

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 17C/15/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122437589
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Denisa Mesárošová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:6122437589.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou Mgr. Denisou Mesárošovou, v spore žalobcov v 1. rade: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX a v 2. rade: D. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, v zastúpení JUDr. Sabína Šurinová Barciová, advokátka so sídlom Nitra, Coboriho 2, proti žalovanej: E. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, v zastúpení JUDr. Pavol Gráčik, advokát so sídlom Nitra, Farská 40, o zaplatenie sumy vo výške 18.032,- eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žaloba sa zamieťa.

II. Žalovanej sa priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100%, ktorú sú povinní zaplatiť spoločne žalobcovia v 1. a v 2. rade.

III. O výške náhrady trov bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným rozhodnutím.

odôvodnenie:

1./ Žalobcovia sa predmetnou žalobou prostredníctvom právneho zástupcu domáhali, aby súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť sumu vo výške 18.032,- eur spolu s príslušným úrokom z omeškania ako aj istinu vo výške 1.560,- eur.

Žalobcovia žalobou uplatnený nárok odôvodňovali tým, že so žalovanou uzatvorili dňa 17.05.2022 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom okrem iných nehnuteľností bol aj rodinný dom súp. č. XXX, postavený na parcele registra „C“ KN parcelné číslo 2189/1, sklad súp. č. 745, popis stavby : sklad, postavený na parcele registra „C“ KN parcelné číslo 2191/17.

Žalobcovia uhradili za nehnuteľnosť žalovanej dohodnutú kúpnu cenu vo výške 154.000,- eur a po prevzatí nehnuteľnosti zistili, že rodinný dom súp. č. 438 má vady - poškodenie omietky a podláh spôsobené vlhkosťou (murivo stavby je navlhnuté a z dôvodu absentujúcej hydroizolácie, naťahuje do seba vlhkosť aj naďalej, z dôvodu absentujúcej hydroizolácie sú vlhké aj podlahy), ktoré je potrebné nevyhnutne odstrániť podrezaním muriva hydroizoláciou.

Dňa 28.07.2022 na osobnom stretnutí konajúcom v rodinnom dome si žalobcovia uplatnili voči žalovanej bez zbytočného odkladu svoje práva zo zodpovednosti za vyššie uvedené vady s návrhom na mimosúdnu dohodu, pričom požadovali zľavu z kúpnej ceny z dôvodu vlhkosti stavby vyžadujúcej opravu vytknutých vád.

Právny zástupca žalovanej sa vyjadril, že žalovaná nesúhlasí s uplatňovaným nárokom a považuje ho za nedôvodný čo odôvodnil tým, že v inzeráte zverejnenom realitnou kanceláriou BeMi, ktorá ponúkala nehnuteľnosť na predaj sa uvádzalo, že žalovaná ho užívala v stave v akom ho kúpila, v tom istom stave ho aj následne predala a že v rámci podkrovia je nutná rekonštrukcia. Ďalej sa právny zástupca žalovanej odvolával na to, že žalobcovia boli aj podľa vyjadrení urobených v zmluve so stavom a vekom nehnuteľnosti dostatočne oboznámení a stav nehnuteľnosti im bol úplne známy. Žalovaná počas celej

doby bývania nezaznamenala poškodenie omietky a podláh spôsobené vlhkosťou a teda ani nemohla vedieť o danej skutočnosti a oboznámiť s tým žalobcov.

Žalobcovia si objednali vypracovanie cenovej ponuky na odstránenie vlhkosti a opravu vád u dodávateľa, ktorý cenu prác a materiálu nacenil na celkovú sumu 18.032,- eur a zároveň si dali vypracovať expertízu vo veci vylúčenia alebo potvrdenia vád a porúch, ktoré nie sú v súlade so stanovenými požiadavkami všeobecne záväzných právnych predpisov, slovenských technických noriem, za ktorú uhradili celkovú sumu vo výške 1.560,- eur.

Predmetnou žalobou sa teda žalobcovia domáhajú náhrady nákladov za vady, ktoré vyšli dodatočne najavo a v dôsledku čoho sa domáhajú primeranej zľavy z dojednanej ceny vo výške nákladov na odstránenie vlhkosti .

