, plynu, vyhotovenie nových keramických obkladov, sanačný systém stien, nové povrchové úpravy stien a stropov - omietka, resp. predsadená sadrokartónová stena a podhl'ad. Znalec uviedol, že je možné konštatovať s vysokou pravdepodobnosťou, že v tomto priestore, v byte č. XX boli už v roku 2012 identifikovateľné poruchy súvisiace s prenikajúcou vlhkosťou cez obvodové steny suterénu alebo so vzliňajúcou vlhkosťou v stenách suterénu. V súčasnosti je taký stav, že presakujúca a vzliňajúca vlhkosť v stenách bytu vytvára významne rozsiahle lokality s prejavmi porúch - vlhkosťné mapy na stenách a rozvoj plesní na stenách. V rámci čiastkového záveru znalec uviedol, že vytvorená skladba stien bytu s odvetrávacou vzduchovou medzerou nevyhovuje z hľadiska podmienok definovaných v stavebnom zákone. V zmysle definícií klasifikácie porúch stavieb je možné posudzované poruchy zaradiť medzi významné poruchy (podstatne znižuje bezpečnosť, hospodárnu životnosť a úžitkové vlastnosti), objekt však po stránke bezpečnosti nie je ohrozený. Posudzované poruchy časti stavby je možné zaradiť medzi tzv. skryté závady stavby. Znalec v rámci ideového návrhu sanácie (odstránenia) porúch bytu uviedol, že rozsah porúch v byte je taký, že pre odstránenie identifikovaných porúch by bolo vhodné zrealizovať stavebno-technické zásahy - odstránenie všetkých predsadených sadrokartónových obkladov na stenách, zrealizovať hydroizolačných sanačných zásahov v stenách bytu hĺbkovou kryštalicou/chemickou injektážou, pri obvodových stenách domu celoplošne až do výšky 30 cm nad okolitý terén, pri vnútorných stenách a priečkach hydroizolačná clona v päte steny, vytvorenie nových povrchových úprav stien bytu, vymalovanie stien bytu a opravy elektroinštalácie v súvislosti s novými povrchovými úpravami stien. Znalec vyčíslil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti s vadou - 2016 v sume 67.600 €. V závere v súvislosti s odpoveďou na otázku/úlohu č. 3 posúdiť či ide o odstrániteľnú alebo neodstrániteľnú vadu bytu, resp. prípadne vadu s vyššími nákladmi na opravu znalec uviedol, že každá vada stavby alebo jej časti je odstrániteľná. V posudzovanom prípade je stanovená výška škody spôsobená existenciou v'ad v byte v sume 22.700 €, ktorú stanovil ako rozdiel medzi všeobecnou hodnotou stavby/nehnuteľnosti bez vady 90.325,45 € a všeobecnej hodnoty stavby/nehnuteľnosti s vadou 67.606,70 € (90.325,45 - 67.606,70 = 22.718,75 € = 22.700 €).

14/ Súd prvej inštanície po vyhodnotení vykonaného dokazovania a po právnom vyhodnotení veci dospel k záveru, že žalobe žalobcu 1, 2 nie je možné vyhovieť, nakoľko žalobcovia 1, 2 dôvodnosť uplatneného nároku nepreukázali.

15/ Medzi stranami nebolo sporné, že dňa 04.03.2016 žalovaný, výlučný vlastník nehnuteľnosti ako predávajúci uzatvoril so žalobcami 1, 2 ako kupujúcimi Zmluvu o prevode vlastníctva bytu podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Obč. zák., predmetom ktorej predaj a prevod 2-izbového bytu č. XX, ktorý sa nachádza v J. na ulici T., vchod T. XX, v suteréne bytového domu so súp. č. XXX, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre k.ú. D. C., obec : J. - m. č. D. C., okres : J. W.. Bytový dom je postavený na pozemku parcela registra „C“ KN, zapísaná na LV č. XXXX pre k.ú. D. C., obec : J. - m. č. D. C.. Žalobcovia 1, 2 ako kupujúci nadobudli nehnuteľnosti do svojho výlučného bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Dohodnutú kúpnu cenu za nehnuteľnosti v sume 95.000 € žalobcovia 1, 2 riadne a včas v zmysle v zmluve dohodnutým spôsobom zaplatili. Podľa listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. D. C. je vlastníkom bytu č. XX nachádzajúcom sa v suteréne bytového domu vchod T. XX a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku 508/10000 žalobca 1, 2 v spoluvlastníckom podiele 1/1. V časti C. Ťarchy je pod por. č. vyznačené záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653 na byt č. XX/-X.G., T. XX, podľa E.-XXXX/XX zo dňa 01.04.2016. Predmetný byt bol dňa 05.04.2016 žalovaným žalobcom 1, 2 odovzdaný a žalobcovia 1, 2 sa do bytu nastahovali.

V konaní tiež nebolo sporné, že žalobcovia 1, 2 podaním zo dňa 05.09.2016 doručeným žalovanému dňa 13.09.2016 písomne odstúpili od Zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzatvorenej podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Obč. zák. zo dňa 04.03.2016 podľa článku VII. bod 9 Zmluvy a § 507 ods. 1 Obč. zák. a z dôvodov, že predmet Zmluvy, byt, má neodstrániteľnú vadu, ktorá sa prejavuje vlhnutím stien, neúmerných výskytom zdraviu škodlivých plesní s tým, že podľa žalobcov túto vadu mal daný byt aj v čase predaja, na ktorú predávajúci kupujúcich neupozornil, a že nadmerne vysoká vlhkosť vzduchu, masívny výskyt plesní im spôsobuje zdravotné problémy a vážne riziko ohrozenia ich zdravia ako užívateľov bytu, byt je trvalo neobývateľný, neupotrebitelný a nemožno ho používať dohodnutým a obvyklým spôsobom. Žalobcovia 1, 2 oznámili, že od Zmluvy odstupujú s okamžitou účinnosťou a upozornili žalovaného na tú skutočnosť, že odstúpením od Zmluvy sa samotná zmluva od začiatku zrušuje a vyzvali žalovaného na vrátenie zaplatenej kúpnej ceny vo výške 95.000 € do 5 dní odo dňa doručenia výzvy a vyzvali žalovaného na prevzatie bytu.

16/ Žalovaný namietal platnosť odstúpenia od Zmluvy žalobcami 1, 2 zo dňa 05.09.2016 tvrdiac, že podľa Zmluvy čl. VII. bod 1 bol byt prevádzaný do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov tak ako stojí a leží, čo v zmysle § 501 Obč. zák. znamená, že žalovaný za žiadne vady bytu nezodpovedá. Žalovaný poukázal na tú skutočnosť, že v zmysle odbornej literatúry, ak sa vec prenechá „ako stojí a leží“ nie je možné od scudziteľa dôvodne požadovať, aby zodpovedal za jej vady. Jeho zodpovednosť je daná iba vtedy, ak jeho výslovné vyhlásenie (ubezpečenie), že vec má určitú vlastnosť, sa ukáže nepravdivým alebo sa ukáže, že vec nemá vlastnosti, ktoré si nadobúdateľ výslovne vymienil.

17/ Žalobcovia 1, 2 sa s tvrdením žalovaného ohľadne vylúčenia jeho zodpovednosti za vady bytu s poukazom na článok VII bod 1 zmluvy a § 501 Obč. zák. nestotožnili. Uviedli, že ustanovenie § 501 Obč. zák. zbavuje zodpovednosti za škodu len v prípade predaja veci úhrnom podľa druhu, t.j. predajom hromadnej veci vcelku nachádzajúcich sa na určitom mieste. Použitie § 501 Obč. zák. na režim predaja nehnuteľných vecí a individuálne určených hnuiteľných vecí je podľa judikatúry vylúčené, nakoľko v prípade nehnuteľností ide o individuálne určené veci, kúpa nehnuteľnosti ako stojí a leží, teda vylúčenie zodpovednosti predávajúceho za jej vady nie je namieste. Ak by sa predávajúci zbavil zodpovednosti za vady nehnuteľnosti, výrazne by znevýhodnil kupujúceho. Predávajúci je zodpovedný za vady predávanej veci a to aj v prípade, že vady vyšli najavo pre kupujúceho a predávajúceho dodatočne, predávajúci na ne upozorniť nemohol, pretože o nich nevedel a poukázali na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33Cdo 2641/2012, sp. zn. 33Cdo 2884/2012, sp. zn. 33Cdo 1430/2010, sp. zn. 32Odo 441/2003, sp. zn. 25Cdo 1741/98 a nález Ústavného súdu Slovenskej republiky III. ÚS 48/2012-25 zo dňa 28.03.2012.

18/ Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ust. § 509, § 597 ods. 1, ods. 2, § 508 ods. 1, ods. 2, § 48 ods. 1, ods. 2, § 457 Obč. zák., ako aj ustanovenia zmluvy o prevode vlastníctva, jej čl. VII bod 1, čl. VII bod 4, čl. VII bod 10.

19/ Súd prvej inštancie sa stotožnil s tvrdením žalobcu 1, 2, že v prejednávanej veci predmetom o prevode vlastníckeho práva bola nehnuteľnosť, byt, a teda v žiadnom prípade nešlo o prenechanie veci úhrnom. Ustanovenie § 501 Obč. zák. je osobitným prípadom vylúčenia zodpovednosti scudziteľa, ak ide o prenechanie veci na základe odplatnej zmluvy a ide zároveň o tzv. úhrnovú zmluvu. Použitie § 501 Obč. zák. na režim predaja nehnuteľných vecí je podľa judikatúry vylúčené, nakoľko v prípade nehnuteľností ide o individuálne určené veci, kúpa nehnuteľnosti ako stojí a leží, teda vylúčenie zodpovednosti predávajúceho za jej vady nie je namieste. Ak by sa predávajúci zbavil zodpovednosti za vady nehnuteľnosti aplikáciou ustanovenia § 501 Obč. zák., výrazne by znevýhodnil kupujúceho, keď predávajúci je zodpovedný za vady predávanej veci aj v prípade, že vady vyšli najavo pre kupujúceho a predávajúceho dodatočne. Navyiac ak by súd pripustil argumentáciu žalovaného o možnosti použitia ustanovenia § 501 Obč. zák. v súvislosti s predajom bytu, tak by došlo k skutočnosti, že žalobca 1, 2 sa ako kupujúci vzdali vopred svojich práv do budúcnosti, čo nie je prípustné (§ 574 ods. 2 Obč. zák.). Vzhľadom na uvedené sa súd s procesnou obranou žalovaného v tomto smere nestotožnil.

20/ Žalovaný namietal platnosť odstúpenia od zmluvy žalobcami 1, 2. Podľa žalovaného odstúpenie žalobcov od zmluvy je neplatné z dôvodu, že neboli splnené podmienky na odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 04.03.2016 v zmysle § 597 Obč. zák. Žalobcovia 1, 2 ako dôvody odstúpenia od zmluvy uviedli, že prevádzaný byt má neodstrániteľnú vadu, ktorá sa prejavuje

najmä vlhnutím stien tohto bytu, neúmerným výskytom zdraviu škodlivých plesní a nadmerne vysokou vlhkosťou vzduchu a uviedli, že v dôsledku namietaných vád je byt neupotrebitelným a nemožno ho používať dohodnutým a obvyklým spôsobom a tiež uviedli, že žalovaný žalobcov ubezpečil, že byt nemá žiadne vady, pričom sa toto ubezpečenie ukázalo ako nepravdivé. Využitie práva na odstúpenie od kúpnej zmluvy podľa § 597 ods. 1 Obč. zák. sa viaže na podmienku, že namietaná vada robí vec neupotrebitelnou, pričom v zmysle odbornej literatúry „vec je zásadne neupotrebitelnou, ak ide o neodstrániteľnú a trvalú vadu, pre ktorú ju nemožno používať dohodnutým alebo obvyklým spôsobom. Nesmie ísť len o prechodnú neupotrebitelnosť, ktorú možno odstrániť opravou veci, ktorej náklady sú úmerné cene veci.“

21/ V danom prípade je zrejmé, že žalobcami namietané vady bytu sú odstrániteľné (opraviteľné), a preto je byt len dočasne neupotrebitelný, a to iba do doby, kedy dôjde k odstráneniu vád, čo potvrdzujú i žalobcovia 1, 2, žalovaný a aj znalec v znaleckom posudku č. 163/2020. Podmienky na odstúpenie od kúpnej zmluvy v zmysle § 597 ods. 2 Obč. zák. neboli splnené, keďže žalovaný v zmluve žalobcov neubezpečil, že byt má určité vlastnosti a rovnako žalobcovia si žiadnu (osobitnú) vlastnosť bytu v zmluve nevymienili a neubezpečil ich, že byt nemá žiadne vady. Vyhlásenie žalovaného uvedené v čl. VII bod 4. Zmluvy, v ktorom žalovaný vyhlásil, že neутajuje žiadne známe vady na byte nemožno stotožňovať s vyhlásením o tom, že byt nemá žiadne vady. Žalovaný v zmluve nevyhlásil a ani neubezpečil žalobcov o tom, že byt nemá žiadne vady, ale že žiadne jemu známe vady bytu neутajil.

22/ Pokiaľ žalobcovia neboli oprávnení odstúpiť od zmluvy podľa § 597 Obč. zák., je ich odstúpenie od zmluvy neplatné, a teda k zrušeniu kúpnej zmluvy medzi žalobcami a žalovaným nedošlo. Podľa žalovaného žalobca 1, 2 si mohol v prípade, že bol presvedčený o oprávnenosti svojho nároku, uplatniť voči žalovanému právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny bytu. Tento nárok si však v súdnom konaní žalobcovia 1, 2 neuplatnili, uplatnili si ho až počas rokovaní o možnom mimosúdnom vysporiadaní sporu, keď požadovali od žalovaného zaplataenie sumy 30.000 €.

23/ Žalobcovia 1, 2 k tvrdeniu žalovaného ohľadom neplatnosti odstúpenia od Zmluvy uviedli, že Zmluva v článku VII. bod 10 umožňuje zmluvným stranám odstúpiť od zmluvy písomným podaním preukázateľne doručeným druhej strane bez akýchkoľvek ďalších podmienok s výnimkou ustanovení upravujúcich práva a povinnosti zmluvných strán po zániku zmluvy. Žalobcovia sa rozhodli využiť svoje zmluvné právo odstúpiť od Zmluvy písomným podaním zo dňa 05.09.2016, doručeným žalovanému dňa 13.09.2016. Odstúpenie od Zmluvy žalobcami je platné, keď žalobcovia písomne podaním zo dňa 05.09.2016 oznámili žalovanému, že odstupujú od Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 04.03.2016 podľa článku VII. bod 9 Zmluvy a § 507 ods. 1 Obč. zák. z dôvodov, že predmet Zmluvy, byt má neodstrániteľnú vadu, ktorá sa prejavuje vlhnutím stien, neúmerným výskytom zdraviu škodlivých plesní a je nesporné, že túto vadu mal daný byt aj v čase predaja, na ktorú predávajúci kupujúcich neupozornil. Písomné odstúpenie od Zmluvy bolo žalovanému riadne doručené dňa 13.09.2016.

24/ Súd prvej inštancie ohľadom práva odstúpiť od zmluvy uviedol, že je subjektívnym právom účastníka zmluvy; dojednanie, ktoré by vylučovalo možnosť jednostranného odstúpenia od zmluvy by odporovalo dobrým mravom (§ 3 ods. 1 Obč. zák.). Odstúpenie od zmluvy je jednostranným adresným právnym úkonom účastníka zmluvy, ktorým prejavuje vôľu zrušiť zmluvu. Právny úkon odstúpenie od zmluvy sa stáva perfektným už tým, že dôjde do dispozície (sféry) adresáta. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné, ak zmluva bola uzavretá písomne (§ 40 ods. 2 Obč. zák. písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne). Platným odstúpením od zmluvy v zmysle Obč. zák. dochádza k zrušeniu zmluvy (zániku záväzkového právneho vzťahu) priamo zo zákona. Odstúpiť od zmluvy možno len v prípade, ak právo na odstúpenie od zmluvy vyplýva zo zákona alebo zmluvy.

25/ V prejednávanej veci sa súd prvej inštancie stotožnil s procesnou obranou žalovaného, že odstúpenie od Zmluvy žalobcami 1, 2 nie je platné, nakoľko právo na odstúpenie od zmluvy stranami sporu v Zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu zo dňa 04.03.2016 nebolo dohodnuté a ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce možnosť odstúpenia od zmluvy neboli naplnené.

26/ Žalobcovia 1, 2 tvrdili, že odstúpenie od zmluvy bolo účastníkmi zmluvne dohodnuté v čl. VII ods. 2 kúpnej zmluvy a to bez akejkoľvek špecifikácie dôvodov na odstúpenie, a teda boli na základe zmluvného dojednania v kúpnej zmluve oprávnení od kúpnej zmluvy odstúpiť. Súd sa s týmto tvrdením žalobcov nestotožnil, nakoľko z Článku VII. bod 10 Zmluvy právo zmluvnej strany odstúpiť od kúpnej zmluvy

nevyplýva, ustanovenie uvedeného článku VII ods. 10 len upravuje aké náležitosti má obsahovať právny úkon odstúpenia od zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 04.03.2016. Žalobcovia 1, 2 za stavu, že súd ustálil, že strany sporu si v Zmluve o prevode vlastníctva bytu nedohodli dôvody odstúpenia od zmluvy, nedohodli si, že od zmluvy môže odstúpiť ktorákoľvek zmluvná strana z akéhokoľvek dôvodu, boli oprávnení odstúpiť od predmetnej Zmluvy len zo zákonných dôvodov. Súd sa aj v tomto smere stotožnil s argumentáciou žalovaného, že zákonné dôvody na odstúpenie žalobcov od Zmluvy neboli dané.