2./ Ako dôkazy na preukázanie svojich tvrdení žalobcovia v žalobe označili predžalobnú výzvu, vyjadrenie zo dňa 30.08.2022, cenovú ponuku, expertíza .

3./ Okresný súd Banská Bystrica upomínacom konaní vo veci vydal dňa 28.10.2022 platobný rozkaz č.k. 40Up/1362/2022, voči ktorému žalovaná podala odpor, v ktorom namietala žalobcami uplatnený nárok v celom rozsahu, nárok považovala za nedôvodný a uviedla, že predaj predmetnej nehnuteľnosti realizovala realitná agentúra a v inzeráte uviedla výslovnú informáciu o to, že predmetný rodinný dom bol čiastočne zrekonštruovaný predchádzajúcim majiteľom, žalovaná nezasahovala do rodinného domu, len ho užívala stave v akom ho kúpila a takom istom stave ho aj následne predala a že v rámci podkrovia je nutná rekonštrukcia . Ďalej v odpore uviedla, že kupujúci vykonali niekoľko osobných ohliadok, v rámci ktorých sa dostatočne oboznámili so stavom v akom sa rodinný dom nachádzal a aj napriek tomu, že išlo o starší dom rozhodli sa tento kúpiť a uzavrieť so žalovanou kúpnu zmluvu.

Zároveň v odpore uviedla, že dňa 04.04.2022 bolo obcou Zbehy vydané potvrdenie o veku stavby v ktorom sa uvádzalo, že predmetná stavba rodinného domu bola zrealizovaná pred rokom 1976 a to konkrétne v roku 1965 a odvtedy je v užívaní a rekonštrukcia bola v roku 1990 z čoho je zrejmé, že predmetný rodinný dom má 57 rokov, čo bolo kupujúcim známe ešte pred uzatvorením kúpnej zmluvy.

4./ Súd prvej inštancie v predmetnej veci vytýčil termín pojednávania.

5./ Právna zástupkyňa žalobcov v 1. a v 2. rade v rámci procesného útoku uviedla , že predmetná nehnuteľnosť bola zakúpená 17.5.2022, čo sa týka výziev na vady, tie boli žalovanej vytknuté prvý krát ústne žalobcami, kde vyvolali stretnutie v dotknutej nehnuteľnosti, ku ktorému prišlo dňa 28.7.2022. Žalovaná návrh na mimosúdnu dohodu odmietla a preto jej bola zaslaná písomná výzva na úhradu pohľadávky a mimosúdny zmier zo dňa 24.8.2022, kde vyzývali k zaplateniu zľavy z kúpnej ceny v konkrétnej výške vzhľadom na to, že klienti mali už vypracovanú cenovú ponuku po obhliadkach odborníka zaoberajúceho sa odstraňovaním vlhkosti z nehnuteľnosti.

Právna zástupkyňa žalobcov v záverečnej reči uviedla, že žalobcovia preukázali oprávnenosť a odôvodnenosť nimi uplatnenej pohľadávky a to nárok na zľavu z kúpnej ceny v zmysle § 597 a § 598 Občianskeho zákonníka, čo do právneho dôvodu a čo do výšky, pričom uplatnenú výšku nároku považujú za dôvodnú a primeranú.

Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaná nevedela, že dom vlhne, ide o skryté vady, pričom táto zvýšená vlhkosť dotknutej nehnuteľnosti bola potvrdená po osobnej ohliadke znalcom Ing. Miroslavom Prešinským ako aj písomnou expertízou zo dňa 26.09.2022.

Znalec absolútne vylúčil, žeby ním zistenému navlhnutiu došlo obitím vnútornej omietky alebo vybratím nášľapnej vrstvy podlahy (OSB) dosiek v interiéri, nakoľko omietka ani OSB dosky nemajú hydroizolačné vlastnosti, znalec uviedol, že tehla bolo už degradovanejšia a potvrdil, že vlhkosť existovala a pôsobila dlhodobo a to už pred kúpou nehnuteľnosti žalobcami. Z dôvodu odstránenia vád vznikli žalobcom výdaje vo výške uplatnenej sumy.