27/ Podľa § 507 Obč. zák., na ktorý žalobcovia v odstúpení od Zmluvy poukázali, ak nemožno vadu odstrániť, a ak nemožno pre ňu vec užívať dohodnutým spôsobom alebo riadne, je nadobúdateľ oprávnený domáhať sa zrušenia zmluvy. Inak sa môže nadobúdateľ domáhať buď primeranej zľavy z ceny, výmeny, alebo opravy alebo doplnenia toho, čo chýba. Súd mal v konaní za preukázané a to práve dôkazom predloženým žalobcami 1, 2, že vady, pre ktoré žalobcovia od Zmluvy odstúpili, sú vadami, ktoré možno odstrániť a to za cenu primeranú k cene/hodnote bytu. Znalec Ing. Miloslav Ilavský, PhD. v znaleckom posudku č. 163/2020 zo dňa 09.09.2020 vypracovanom na základe zadania žalobcov vo veci posúdenia príčin porúch v byte a stanovenie výšky škody (zľava z kúpnej ceny) z titulu existencie závady v byte č. XX v suteréne bytového domu v J., T. A.. Č.. XX okrem iného uviedol, že posudzované poruchy časti stavby je možné zaradiť medzi tzv. skryté závady stavby a popísal ideový návrh sanácie (odstránenia) porúch bytu a na otázku, či ide o odstrániteľnú alebo neodstrániteľnú vadu bytu, resp. prípadne vadu s vyššími nákladmi na opravu uviedol, že každá vada stavby alebo jej časti je odstrániteľná. V posudzovanom prípade stanovil výšku škody spôsobenú existenciou väd v byte na sumu 22.700 €, ktorú stanovil ako rozdiel medzi všeobecnou hodnotou stavby/nehnutelnosti bez vady 90.325,45 € a všeobecnej hodnoty stavby/nehnutelnosti s vadou 67.606,70 € ( $90.325,45 - 67.606,70 = 22.718,75 \text{ €} = 22.700 \text{ €}$ ).

28/ Žalobcovia 1, 2 v súvislosti s odstúpením od Zmluvy uvádzali, že žalovaný ich v čl. VII bod. 4 Zmluvy ubezpečil, že byt nemá žiadne vady, pričom sa toto ubezpečenie ukázalo ako nepravdivé a poukázali na ustanovenie § 597 ods. 2 Obč. zák., podľa ktorého právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým. Žalobcovia 1, 2 uviedli, že byt má neodstrániteľné vady, ktoré sa prejavujú najmä vlhnutím stien bytu, neúmerným výskytom zdraviu škodlivých plesní a nadmerne vysokou vlhkosťou vzduchu v dôsledku čoho byt nemožno užívať dohodnutým a obvyklým spôsobom.

29/ Súd prvej inštancie sa stotožnil s argumentáciou žalovaného, ktorý uviedol, že využitie práva na odstúpenie od kúpnej zmluvy podľa § 597 ods. 1 Obč. zák. sa viaže na podmienku, že namietaná vada robí vec neupotrebitelnou, pričom v zmysle odbornej literatúry „vec je teda zásadne neupotrebitelnou, ak ide o neodstrániteľnú a trvalú vadu, pre ktorú ju nemožno používať dohodnutým alebo obvyklým spôsobom. Nesmie ísť len o prechodnú neupotrebitelnosť, ktorú možno odstrániť opravou veci, ktorej náklady sú úmerné cene veci.“ V prejednávanej veci však žalobcami namietané vady bytu sú odstrániteľné, keďže sú opraviteľné a byt je neupotrebitelný len dočasne, do času kým k odstráneniu väd dôjde. Súd sa s výkladom článku VII bod 4. uvádzaným žalobcami 1, 2 nestotožnil. Zo znenia čl. VII bod 4. Zmluvy jednoznačne nevyplýva, že by žalovaný ako predávajúci ubezpečil žalobcov ako kupujúcich, že byt nemá žiadne vady, resp. má určité vlastnosti, ktoré by si žalobca v zmluve nevymienil. Žalovaný v čl. VII bod 4. Zmluvy vyhlásil, že neutajuje žiadne známe vady na byte. Z predmetného vyhlásenia je zrejmé, že žalovaný vyhlásil, že byt nemá žiadne vady, ktoré by jemu boli známe, a že žiadne jemu známe vady neutajuje. Nepravdivosť tohto vyhlásenia žalovaného žalobcovia 1, 2 nepreukázali; nepreukázali, že by žalovaný v čase prevodu vlastníctva predmetného bytu vedel, že v byte je nadmerná vlhkosť a výskyt plesní na stenách. Naopak žalovaný na preukázanie svojho tvrdenia, že v byte od vykonania jeho rekonštrukcie neevidoval žalobcami vytýkané závady, predložil čestné vyhlásenie nájomcu bytu, ktorý mal byť od žalovaného prenajatý a v byte bezprostredne pred uzavretím Zmluvy býval. Nájomca bytu K. K. písomne čestne prehlásil, že v období od 22.09.2015 do 25.02.2016, kedy mal byť v prenájme, v priestoroch bytu nezaznamenal zvýšenú vlhkosť, vlhké steny alebo výskyt plesní (bod 13.4. tohto rozsudku).

30/ Sumarizáciou uvedeného súd prvej inštancie dospel k záveru, že odstúpenie od Zmluvy žalobcami 1, 2 nie je platné, nakoľko žalobcovia v konaní nepreukázali, že by odstúpili od Zmluvy na základe dohody zmluvných strán alebo zo zákonných dôvodov.

31/ Súd prvej inštancie navyše dodal, že uplatnený nárok žalobcu 1, 2 na zaplatenie sumy 95.000 € s príslušenstvom titulom vrátenia kúpnej ceny, ktorú zaplatili žalobcovia žalovanému ako predávajúcemu za kúpu predmetného bytu by nebol dôvodný ani v prípade, ak došlo k platnému odstúpeniu od Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu. Žalobcovia 1, 2 odôvodňovali svoj nárok na zaplatenie sumy 95.000 € tým, že vzhľadom na odstúpenie od Zmluvy zo dňa 05.09.2016 došlo k zrušeniu Zmluvy, a teda podľa § 457 Obč. zák. im vznikol nárok na vrátenie kúpnej ceny za byt. Žalovaný sporoval takto uplatnený nárok žalobcov 1, 2, keď usporiadanie pomerov, ktorého sa domáhajú žalobcovia, je v rozpore s § 457 Obč. zák., podľa ktorého majú strany vzájomnú reštitučnú povinnosť, a teda má dôjsť k obnoveniu predchádzajúceho stavu, v prejednávanej veci k vráteniu zaplatenej kúpnej ceny oproti vráteniu predmetného bytu, ktorého stav nielen faktický, ale aj právny bude rovnaký ako v čase jeho odovzdania žalobcom. Žalovaný uviedol, že na byte viazne záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. (č. E.-XXXX/XX z 01.04.2016), čo vyplýva z LV č. XXXX. Petit žaloby i po jeho pripustenej zmene však nezohľadňuje súčasný právny stav, čo by mohlo mať za následok, že žalobcovia 1, 2 by boli po rozhodnutí súdu oprávnení vrátiť/odovzdať byt žalovanému aj zaťažený záložným právom. Stav právnej neistoty žalovaného je preto daný, nakoľko petit žaloby nezohľadňuje povinnosť žalobcov 1, 2 vrátiť žalovanému byt nezaťažený záložným právom a to nielen súčasným záložným právom v prospech financujúcej banky, ale aj akýmkoľvek iným záložným právom. Takáto povinnosť žalobcov by bola nevymáhateľná a poukázal tiež na to, že žalobcovia podmieňujú splnenie svojej povinnosti splnením povinnosti žalovaného.

32/ Ust. § 457 Obč. zák. upravuje bezdôvodné obohatenie v rámci reštitučnej povinnosti strán neplatnej, resp. zrušenej zmluvy. Dôsledkom plnenia z neplatnej, či zrušenej zmluvy je povinnosť účastníkov zmluvy si vrátiť navzájom všetko, čo plnením zo zmluvy nadobudli. Ustanovenie § 457 Obč. zák. má reštitučný charakter, čo znamená, že dochádza k obnoveniu predchádzajúceho vzťahu. Podľa citovaného zákonného ustanovenia § 457 Obč. zák. musí každý z účastníkov daného vzťahu vrátiť všetko, čo podľa neplatnej zmluvy dostal a musí to vrátiť tomu kto plnil. Pri dvojstranných zaväzujúcich zmluvách, z ktorých vznikajú synalagmatické záväzky (vzájomne podmienené) je reštitučná povinnosť účastníkov neplatnej zmluvy vzájomná, čo znamená, že nárok žalobcu na vrátenie poskytnutého plnenia je podmienený jeho povinnosťou vrátiť žalovanému, čo sa mu od neho dostalo, nakoľko v opačnom prípade by stav bezdôvodného obohatenia na strane žalobcu trval i naďalej. Vzájomná viazanosť oboch nárokov sa musí prejavovať i v žalobnom návrhu (petite žaloby). V prípade zrušenia kúpnej zmluvy je nárok na vrátenie kúpnej ceny, za ktorú bola vec predaná podmienený zo zákona záväzkom vrátiť druhému účastníkovi zmluvného vzťahu predanú vec v stave v akom bola predaná. Uvedené jednoznačne vyplýva z ustanovenia § 457 Obč. zák., podľa ktorého každý z účastníkov neplatnej alebo zrušenej zmluvy je povinný vrátiť druhému účastníkovi všetko, čo podľa nej dostal.

33/ Z ustálenej judikatúry vyplýva, že nárok na vrátenie predmetu kúpy, resp. kúpnej ceny z neplatnej alebo zrušenej zmluvy je zo zákona podmienený tým, že ide o vzájomnú reštitučnú povinnosť; takejto žalobe by mohol súd vyhovieť iba vtedy, keby vo výroku rozsudku mohol vyjadriť synalagmatický záväzok oboch účastníkov neplatnej, či zrušenej zmluvy a k vráteniu plnenia z oboch strán. Uvedené platí v prípade § 457 Obč. zák. Žalobe žalobcu, ktorý sa domáha vrátenia plnenia, ktoré poskytol, možno vyhovieť len vtedy, ak v žalobe, prípadne vo vzájomnom návrhu žalovaného je vyjadrená povinnosť vzájomného vrátenia plnení (rozhodnutie Krajského súdu Prešov sp.zn. 5Co/4/2015 zo dňa 19.11.2015). Pokiaľ žalobný návrh sám neumožňuje súdu, aby vzájomnú viazanosť nárokov mohol vyjadriť vo výroku rozsudku, nemôže žaloba uspieť. To platí aj v prípade žaloby na vydanie bezdôvodného obohatenia. Poučenie účastníka konania ako vecne formulovať petit, aby bolo žalobe vyhovené je poučením hmotnoprávnym, jeho poskytnutie by bolo v rozpore s § 5 Občianskeho súdneho poriadku (rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 23Cdo 2325/2013 zo dňa 25.03.2014). Pokiaľ žalobný návrh neumožňuje súdu, aby vzájomnú viazanosť nárokov mohol vyjadriť vo výroku rozsudku, nemôže žaloba uspieť. To platí aj v prípade žaloby na vydanie bezdôvodného obohatenia. Poučenie účastníka konania ako vecne formulovať petit, aby bolo žalobe vyhovené, je poučením hmotnoprávnym, ktorého poskytnutie by bolo v rozpore s § 5 Občianskeho súdneho poriadku (rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 25Cdo 2524/98).

34/ Súd prvej inštancie poukazoval na zásadu, že strany sporu majú v konaní rovnaké postavenie a súdy poskytujú stranám sporu v konaní poučenia len o ich procesných právach a povinnostiach. Ustanovenie § 160 CSP je reflexiou ústavnoprávného princípu práva na spravodlivý proces najmä so zreteľom na

tzv. rovnosť zbraní. Poučovacia povinnosť súdu sa teda dotýka len oblasti procesného práva. Poučenie o hmotnom práve nie je súčasťou obligatórnej a ani fakultatívnej poučovacej povinnosti súdu. Poučenie účastníka ako vecne formulovať petit žaloby, aby bolo žalobe vyhovené je poučením hmotnoprávnym a takéto poučenie by bolo v rozpore s citovanými ustanoveniami Civilného sporového poriadku.

35/ V prejednávanej veci sa žalobcovia 1, 2 domáhali voči žalovanému zaplata sumy 95.000 € podľa § 457 Obč. zák. na základe kúpnej zmluvy, ktorá mala byť v dôsledku odstúpenia od zmluvy zrušená. V žalobnom návrhu však žalobcovia 1, 2 nenavrhli vrátenie predmetu kúpy - bytu žalovanému v stave faktickom a právnom v akom bol v čase jeho predaja oproti ním požadovaného vrátenia kúpnej ceny. Súd by žalobu zamietol teda aj z dôvodu, že žalobcovia 1, 2 v žalobnom petite nevyjadrili povinnosť vzájomného vrátenia plnenia, keď podľa žalobného návrhu nebolo možné vyjadriť vzájomnú viazanosť nárokov, keď nárok žalobcov 1, 2 ako jednej zmluvnej strany na vrátenie kúpnej ceny za byt nebol podmienený vrátením žalovanému ako druhej zmluvnej strany predmetu kúpy v totožnom stave, teda vrátenia toho, čo žalobcovia 1, 2 od žalovaného na základe podľa žalobcov zrušenej kúpnej zmluvy dostali. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že predmetný byt je zaťažovaný záložným právom v prospech banky, ktorá kúpu bytu žalobcom 1, 2 financovala úverom a tiež nebolo sporné, že žalobca 1, 2 sa do bytu nasťahoval v apríli 2016, teda pred šiestimi rokmi, čo znamená, že jeho užívaním sa faktický stav bytu s určitosťou zmenil. Podľa názoru súdu v danom prípade nešlo o procesný nedostatok žaloby a súd ani nemal povinnosť s poukazom už na uvedené žalobcu 1, 2 poučiť, nakoľko by išlo o poučenie o hmotnom práve, čo súd nie je povinný a ani oprávnený urobiť. Nesprávne znenie žalobného návrhu v sporovom konaní nemôže súd odstrániť z úradnej povinnosti a nemôže o tomto nedostatku žalobcu ani poučiť, nakoľko nejde o vadu žaloby zhojiteľnú postupom podľa ustanovenia § 129 CSP. V požadovanom žalobnom návrhu, ktorým je súd podľa § 216 ods. 1 CSP viazaný žalobcovia 1, 2 nevyjadrili synalagmatický záväzok účastníkov Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu, teda povinnosť vzájomného vrátenia plnenia zmluvných strán. Žalobcovia 1, 2 nijakým spôsobom nezohľadnili opotrebenie a užívaním bytu jeho znehodnotenie, pričom v zmysle už uvedeného stav bytu, ktorý by sa mal žalovanému vrátiť z dôvodu odstúpenia od zmluvy v súvislosti s vrátením zaplata kúpnej ceny má byť rovnaký ako pri jeho odovzdaní žalobcom, a ak boli uskutočnené nejaké akékoľvek zmeny v byte je nutné vrátiť stav bytu do pôvodného stavu prípadne zohľadniť opotrebenie za užívanie bytu v peňažnom vyjadrení. Žalobcovia 1, 2 napriek tomu, že žalovaný namietal, že formulácia petitu žaloby nezohľadňuje vzájomnú reštitučnú povinnosť a i napriek právnomu predbežnému posúdeniu zo strany súdu, v rámci ktorého súd oboznámil strany sporu, že sa s procesnou obranou žalovaného v tomto smere stotožňuje a považuje ju za dôvodnú petit žaloby nezmenil tak, aby tento zohľadňoval vzájomnú reštitučnú povinnosť strán sporu, a aby bol v súlade s § 457 Obč. zák. Sumarizáciou uvedeného je zrejmé, že súd by žalobu zamietol tiež z dôvodu, že žalobcovia 1, 2 v žalobnom návrhu nenaformulovali vzájomnú viazanosť plnení strán sporu (zmluvných strán).

36/ Súd rozhodol, že dokazovanie výsluchom štatutárneho zástupcu žalovaného, znalca Ing. Alexander Gron CSc., znalca Ing. Roman Horečný, obhliadkou predmetného bytu a vyžiadanim si odborného vyjadrenia od odborne spôsobilej osoby na zodpovedanie otázky čo je príčinou namietaných väd bytu nevykoná, nakoľko dokazovanie za stavu, keď súd žalobu žalobcov zamietol z dôvodu, že mal za to, že nedošlo k platnému odstúpeniu od zmluvy, resp. v dôsledku absencie vyjadrenia povinnosti vzájomného vrátenia plnení v žalobnom návrhu, považoval uvedené dokazovanie za nadbytočné, neúčelne a nehospodárne.

37/ O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie na základe ust. § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, ods. 2 CSP a žalovanému ako úspešnej strane sporu priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia, samostatným rozhodnutím.

38/ Uvedený rozsudok napadli včas podaným odvolaním žalobcovia 1, 2, v celom rozsahu, keď nesúhlasili so zamietnutím ich žaloby a rovnako tak ani s rozhodnutím o priznaní nároku na náhradu trov konania žalovanému v rozsahu 100 %. Odvolanie odôvodnili tým, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, ako aj tým, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a napokon, že jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Trvali na tom, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že byt č. XX na T. A.. XX v J. odpredal žalovaný žalobcom za odplatu 95.000 €, ktorú žalobcovia riadne uhradili. Žalovaný predal byt žalobcom v rámci svojej podnikateľskej činnosti, čo

vyplýva z výpisu z obchodného registra, pričom za účelom odstránenia vlhkosti pred predajom bytu žalobcom sám vykonal udržiavacie práce. Ďalej sa žalovaný ako predávajúci v čl. VII ods. 4 kúpnej zmluvy písomne žalobcom vyhlásil a súčasne sa im zaviazal, že neutajuje žiadne vady predmetu kúpy. Predmetné zmluvné ustanovenie považujú žalobcovia za naplnenie ust. § 499 Obč. zák. na ťarchu žalovaného. Predmetom predaja bola nehnuteľnosť - byt, ktorý musí spĺňať všetky predpísané náležitosti podľa zákona na dlhodobé bývanie. Zo znaleckých posudkov, predložených žalobcami vyplýva, že predmetný byt tieto požiadavky od počiatku nespĺňa. Kúpna zmluva bola uzavretá dňa 4. 3. 2016 a dňa 5. 4. 2016 odovzdaná do užívania žalobcom. Za 5 mesiacov od prevzatia bytu žalobcami bola v byte zistená vysoká vlhkosť, plesne a smrad. Z uvedeného vyplýva, že vlhkosť v byte bola už v čase jeho predaja žalobcom.

39/ Podľa znaleckého posudku Ing. Ilavského vysoká vlhkosť a plesne v stenách sú dôsledkom dlhodobého časového úseku a predstavuje poruchu, v dôsledku čoho predmetný byt nespĺňa požiadavky na obytné miestnosti z hľadiska stavebného, hygienického, technického a zdravotného nie je možné ho riadne užívať. Žalovaný o vlhkosti vedel od r. 2012, keď to bol ešte nebytový priestor a kedy oznámil stavebnému úradu udržiavacie práce na nebytovom priestore, v rámci nich aj odstránenie vlhkosti v nebytovom priestore. Uvedené dokazuje, že žalovaný o vlhkosti vedel, žalobcov na ňu neupozornil, ani udržiavacie práce spočívajúce v odstránení vlhkosti neurobil, ale naopak osadením obyčajných sadrokartónových dosiek ako stien - nie však sadrokartón proti vlhkosti - s odvetrávaním len do bytu umožnil prienik vlhkosti a tým aj plesní a smradu do bytu.