6./ Právna zástupkyňa žalovanej uviedla, že so žalobou nesúhlasí a považuje ju za nedôvodnú. Mám za to, že v čase predaja nehnuteľnosti táto netrpela vadami, od existencie ktorých si žalobcovia nárokujú zľavu z kúpnej ceny. Pokiaľ v súčasnej dobe predmetná nehnuteľnosť týmito vadami trpí, ide o následok neodborného zásahu žalobcov do domu, začo však žalovaná nemôže niesť zodpovednosť. V ostatnom sa pridrižiava podaného odporu a navrhujeme žalobu zamietnuť.

Právna zástupkyňa žalovanej v záverečnej reči uviedla, že má za to, že žalobcovia v 1. a v 2. rade v konaní neuniesli dôkazné bremeno vo vzťahu k preukázaniu, že vytýkané vady spočívajúce vo zvýšenej vlhkosťi v dome sa nachádzali v dome v čase jeho predaja žalobcom. Žalobcovia síce predložili do

konania expertízu posudzovania pozemných stavieb, v ktorej bola konštatovaná zvýšená vlhkosť v dome, avšak je nutné si uvedomiť, že táto expertíza bola vypracovaná ku dňu 8.9.2022 a teda nemohlo na jej základe dôjsť k potvrdeniu prítomnosti vlhkosti v dome v čase jeho predaja.

V súvislosti s predmetnou expertízou podotýka, že sa nejedná o znalecký posudok, a teda tento listinný dôkaz ani nemá silu znaleckého posudku. Zo samotného výsluchu svedka p. F. vyplynula potreba vykonania znaleckého dokazovania, za účelom zodpovedania základnej otázky v tomto konaní a síce, či vlhkosť bola prítomná v dome už v čase jeho predaja, nakoľko ako sám uviedol p. F. sa vie vyjadriť len k tomu, či sa v čase, keď vykonával expertízu nachádzala v dome vlhkosť. Nakoľko žalobcovia v konaní nepredložili znalecký posudok, ktorý by jednoznačne potvrdil, alebo vyvrátil tvrdenie o existencii väd v čase predaja rodinného domu žalobcom, tvrdí, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno a z tohto dôvodu žalobcami požadovaný nárok v celosti neuznávajú, čo do dôvodu i výšky a preto nie je možné žalobe vyhovieť. Z uvedených dôvodov navrhuje žalobu zamietnuť a priznať žalovanej náhradu trov konania.

7./ Žalobca v 1. rade v rámci procesného útoku uviedol, že boli na obhliadke rodinného domu, predmetný rodinný dom sa im páčil, v marci 2022 zložili zábezpeku a následne riešili ďalšie veci ohľadne kúpy predmetného rodinného domu. Jednalo sa o 57 alebo 67 ročný rodinný dom s tým, že tam bola robená čiastočná rekonštrukcia. Bola vymenená celá strecha, vymenený krov, bola tam vykonaná aj prístavba rodinného domu, vymenené okná, bola urobená nová fasáda, dom bol zateplený.

Pri obhliadke videli, že sú staré rozvody električky, s tým rátali, že to prerobia, ešte chceli spraviť nové omietky v dome, riešili čo sa týka podlahy, či tam dajú plávajúcu podlahu, alebo niečo iné a bývať.

Následne podpísali kúpnu zmluvu, na vystaňovanie nehnuteľnosti žalovanej dali 45 dní, následne prišli prebrať kľúče. Potom tam prišli nejaké 3-4 dni nato, šmykla sa mu barla, barlou buchol do steny a stena začala padať a už mu to bolo divné, tak skúšal a cítil vlhkosť.

Kontaktoval právničku, ako aj brata, ktorého má stavbára, aby sa prišiel pozrieť, ktorý vlastne skonštatoval, že je to mokré. O tomto neboli zo strany žalovanej informovaní, že by dom vlhol, ešte sa aj uisťovali a pýtali sa, že či dom nevlhne, či dom nie je mokrý, pýtala sa to prvýkrát manželka na obhliadke, potom som sa to pýtal aj on.

Zo strany žalovanej boli uistení, že dom nevlhne, s právničkou riešili čo ďalej a tá im doporučila, aby si vyžiadali cenovú ponuku ohľadom odstránenia vlhkosti domu, zohnali si p. C. G. a následne kontaktovali predávajúcu ohľadom dohody.

Tvrdil, že zo strany predávajúcej pri uzatváraní kúpnej zmluvy boli uistení o tom, že dom nevlhne, pričom tehla domu je tak navlhnutá, že sa drobí a mení sa na prach.

Žalobca uviedol, že situáciu riešili tak, že celý dom mal byť pekne podpílený, len nakoľko všetko to padalo dole, ako to píli, pričom podpiľovanie robil p. C. G., dávala sa chemická injekcia, navštívili sa diery do múra. Zavlhnutá bola len stará časť domu, ktorý bol z roku 1957, najviac bola navlhnutá zadná strana a bočná.

Tvrdil, že proti vlhnutiu vykonali opravy a to boli vybraté podlahy, bol navezený drenážny kameň, potom bola urobená platňa, izolácia a do jedného metra sú nahodené omietky, pričom všetko ide o starú časť domu.

8./ Žalobkyňa v 2. rade v rámci procesného útoku uviedla, že pri prvej obhliadke bola oboznámená s nehnuteľnosťou, keďže vedela, že sa jedná o starší dom, tak sa niekoľko krát uisťovala, že dom nevlhne, alebo nemá iné vady, oku neviditeľné, rátali s prerábkou menšou ako je elektrina, omietky a podlahy, načo teda brali úver, aby mali peniaze navyše na rekonštrukciu. Dňa 09.07.2022 prebrali kľúč a následne asi 3 dni na to 12.7. zistili vady a to tak, že manžel sa nešťastne pošmykol a buchol palicou o omietku, potom pozerali ďalej, v akom rozsahu by to mohlo byť ten dom navlhnutý, preto otvorili na viacerých miestach stenu, obúchali omietku no a následne potom riešili firmy, ktoré sa zaoberajú podrezávaním domov, ktorí usúdili, že bude nutné to podpíliť, podrezať.

9./ Žalovaná v rámci procesnej obrany uviedla, že predmetná nehnuteľnosť bola výlučne jej, predmetný dom užívali s priateľom a s dcérou 9 rokov, robili minimálne rekonštrukcie, dom nerekonštruovali, ani zvonka fasády, nič na ňom nerobili. Nakoľko má zdravotné problémy, rodinný dom bol pre nich veľký, nevládala ho upratovať, kúpili si malý 2-izb. domček.

Potvrdila skutočnosť, že žalobcovia sa pýtali, či predmetná nehnuteľnosť vlhne, pričom oni tam bývali 9 rokov, nemali tam žiadnu pleseň, ani vlhkosť, steny tam boli pôvodné, popísané jej dcérou, nič nemaľovali, nič v dome nepremaľovávala a ani nezakrývala a zariadenie mali také, že všetky steny sa

dali vidieť, pretože tam bola komoda, sedačka, za to sa človek mohol pozrieť a vidieť. Nemali vedomosť o tom, že majú vlhké steny, že im dom vlhne, dom nemaľovali keď ho kúpili.

10./ Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán sporu a vykonal dokazovanie listinami, ktoré predložili strany sporu a z ktorých považoval za preukázané nasledovné skutočnosti.

10a./ Nebolo sporné, že strany sporu uzavreli dňa 17.05.2022 kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaná ako predávajúca žalobcom v 1. a 2. rade odpredala nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území C., obec C., H. I., evidované na LV č. XXX, vydanom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom a to :

- Pozemok parcelné číslo 2189/1 o výmere 212m² , druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“

- Pozemok parcelné číslo 2189/4 o výmere 454 m² , druh pozemku : vinica, parcela registra „C“

- Pozemok parcelné číslo 2191/3 o výmere 859 m², druh pozemku: záhrada, parcela registra „C“

- Pozemok parcelné číslo 2191/17 o výmere 102m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“

- Stavby súpisné číslo XXX, nachádzajúce sa na pozemku parcelné číslo 2189/1, popis stavby: rodinný dom

- Stavby súpisné číslo XXX, nachádzajúce sa na pozemku parcelné číslo 2191/17, popis stavby: sklad .
Nebolo sporné, že kúpna cena dohodnutá v predmetnej zmluve za nehnuteľnosti bola vo výške 154.000,- eur.