40/ Až v r. 2015 boli nebytové priestory prekvalifikované bez stavebných úprav na byt. O rekonštrukcii žalovaný nepredložil súdu žiadny dôkaz, pričom podrobnosti o nevhodnosti riešenia sadrokartónom s vetraním do bytu sú uvedené v znaleckom posudku znalca Ing. Ilavského. Navyše osadením sadrokartónových stien žalovaný aj zmenšil výmeru podlahovej plochy súčasného bytu na 51,60 m<sup>2</sup>, hoci v zmluve je uvedená podlahová plocha bytu 54,66 m<sup>2</sup> (t.j. kúpna zmluva má aj právnu vadu, nakoľko podlahová plocha bytu je podstatnou zákonnou náležitosťou akejkoľvek zmluvy o prevode vlastníctva bytu podľa § 5 ods. 1 písm. a/ zák. č. 182/1993 Z.z.) V prípade podlahovej plochy teda ten právny stav nezodpovedá skutočnosti, pričom za túto právnu vadu zodpovedá žalovaný.

41/ Vlhkosť, plesne a z toho pochádzajúci zápach v byte nie sú medzi stranami sporu sporné. Žalovaný, keďže o vlhkosti v byte vedel, sa mohol svojej zodpovednosti zbaviť jedine tým, že by žalobcov pri predaji upozornil na konkrétne vady predávanej veci, ktoré by mu žalobcovi potom nemohli vytýkať. Žalovaný, ktorý na vadu vlhkosti neupozornil, sa tak nemôže zodpovednosti za vady zbaviť. Ak zamĺčané vady spôsobia nemožnosť užívania nehnuteľnosti, kupujúci má právo od zmluvy odstúpiť. Pokiaľ však predávajúci kupujúceho ubezpečil, že nehnuteľnosť nemá vady a toto tvrdenie sa ukáže ako nepravdivé, kupujúci má právo odstúpiť od zmluvy bez ohľadu na to, o aký charakter väd nehnuteľnosti ide (nie je už právne relevantné, či vady spôsobia neupotrebitelnosť nehnuteľnosti alebo nie). To isté platí aj v prípade, ak predávajúci ubezpečil kupujúceho, že nehnuteľnosť má určité vlastnosti a ukáže sa, že tieto vlastnosti nehnuteľnosť nemá. Z dikcie ust. § 597 Obč. zák. plynie, že kupujúci môže využiť buď svoje právo na odstúpenie od zmluvy, alebo svoje právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny. Voľba tohto práva je teda na strane kupujúceho, čo žalobcovia uplatnili, nakoľko žalovaný sa pred podaním žaloby odmietal s uplatnenou vadou relevantne zaoberať.

42/ Keďže ide o kúpnu zmluvu, vzťahujú sa na ňu nielen ust. zákona č. 182/1993 Z.z., ale aj všeobecné ustanovenia o kúpnej zmluve (§ 588 a nasl. Obč. zák.) Vlhkosť bytu, preukázaná znaleckým posudkom znalca Ing. Grona a aj znalca Ing. Ilavského, považujú žalobcovia za takú vadu, ktorá robí byt z vyššie uvedených dôvodov neupotrebitelnou s právom žalobcov odstúpiť od zmluvy podľa poslednej vety ods. 1 a ods. 1 § 597 Obč. zák. Zľava z kúpnej ceny podľa žalobcov nič nerieši, nakoľko ide o takú vadu, ktorú nemožno odstrániť a pre danú vadu nemožno byt užívať dohodnutým alebo riadnym a obvyklým spôsobom.

43/ Čo je neodstrániteľnou vadou v zmysle § 597 ods. 1 Obč. zák. právny poriadok SR neupravuje, žalobcovia v tomto smere poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33 Odo 154/2003 zo dňa 21. 5. 2003 : „Za vadu je možno považovať nedostatok takej vlastnosti, ktorá se u vecí téhož druhu a stáří obecně předpokládá a jejíž neexistenci je možnost využití věci k danému účelu nikoli nepodstatně snižená. Za neupotrebitelnou je třeba považovat takovou věc, u níž vyšla najevo neodstránitelná vada, a předmět koupě nelze pro ni užívat dohodnutým způsobem nebo řádně, nebo vyšla najevo obdobná vada, která je sice odstranitelná, avšak náklady na opravu jsou neúměrné ceně věci - oprava by byla ekonomicky neúčelným nákladem v poměru ke kupní ceně, což způsobuje, že zjištěná vada je vadou neodstránitelnou.“

44/ Nakoľko náklady na odstránenie vlhkosti v byte presahujú 50 % kúpnej ceny, ide o neúčelné náklady v pomere ku kúpnej cene. Rozpočet na odstránenie vlhkosti a plesne v r. 2018 od spoločnosti BIWEX,

s.r.o. bol 48.506 €, rozpočet v r. 2020 od W.. F. 44.118 €, t.č. minimálne o 15 - 30 % viac. Oba rozpočty sú založené v spise. S týmito dôkazmi a zákonnou úpravou sa súd prvej inštancie vo svojom rozsudku nevysporiadal, hoci ich žalobcovia v konaní uplatnili.

45/ Napokon žalobcovia poukazovali na to, že v kúpnej zmluve bolo odstúpenie od zmluvy písomne dohodnuté; podľa súdnej praxe nemožno klásť na právne úkony prehnané formálne požiadavky a v prípade určitého nedostatku má byť uprednostnený konformný výklad smerujúci k platnosti daného právneho úkonu. Občiansky zákonník v žiadnom ustanovení neurčuje povinnosť, aby obsahom odstúpenia od zmluvy bolo aj uvedenie dôvodu, pre ktorý príslušná zmluvná strana od zmluvy odstupuje (či už zákonného alebo zmluvného). Je postačujúce, že sa zmluvné strany dohodli na inštitúte zmluvného odstúpenia od zmluvy; inak by išlo o príliš formalistické požiadavky. Podľa žalobcov 1, 2 rozhodnutie súdu prvej inštancie je v otázke neplatnosti odstúpenia od zmluvy nesprávne.

46/ Osobitne žalobcovia nesúhlasili s posúdením veci ohľadom ust. § 457 Obč. zák. Skutočnosť, že na byte viazne záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. bol upravený petitom, ktorý pripustil súd dňa 18. 10. 2021, tak, aby bol byt žalovanému odovzdaný bez farchy tohto záložného práva. Žalobcovia byt nadobudli už s farchou záložného práva pod č. E.-XXXX/XXXX dňa 5. 4. 2016, čo vyplýva aj z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. D. C..

47/ Osobitne žalobcovia nesúhlasili s rozhodnutím súdu prvej inštancie o trovách konania; v zmysle § 257 CSP žalobcovia navrhli, aby súd z dôvodov osobitného zreteľa nepriznal žalovanému náhradu trov konania. Ako dôvody osobitného zreteľa žalobcovia uviedli, že voči žalobcom by išlo o neprimeranú tvrdosť, keďže títo sa nepodieľali na príčine vzniku podstatnej vady bytu, tiež okolností a povaha sporu a napokon sociálne dôvody na strane žalobcov 1, 2. Žalobcovia navrhovali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

48/ Na odvolanie žalobcov 1, 2 sa vyjadril písomne žalovaný (str. 598 a nasl. spisu), ktorý poukazoval na to, že súd prvej inštancie vykonal všetky dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Žalobcovia 1, 2 na pojednávaní dňa 17. 2. 2022 (na ktorom bol vyhlásený rozsudok) prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedli, že nemajú žiadne návrhy na vykonanie dokazovania a od výsluchu znalca Ing. Alexandra Grona upúšťajú. Žalobcovia vo svojom odvolaní namietajú, že súd bez uvedenia dôvodu zamietol návrh žalobcov na vypočutie W.. N., čo však priamo odporuje ich vyjadreniu na pojednávaní dňa 17. 2. 2022. Napokon, súd zamietol žalobu žalobcov z dôvodu, že ich odstúpenie vyhodnotil ako neplatné a tiež z dôvodu, že v navrhovanom žalobnom petite žalobcovia nevyjadrili synalagmatickú povahu vzájomného vrátenia plnení. V danom prípade tak bola žaloba žalobcov zamietnutá z dôvodov, ktoré spočívali v právnom posúdení veci.