Z predloženej kúpnej zmluvy bolo ďalej zistené, že v článku IV. vyhlásenia zmluvných strán, bod 5 predávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady nehnuteľností, na, ktoré by mal kupujúcich upozorniť a ktoré kupujúci nemohli pri osobnej obhliadke vidieť a že nehnuteľnosti sú v stave zodpovedajúcom ich veku a užívaniu.

Podľa bodu 5 kúpnej zmluvy, predávajúci vyhlasuje, že úplne oboznámil kupujúci predávajúcemu známym právnym a faktickým stavom nehnuteľnosti, poskytol kupujúcim všetky predávajúcim známe informácie o nehnuteľnostiach ak kupujúci týmto vyhlasujú , že všetky tieto informácie im boli predávajúcim poskytnuté a právny a faktický stav nehnuteľnosti im je dobré a plne známy a v tomto stave, t.j. v stave, v akom sa nehnuteľnosti nachádzajú v deň podpisu tejto zmluvy, nehnuteľnosti za dohodnutú kúpnu cenu kupujú do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

10b./ Z predloženej expertízy posudzovania pozemných stavieb vypracovanej na základe objednávky žalobcov stavebnou a znaleckou organizáciou zo dňa 26.09.2022 bolo zistené, že predmetná expertíza bola vypracovaná za účelom opravy a odstránenia nedostatkov vád.

Zo záverov predmetnej expertízy bolo zistené, že v rámci ohliadky predmetného rodinného domu bolo identifikovaných 19 miest na vnútorných povrchoch stavebných konštrukcií, pričom 12 indikuje zvýšenú vlhkosť, šesť meraní vykazovalo riziko zvýšenej vlhkosti posudzovaných miest a 1 meranie nevykazovalo známky zvýšenej vlhkosti.

Posúdením skutkového stavu miery zavlhnutia konštrukcií stien a stropu, ktoré sa prejavuje na ich vnútorných povrchoch, v tomto posudku identifikované miesta z hľadiska vlhkosti nespĺňajú požadované parametre podľa vyhlášky č. 259/2008 Z.z. na vnútorné prostredie a ich stav v predmetnom rodinnom dome je nevyhovujúci. Identifikované vady je možné označiť ako vady skryté.

Zároveň k predmetnému vyjadreniu bola priložená aj faktúra, z ktorej bolo zistené , že výdavok na vyhotovenie expertízy predstavoval sumu 1.560,- eur.

10c./ Žalobcovia v 1. a 2. rade predžalobnou výzvou zo dňa 24.08.2022 oznámili žalovanej, že po prevzatí nehnuteľnosti zistili, že rodinný dom má vady - poškodenie omietky a podláh spôsobeného vlhkosťou (murivo stavby je navlhnuté a z dôvodu absentujúcej hydroizolácie ňaťahuje do seba vlhkosť aj naďalej, v dôsledku čoho sa vydúva omietka, z dôvodu absentujúcej hydroizolácie sú vlhké aj podlahy) a vzniknuté vady je nevyhnutné odstrániť podrezaním muriva a hydroizoláciou.

Z predmetnej výzvy ďalej bolo zistené, že žalobcovia si objednali vypracovanie cenovej ponuky na odstránenie vlhkosti a opravy vád, kde práce boli ocenené na sumu 18.032,- eur, ktorú si zároveň uplatňujú ako zľavu z kúpnej ceny. Predmetná výzva bola žalovanej zaslaná doporučené.

10d./ Zo žalobcami predloženej cenovej ponuky (č.l.11) zo dňa 09.08.2022 bolo zistené, že cenová ponuka na hydroizoláciu muriva bola vyčíslená vo výške 18.032,- eur.

10e./ Z potvrdenia o veku stavby vydaného Obecným úradom Zbehy zo dňa 04.04.2022 bolo zistené, že stavba rodinného domu bola zrealizovaná pred rokom 1976 a konkrétne v roku 1965 a odvtedy je v užívaní, pričom rekonštruovaná bola v roku 1990.