49/ Žalovaný zotrval na svojom názore, že zákonné dôvody na odstúpenie žalobcov od kúpnej zmluvy dané neboli, a preto je ich odstúpenie v zmysle § 39 Obč. zák. neplatné. Žalovaný tvrdí a je presvedčený, že za vady bytu nezodpovedá, a preto je odstúpenie žalobcov od kúpnej zmluvy nedôvodné, a teda v zmysle § 39 Obč. zák. je neplatné. Podľa žalovaného majú vady bytu svoj pôvod vo vonkajšom prostredí (zatekanie bytu), v zásahoch žalobcov do bytu (utesnenie prieduchov) a v neprimeranom spôsobe užívania bytu žalobcami (zapratanie bytu vecami žalobcov, nedostatočné vetranie a kúrenie), žalovaný preto za namietané vady bytu nemôže zodpovedať. Žalovaní poukazovali na svoje písomné vyjadrenie zo dňa 9. 7. 2021, v ktorom vysvetlili, že vady bytu nemajú pôvod v rekonštrukcii, ktorú vykonal a ani v inej jeho činnosti. Ak by žalovaný aj pripustil, že za vady zodpovedá, je zrejmé, že by za ne zodpovedal spoločne so žalobcami, ktorí k vzniku väd prispeli neprimeraným užívaním. Neprimerané užívanie bolo konštatované tak v odbornom posudku č. 20112019 Ing. Vladimíra Kluváneka ako aj v znaleckom posudku č. 163/2020 Ing. Miloslava Ilavského, PhD. Už len z tohto dôvodu nemohli žalobcovia odstúpiť od kúpnej zmluvy podľa § 507 Obč. zák. a ani z dôvodu podľa § 597 Obč. zák. V oboch prípadoch sa totiž predpokladá, že vady bytu boli spôsobené výlučne predávajúcim, a nie aj v dôsledku konania kupujúceho. Podľa žalovaného by si žalobcovia mohli uplatniť len právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny, ktorá by zodpovedala miere zavinenia žalovaného (a teda by zohľadňovala aj mieru zavinenia žalobcami), avšak takýto nárok si žalobcovia v konaní neuplatnili.

50/ Odstúpenie žalobcov by bolo neplatné aj v prípade, ak by za vady bytu zodpovedal výlučne žalovaný sám. Podľa žalobcov má byť neodstrániteľnú vadu, ktorá sa prejavuje najmä vlhnutím stien bytu, neúmerným výskytom zdraviu škodlivých plesní a nadmerne vysokou vlhkosťou vzduchu. V dôsledku namietaných väd je podľa žalobcov byt neupotrebitelný a nemožno ho užívať dohodnutým a obvyklým spôsobom. Zároveň žalobcovia uviedli, že žalovaný ubezpečil žalobcov, že byt nemá žiadne vady a toto ubezpečenie sa ukázalo ako nepravdivé. S ohľadom na uvedené žalobcovia podľa § 597 Obč. zák. od kúpnej zmluvy so žalovaným odstúpili.

51/ K uvedenému žalovaný uviedol, že využitie práva na odstúpenie od kúpnej zmluvy podľa § 597 ods. 1 Obč. zák. sa viaže na podmienku, že namietaná vada robí vec neupotrebitelnou. V zmysle odbornej

literatúry „vec je zásadne neupotrebiteľnou, ak ide o neodstrániteľnú a trvalú vadu, pre ktorú ju nemožno používať dohodnutým alebo obvyklým spôsobom. Nesmie ísť len o prechodnú neupotrebiteľnosť, ktorú možno odstrániť opravou veci, ktorej náklady sú úmerné cene veci.“ V danom prípade je zrejmé, že vady bytu namietané žalobcami sú odstrániteľné (opraviteľné), a preto byt je neupotrebiteľný len dočasne - iba do doby, kedy dôjde k odstráneniu väd. Túto skutočnosť v podstate potvrdzujú ako žalobcovia tak aj žalovaný, a zároveň aj znalec v znaleckom posudku č. 163/2020.

52/ Tiež neboli splnené podmienky na odstúpenie od kúpnej zmluvy v zmysle § 597 ods. 2 Obč. zák., keďže žalovaný žalobcov neubezpečil, že : a) byt má určité vlastnosti a rovnako žalobcovia si žiadnu (osobitnú) vlastnosť bytu v zmluve nevymienili; b) byt nemá žiadne vady. Pokiaľ ide o vyhlásenie žalovaného uvedené v čl. VII bod 4 kúpnej zmluvy, v ktorom žalovaný vyhlásil, že neutajuje žiadne známe vady na byte, nemožno takéto vyhlásenie stotožňovať s vyhlásením o tom, že byt nemá žiadne vady. Žalovaný v zmluve nevyhlásil (neubezpečil) žalobcov o tom, že byt nemá žiadne vady, ale že žiadne jemu známe vady bytu neutajil. Ak teda žalobcovia neboli oprávnení odstúpiť od zmluvy podľa § 597 Obč. zák., je ich odstúpenie od zmluvy neplatné, a teda nedošlo ani k zrušeniu kúpnej zmluvy. Neobstojí potom ani nárok žalobcov na vrátenie kúpnej ceny podľa § 457 Obč. zák., ktorého sa domáhajú v tomto konaní. Podľa názoru žalovaného súd prvej inštancie vec správne právne posúdil, keď žalobu zamietol z dôvodu neplatnosti odstúpenia od zmluvy.

53/ Žalovaný sa tiež plne stotožnil so záverom súdu prvej inštancie ohľadom ust. § 457 Obč. zák. v danej veci. Navyše, pokiaľ by súd takejto žalobe vyhovel, žalovaný by sa dostal do situácie, že nemá žiadnu právnu istotu v tom, že mu bude odovzdaný byt bez zaťaženia právom tretej osoby. Splnenie takejto povinnosti zo strany žalobcov (vrátiť byt bez zaťaženia právom tretej osoby) nie je v prípade nesplnenia tejto povinnosti zo strany žalobcov vymáhateľné, keďže splnenie tejto povinnosti by nebolo vo výroku rozhodnutia súdu, a teda žalovaný by sa musel spoliehať iba na dobrú vieru žalobcov, že svoju povinnosť dobrovoľne splnia. Súd prvej inštancie na pojednávaniach opakovane v rámci predbežného právneho posúdenia veci (§ 181 ods. 2 CSP), že sa s procesnou obranou žalovaného v otázke nesprávneho vyjadrenia synalagmatickej povinnosti vzájomného vrátenia plnení stotožňuje, a žalobcovia napriek tomu petit žaloby neupravili tak, aby bol v súlade s ust. § 457 Obč. zák. a aj s predbežným právnym názorom súdu prvej inštancie. Podľa názoru žalovaného súd prvej inštancie rozhodol správne (a vec správne právne posúdil), keď žalobu zamietol aj z dôvodu, že žalobcami uplatnený nárok bol v rozpore s ust. § 457 Obč. zák.

54/ V prípade žalobcami navrhovanej aplikácie ust. § 257 CSP pri rozhodovaní o trovách konania, mal žalovaný za to, že na takéto postup nie sú splnené podmienky. Konanie žalobcov prispelo k tomu, že k rozhodnutiu súdu došlo až 5 rokov od podania žaloby. Napriek tomu, že konanie bolo prerušené z dôvodu možnosti uzavretia mimosúdnej dohody, v rámci rokovaní konali žalobcovia svojvoľne a v rozpore so vzájomnými dohodami. Nie sú preto dané dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali nepriznanie náhrady trov konania žalovanému ako úspešnému účastníkovi konania, ktorý mal navyše záujem vyriešiť vec mimosúdnou dohodou. Žalovaný navrhoval napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a priznať mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

55/ K vyjadreniu žalovaného podal vyjadrenie aj Úrad komisára pre osoby so zdravotným postihnutím. Vo vyjadrení stručne uviedol priebeh konania a podstatné zistenia súdu ako aj jeho závery. Zdôraznil, že uznesením zo dňa 18. 10. 2021 súd pripustil zmenu petitu tak, že byt žalobcovia odovzdajú žalovanému bez ťarchy záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Tiež nesúhlasil s konštatovaním súdu, že žalobca nezohľadni, opotrebenie bytu užívaním žalobcami. Tento nárok si žalovaný voči žalobcovi neuplatnil. Preto nie je dôvodom na zamietnutie žaloby. Napokon sa nestotožnil ani s výrokom súdu o trovách konania. Žalobcovia navrhovali, aby súd prvej inštancie z dôvodov osobitného zreteľa žalovanému nepriznal nárok na náhradu trov konania. Úrad komisára zotrval na požiadavke prihladiť na povahu a okolnosti sporu, sociálnu a finančnú situáciu na strane žalobcov a tiež ich zdravotný stav, ktorý sa neustále zhoršuje. Je síce pravdou, že konanie bolo opakovane prerušené z dôvodu možnosti uzavretia mimosúdnej dohody, avšak návrhy predložené žalovaným na uzavretie mimosúdnej dohody boli žalobcami neakceptovateľné. Žalovaný svojím konaním nepreukázal, že by mal skutočný záujem vyriešiť vec mimosúdnou dohodou.

56/ O pribratie do konania žiadal Úrad komisára za účelom podieľať sa na ochrane práv žalobcu 1, ktoré mu ako osobe so zdravotným postihnutím priznávajú medzinárodné zmluvy, ktorými je Slovenská republika viazaná, a to Dohovor o právach osôb so zdravotným postihnutím, publikovaný v Zbierke zákonov pod č. 317/2010 Z.z., ktorý je pre Slovenskú republiku záväzný dňom 25. 6. 2010 a Opčný protokol k Dohovoru o právach osôb so zdravotným postihnutím, publikovaný v Zbierke zákonov pod č. 318/2010 Z.z. Právo na primeranú životnú úroveň a sociálnu ochranu garantuje čl. 28 Dohovoru. Podľa cit. článku Dohovoru zmluvné strany uznávajú právo osôb so zdravotným

postihnutím na primeranú životnú úroveň pre ne aj pre ich rodiny vrátane dostatočnej výživy, oblečenia a ubytovania a na ustavičné zlepšovanie životných podmienok a podniknú príslušné kroky, ktorými zaručia a presadia uplatňovanie tohto práva bez diskriminácie na základe zdravotného postihnutia. Zmluvné strany uznávajú právo osôb so zdravotným postihnutím na sociálnu ochranu a na využívanie tohto práva bez diskriminácie na základe zdravotného postihnutia a podniknú príslušné kroky, ktorými zaručia a presadia uplatňovanie tohto práva. Výbor pre hospodárske, sociálne a kultúrne práva Organizácie Spojených národov vo svojom všeobecnom komentári č. 4 poukazuje na priame a integrálne prepojenie medzi právom každého jednotlivca na primeranú životnú úroveň, vrátane primeranej úrovne bývania (čl. 11 ods. 1 Medzinárodného paktu o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach) a ostatných ľudskými právami a základnými princípmi, najmä právom na „vrodenu dostoynosť ľudskej bytosti“, ktorá je základom pre uplatňovanie všetkých ľudských práv. S ohľadom na ľudskú dostoynosť sa pojem „bývanie“ má vykladať takým spôsobom, aby zahŕňal všetky dôležité súvislosti a aby zodpovedal nielen akémukoľvek bývaniu, ale bývaniu „adekvátnemu“. „Adekvátne bývanie“ pritom zahŕňa adekvátne súkromie, adekvátny priestor, adekvátnu bezpečnosť, adekvátne osvetlenie a ventiláciu, adekvátnu základnú infraštruktúru a adekvátnu polohu vo vzťahu k práci a k základným zariadeniam a to všetko za dodržania cenovej dostupnosti.

57/ V danom prípade dochádza k dlhodobému ohrozovaniu zdravia žalobcu 1 ako osoby so zdravotným postihnutím; tiež dochádza k dlhodobému ohrozovaniu práva na primeranú životnú úroveň. Úrad komisára navrhol napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

58/ Ďalšie podania strany sporu neučinili.

59/ Odvolací súd preskúmal a prejednal vec v rozsahu podaného odvolania (t.j. v celom rozsahu) v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania (rozsudok bol odvolacím súdom verejne vyhlásený podľa § 378 ods. 1 a § 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov 1, 2 vo veci samej nie je dôvodné; opodstatnené je odvolanie čo do výroku o trovách konania.

60/ Podľa § 501 Obč. zák. ak sa vec prenechá ako stojí a leží, nezodpovedá scudziteľ za jej vady, ibaže vec nemá vlastnosť, o ktorej scudziteľ vyhlásil, že ju má, alebo ktorú si nadobúdateľ výslovne vymienil.

61/ Podľa Článku VII bod 1. Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 04.03.2016 kupujúci vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto Zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu prevodu, jeho stav mu je dobre známy a Byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku v tomto stave, t.j. v stave v akom je uvedené Nehnutelnosti stoja a ležia ich aj kupuje.

62/ Podľa § 597 ods. 1 Obč. zák. 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.

63/ Podľa § 597 ods. 2 Obč. zák. právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým.

64/ Podľa § 508 ods. 1 Obč. zák. nárok zo zodpovednosti za vady je potrebné uplatniť na súde vo všeobecnej premlčacej dobe (§ 101), ktorá začína plynúť odo dňa, keď nadobúdateľ vytkol vady u scudziteľa.

65/ Podľa § 508 ods. 2 Obč. zák. vada, ktorá sa prejaví do šiestich mesiacov odo dňa prevzatia plnenia, sa považuje za vadu, ktorá bola už v deň prevzatia, ak to neodporuje povahe veci alebo ak scudziteľ nepreukáže opak.

66/ Podľa § 48 ods. 1 Obč. zák. od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

67/ Podľa § 48 ods. 2 Obč. zák. odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

68/ Podľa Článku VII bod 4. Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 04.03.2016 predávajúci vyhlasuje a súčasne sa zaväzuje, že neutajuje žiadne známe vady na predmete prevodu, že nie je žiadnym spôsobom obmedzené jeho právo s predmetom prevodu disponovať a že na ňom ku dňu podpisu

Zmluvy neviaznu a nebudú viaznuť žiadne iné ťarchy, vecné bremená, obmedzenia prevodu tohto predmetu Zmluvy, ani iné práva tretích osôb (napr. podnájomné práva, právo doživotného bývania a užívania a i.) práva titulom exekúcie a to ani poznámok v výnimkou tiarch uvedených v tejto Zmluve a existujúceho nájomného práva tretích osôb, ktorý nájomný vzťah sa predávajúci zaväzuje ukončiť s nájomcom najneskôr ku dňu 06.04.2016.

69/ Podľa Článku VII bod 10. Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 04.03.2016 Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od tejto Zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve. Odstúpením od Zmluvy Zmluva od počiatku zaniká s výnimkou ustanovení upravujúcich práva a povinnosti zmluvných strán po zániku Zmluvy.

70/ Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správne právne závery. Odvolací súd po preskúmaní spisového materiálu dospel k rovnakému záveru, že totiž odstúpenie žalobcov 1, 2 od zmluvy (o prevode vlastníctva bytu zo dňa 4. 3. 2016) listom zo dňa 5. 9. 2016 bolo neplatné.

71/ Platný právny poriadok umožňuje v zmysle ust. § 48 ods. 1 Obč. zák. účastníkovi odstúpiť od zmluvy, len ak je to v tomto alebo inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpenie od zmluvy sa teda môže zakladať buď na zákone, ktorý odstúpenie pripúšťa, alebo na zmluve, ak odstúpenie bolo jednej, prípadne obojstranným vyhradené. Vychádzajúc zo znenia zmluvného ustanovenia čl. VII bod 10 Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 4. 3. 2016, uvedený článok neobsahoval vymedzenie žiadnych ďalších - zmluvne dohodnutých - dôvodov na odstúpenie od zmluvy mimo zákona. Predmetný citovaný článok vzhľadom na jeho obsah upravoval odstúpenie od zmluvy v zmysle zákona, t.j. z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, príp. iných zákonoch a upravoval náležitosti odstúpenia od zmluvy (na základe zákona). Neupravoval však pre účastníkov predmetnej zmluvy právo na odstúpenie v prípadoch, kedy toto právo nie je založené zákonom. Aj podľa záveru odvolacieho súdu tak boli žalobcovia ako kupujúci zo zmluvy oprávnení odstúpiť od predmetnej zmluvy len z dôvodov, upravených v zákone, keďže zmluvne žiadny ďalší dôvod vymienený nebol.

72/ Potom v zmysle ust. § 597 ods. 2 Obč. zák. mali žalobcovia 1, 2 ako kupujúci právo odstúpiť od predmetnej zmluvy vtedy, ak nastala situácia, kedy ich žalovaný ako predávajúci ubezpečil, že vec (byt) má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcimi alebo že vec (byt) nemá žiadne vady a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým. Žalobcovia 1, 2 svoje právo na odstúpenie od zmluvy v zmysle ust. § 597 ods. 2 Obč. zák. vyvodzujú z toho, že ich žalovaný v zmluve ubezpečil o tom, že byt nemá žiadne vady, čo sa po kúpe ukázalo ako nepravdivé, keďže v byte je vlhkosť, plesne a s tým spojený zápach. Spomínané ubezpečenie žalovaného (ako predávajúceho) o tom, že vec, t.j. byt, nemá žiadne vady, žalobcovia vidia v citovanom čl. VII bod 4 zmluvy. Tiež namietali, že spomínané vlhké steny bytu, výskyt plesní a zápach v byte robia byt neupotrebitelným v zmysle § 597 ods. 1 Obč. zák., čo im dáva právo na odstúpenie od zmluvy.

73/ Aj s týmito námietkami žalobcov 1, 2 sa súd prvej inštancie vysporiadal správne, keď uzavrel, že nenastala situácia predpokladaná ust. § 597 ods. 1 ani § 597 ods. 2 Obč. zák., na základe ktorej mohli žalobcovia od zmluvy platne odstúpiť. Súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku poukázal na ustálenú súdnu prax, v zmysle ktorej je vec zásadne neupotrebitelná vtedy, ak ide o neodstrániteľnú a trvalú vadu, ktorá nedovoľuje vec používať obvyklým alebo dohodnutým spôsobom. Neupotrebitelnosť nesmie byť len prechodného charakteru, t.j. nemôže ísť o takú neupotrebitelnosť, ktorá je len dočasná, pretože ju možno odstrániť opravou veci. Zároveň platí požiadavka, že náklady na opravu dočasne neupotrebitelnej veci by mali byť úmerné cene veci. Pokiaľ by náklady na opravu veci boli ekonomicky neprimerané, potom aj v prípade, že by išlo o opravu odstrániteľné vady, neúmerne vysoké náklady na opravu by aj takúto vec robili neupotrebitelnou trvale, pre ich ekonomickú neúčelnosť.