10f./ Z predložených faktúr žalobcami bolo zistené, že žalobcovia uhradili za podrezávanie vlhkého muriva čiastku vo výške 2.820,- eur.

Z ďalšieho nimi predložených dokladov bolo zistené, že za kameninovo a dopravu uhradili čiastku vo výške 392,40 eur, za materiál v Hornbachu uhradili 213,76 eur, spoločnosti Parapetrol a.s. uhradili 452,23 eur, firme štrkopiesky uhradili sumu vo výške 246,- eur za štrkopiesok, sumu vo výške 246,- eur za kamenivo a dopravu a sumu 246,- eur opäť sa kamenivo a dopravu

Žalobcami boli predložené aj ďalšie výdaje, ktoré im vznikli v súvislosti s odstránením vád na nehnuteľnosti (č.l.171) a to úhrady faktúr celkovej výške 9.344,- eur (1.414,- eur + 930,- eur + 1.200,- eur +1.430,- eur +880,- eur +3.490,- eur).

Ďalšou faktúrou č. 194 preukázali náklady, ktoré im vznikli zateplením podlahy, betónový pťi istí oter + doprava celkovej výške 3.500 eur, čo celkovo predstavuje výdaje vo výške 6.969,39 eur.

11./ Súd zistený skutkový stav posúdil podľa nasledovných právnych predpisov.

12./ Podľa § 150 ods. 1 CSP, strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu.

13./ Podľa § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

14./ Podľa § 588 Občianskeho zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

15./ Podľa § 596 Občianskeho zákonníka , ak vec má vady, o ktorých predávajúci vie, je povinný kupujúceho pri dojednávaní kúpnej zmluvy na ne upozorniť.

16./ Podľa § 597 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka 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 neopotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť. 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.

17./ Podľa § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

18./ Podľa § 599 ods. 2 Občianskeho zákonníka právo na náhradu nevyhnutných nákladov môže kupujúci uplatniť na súde, len ak náklady predávajúcemu oznámi v lehote uvedenej v odseku 1.

19./ Vykonaným dokazovaním hodnotiac dôkazy jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba je nedôvodná.

20./ Predmetnou žalobou sa žalobcovia v 1. a 2. rade domáhali zaplataenia žalovanej sumy vo výške 18.032,- eur a to z titulu zľavy z kúpnej ceny, čo odôvodňovali tým, že so žalovanou uzavreli dňa 17.05.2022 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bola nehnuteľnosť a to rodinný dom, pričom práve po uzavretí kúpnej zmluvy sa na nehnuteľnosti objavili vady - poškodenie omietky a podláh spôsobené vlhkosťou, pričom tvrdili, že murivo je navlhnuté z dôvodu absentujúcej hydroizolácie, ktorá musela existovať už aj v čase kedy nehnuteľnosť obývala žalovaná so svojou rodinou.

Žalovaná tvrdila, že o vlhkosti stien nevedela, vlhkosť sa neobjavila počas bývania v nehnuteľnosti a to odvtedy odkedy ju kúpili, pričom od kúpy predmetnej nehnuteľnosti v nej nevykonávali žiadne úpravy, nehnuteľnosť nemaľovali a tvrdila, že vlhkosť si spôsobili žalobcovia sami v rámci rekonštrukcie predmetnej nehnuteľnosti.

21./ Nebolo sporné, že strany sporu uzavreli dňa 17.05.2022 kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaná odpredala žalobcom v 1. a v 2. rade nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území C., obec C., H. I., evidované na LV číslo XXX, vydanom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom za kúpnu cenu vo výške 154.000,- eur.

Nebolo sporné, že žalovaná vyhlásila, že nie sú jej známe žiadne vady, na ktoré by mala kupujúcich upozorniť, že nehnuteľnosti sú v stave zodpovedajúce ich veku a užívaniu, pričom na predmetnej nehnuteľnosti nevykonávali žiadne rekonštrukcie, do užívania nehnuteľnosti vstúpili tak ako predmetnú nehnuteľnosť kúpili, v čase predaja spornej nehnuteľnosti nemali žiadnu vedomosť o tom, že by predmetná nehnuteľnosť vlhla, resp. že boli problémy s vlhkosťou stien.