74/ Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozsudku upozornil na závery, ku ktorým dospeli vo svojich posudkoch Ing. Vladimír Kluvánek (odborný posudok č. 2011/2019 zo dňa 20. 11. 2019), ako aj znalec Ing. Miloslav Ilavský, PhD. (znalecký posudok č. 163/2020 zo dňa 9. 9. 2020), ktorí obaja jednoznačne identifikovali závady v byte ako dôsledok vysokej vlhkosti v byte a v príslušných stavebných konštrukciách bytu. Zároveň obaja navrhli práce potrebné na odstránenie príčin vlhkosti; kým Ing. Kluvánek tieto vo svojom odbornom posudku neocenoval, znalec Ing. Ilavský ich výšku stanovil ako rozdiel medzi všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti bez vady vo výške 90.325,45 € a všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti s vadou

vo výške 67.606,70 €, t.j. čiastkou 22.700 €. Ide o sumu predstavujúcu náklady na opravu, ktorá v porovnaní s výškou kúpnej ceny 95.000 € nie je sumou ekonomicky neúmerne vysokou. V spise sú založené cenové ponuky na odstránenie vlhkosti a plesne výrazne vyššie, od firmy BIWEX, s.r.o. na sumu 48.506 €, resp. aj od W. F. na sumu 44.118 €, tieto však pojali do cenovej ponuky aj vykonanie aj iných prác, nielen prác zameraných na odstránenie vlhkosti, či plesní v byte (demonťáž laminátových parkiet, úprava kanalizácie, montáž kuchynskej linky a pod.).

75/ Obaja znalci teda vychádzali zo stanoviska, že možno odstrániť vady na predmetnom byte, napokon aj popísali ich povahu a približný rozsah. Vzhľadom na výšku nákladov na opravu závad na byte potom uvedené znamená, že daný byt nemožno označiť za neupotrebitelnú vec (závady na byte sa dajú odstrániť opravou); ide o neupotrebitelnosť nie trvalú, ale len dočasnú, po dobu výkonu opravných prác. Žalobcom 1, 2 teda nevzniklo právo na odstúpenie od uzavretej zmluvy podľa § 597 ods. 1 Obč. zák. Rovnako nevzniklo žalobcom právo na odstúpenie od zmluvy ani v zmysle § 597 ods. 2 Obč. zák., nakoľko čl. VII bod 4 zmluvy neobsahuje ubezpečenie žalovaného o tom, že vec (byt) nemá žiadne vady, ale ako konštatoval súd prvej inštancie, žalovaný v uvedenom článku vyhlásil, že neutajuje pred žalobcami ako kupujúcimi žiadne vady, o ktorých má vedomosť. Zmluva zároveň neobsahovala také dojednanie, v ktorom by si žalobcovia 1, 2 ako kupujúci osobitne vymienili nejakú vlastnosť nimi kupovaného bytu. Žalobcom 1, 2 teda nevzniklo právo na odstúpenie od zmluvy ani na základe ust. § 597 ods. 2 Obč. zák.

76/ Pokiaľ ide o formuláciu žalobného petitu, z obsahu spisu je zrejmé, že žalobcovia tento (so súhlasom súdu) menili, resp. upravovali. Ostatná úprava žalobného petitu (zo dňa 14. 1. 2021, čl. 476) rešpektovala síce synalagmatickú povahu daného záväzku, vyplývajúceho z právneho vzťahu sporových strán, avšak nie dostatočne. Dôsledkom vzájomnej viazanosti a podmienenosti práv a povinností strán zrušenej zmluvy (ku ktorej by došlo v prípade platného odstúpenia od zmluvy) v zmysle § 457 Obč. zák., je uspokojenie práva jednej zmluvnej strany (na vrátenie kúpnej ceny bytu), viazané na uspokojenie obdobného práva druhej zmluvnej strany (na vrátenie predmetu kúpy); povinnosť jednej strany plniť je viazaná na rovnakú povinnosť druhej strany. Žiadna z nich nemôže samostatne uplatniť svoje právo na plnenie. Žalobcovia by sa tak nemohli v prejednávanej právnej veci domáhať na súde vrátenia svojho plnenia bez toho, aby zároveň v žalobe nevyjadрили podmienenosť tohto plnenia nárokom druhej zmluvnej strany. Podľa názoru odvolacieho súdu uvedená vzájomnosť a podmienenosť práv a povinností zmluvných strán v žalobcami navrhovanom žalobnom petite (po ostatnej úprave) nebola vyjadrená dostatočne, z dôvodu, že síce navrhovaný petit vychádzal z podmienenosti vzájomných plnení, avšak v prípade žalobcov nezohľadňoval skutočnosť, že byt je v súčasnosti zaťažený záložným právom v prospech banky. Hoci v predošlých žalobcami navrhovaných žalobných petitoch žalobcovia navrhovali svoju povinnosť vrátiť žalovanému byt bez ťarchy, ktorá na ňom v súčasnosti viazne, ostatný žalobný petit už okolnosť, že na byte viazne takáto ťarcha, nezohľadňoval a viazal vrátenie kúpnej ceny žalovaným oproti povinnosti žalobcov vrátiť byt, avšak nezbavený ťarchy (t.j. aj s ťarchou), čo by bránilo naplneniu ust. § 457 Obč. zák., ako na to správne poukázal súd prvej inštancie. Odvolací súd z uvedených dôvodov napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1, ods. 2 CSP).

77/ Súd prvej inštancie o trovách konania rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP tak, že rešpektujúc zásadu úspechu v konaní priznal žalovanému ako v konaní úspešnej strane nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Úspech vo veci (tiež zodpovednosť za výsledok sporu) súd skúma vždy čo do právneho základu veci a čo do výšky priznaného nároku. Zásada úspechu vo veci (zásada zodpovednosti za výsledok sporu) je charakteristická pre sporové konania (akým je aj predmetná právna vec) a uplatní sa tak, že neúspešná strana sporu je povinná nahradiť v spore úspešnej strane (účelne vynaložené, preukázané) trovy konania, ktoré úspešnej strane vznikli. Úspech vo veci súd zisťuje porovnaním žalobného petitu a výroku rozsudku. Je pravdou, že v danom prípade bol v konaní vo vzťahu k žalobcom 1, 2 úspešný žalovaný, a to v plnom rozsahu; v súlade s ust. § 255 ods. 1 CSP mu tak podľa zásady úspechu v konaní vznikol nárok na náhradu účelne vynaložených trov na obranu jeho práva v spore. Žalobcovia 1, 2 od počiatku sporu poukazovali na ich zhoršenú sociálnu situáciu, vyplývajúcu z nespornej skutočnosti, že žalobca 1 je fyzickou osobou s ťažkým zdravotným postihnutím (osobou so ZŤP s doprovodom aj individuálnou prepravou čl. 10, 11 spisu), keď jeho jediným príjmom je invalidný dôchodok (v r. 2016 vo výške 275,70 €), bez ďalšieho príjmu; žalobkyňa 2 je zamestnaná s mesačným príjmom vo výške 428,72 € z pracovného pomeru v Univerzitnej nemocnici a s príjmom z dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru pre spoločnosť ČaSS, s.r.o. vo výške 111,19

€ mesačne . Vzhľadom na sociálnu, majetkovú a finančnú situáciu žalobcovia 1, 2 navrhovali rozhodnúť o trovách konania na základe ust. § 257 CSP, t.j. nepriznať v konaní úspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania.

78/ Podľa § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

79/ Odvolací súd v prípade výroku o náhrade trov konania dospel k záveru, že sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré odôvodňujú podľa § 257 CSP žalovanému ako úspešnej strane v konaní výnimočne náhradu trov konania nepriznať. Ustanovenie § 257 CSP znamená, že súd nemusí zaviazat' neúspešnú stranu sporu na náhradu trov konania. Použitie ust. § 257 CSP teda negatívne dopadá na tú stranu sporu, ktorá by inak mala právo na náhradu trov konania, z ktorého dôvodu musí použiť toto ustanovenie zodpovedať osobitným okolnostiam konkrétneho prípadu a musí mať výnimočný charakter. Samotné dôvody hodné osobitného zreteľa a ani výnimočné okolnosti zákon (Civilný sporový poriadok) bližšie nešpecifikuje. Pri posudzovaní dôvodov hodných osobitného zreteľa musí súd prihliadať na majetkové, sociálne, osobné, zárobkové a iné pomery všetkých strán sporu a všímať si aj okolnosti, ktoré viedli strany sporu k uplatneniu ich práva na súde a ich postoj v konaní. Bolo už uvedené, že v prípade žalobcu 1 ide o osobu s ťažkým zdravotným postihnutím, čo limituje zárobkové možnosti samotného žalobcu 1, s dopadom na sociálnu, majetkovú a finančnú situáciu oboch žalobcov. Odvolací súd sa zároveň domnieva, že nepriznanie náhrady trov konania v konaní úspešnému žalovanému nebude mať na jeho ekonomickú situáciu ťaživý dopad. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania bolo nutné vziať do úvahy aj okolnosť, že ustanovenie § 257 CSP slúži na odstránenie neprimeranej tvrdosti v súvislosti s rozhodovaním o náhrade trov, ktorú mal odvolací súd v danom prípade za preukázanú, a teda z tohto dôvodu považoval za nutné napadnutý výrok o náhrade trov prvoinštančného konania zmeniť tak, že v konaní úspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania neprizná, v zmysle § 257 CSP (§ 396 ods. 1, ods. 2 v spojení s § 257 CSP).

80/ Zároveň o trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd s poukazom na ust. § 257 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní úspešnému žalovanému nepriznal nárok na náhradu týchto trov, majúc za to, že sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa, spočívajúce v hore uvedenej sociálnej, finančnej situácii žalobcov 1, 2.

81/ Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3 : 0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov, § 393 ods. 2 CSP).

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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.

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

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

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

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

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

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta CSP).

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

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

Povinnosť podľa odseku 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).

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).