Nebolo sporné, že žalobcovia z dôvodu zistených väd spôsobených vlhkosťou stien, predžalobnou výzvou zo dňa 24.08.2022 vyzval žalovanú na zaplatenie sumy vo výške 18.729,14 eur, ktorá predstavuje cenovú ponuku na odstránenie vlhkosti a na opravu väd.

Nebolo sporné, že predmetnú cenovú ponuku pre nich vypracovala firma C. G., ktorý v predloženej cenovej ponuke uviedol, že náklady na odstránenie vlhkosti muriva a to podrezaním muriva predstavuje celkovú sumu vo výške 18.032,- eur.

Nebolo sporné, že žalobcovia na preukázanie väd nehnuteľnosti si dali vypracovať expertízu a to dňa 31.08.2022, z ktorej taktiež vyplynulo, že nehnuteľnosť trpí vadou a to vlhkosťou.

Spornou skutočnosťou bolo, či vady existovali už v dobe uzavretia kúpnej zmluvy alebo vznikli v čase po uzatvorení kúpnej zmluvy a spornou je aj stanovenie primeranej zľavy z dojednanej ceny zodpovedajúcej povahe a rozsahu vady .

22./ Podľa § 597 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, 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 neopotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť. 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.

Citované ustanovenia upravujú objektívnu zodpovednosť akéhokoľvek predávajúceho ako účastníka kúpnej zmluvy. Znamená to, že nielen v prípade kúpnej zmluvy uzavretej medzi právnickou a fyzickou osobou (spotrebiteľom) ale aj v prípade kúpnej zmluvy uzavretej medzi dvoma fyzickými osobami, je daná takáto zodpovednosť predávajúceho a kupujúci môže uňho vyskytnuté vady po prebratí veci reklamovať, t. j. žiadať buď zľavu, prípadne rozhodnúť sa pre odstúpenie od zmluvy. Objektívna zodpovednosť znamená, že sa nevyžaduje zavinenie predávajúceho, t. j. predávajúci o vadách nemusel mať vedomosť. Predávajúci môže dôsledky svojej zodpovednosti vylúčiť len tým, že upozorní kupujúceho na konkrétne vady veci, ktoré už potom nemôže kupujúci vytýkať. Predávajúci, ktorý na vadu neupozornil, sa nemôže zodpovednosti zbaviť, avšak jeho zodpovednosť sa vzťahuje len na vady v čase plnenia, t. j. pri prevzatí kúpnej ceny a odovzdaní predmetu zmluvy, a nie na vady, ktoré sa vyskytnú až po tomto plnení. Kupujúci svoje rozhodnutie či od zmluvy odstupuje, alebo požaduje primeranú zľavu z dojednanej ceny, musí predávajúcemu oznámiť spolu s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady (reklamácia). Tieto vady v zmysle § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka musí kupujúci u predávajúceho uplatniť bez zbytočného odkladu, teda len čo vadu zistil, pričom na súde sa práv zo zodpovednosti za vady môže domáhať len vtedy, ak vady vytkol najneskôr do 24 mesiacov.

Pod primeranou zľavou je treba podľa ustálenej judikatúry rozumieť zhodnotenie okolností významných najmä vo vzťahu k povahe a rozsahu vady, so zreteľom na dohodnutú kúpnu cenu a cenu nevyhnutných opráv, zníženiu funkčných vlastností, estetickej hodnote veci a ďalšiemu možnému spôsobu a rozsahu užívania veci. V uvedenom hodnotení ide pritom o právne, a nie znalecké hodnotenie výšky zľavy. Pre určenie výšky zľavy z kúpnej ceny zákon neustanovuje žiadne všeobecne platné pravidlo. Rozsah zníženia ceny sa musí preto vždy posudzovať s prihliadnutím na konkrétne okolnosti daného prípadu. Výška zľavy tak bude závisieť predovšetkým od povahy a rozsahu vady vzhľadom ku kúpnej cene veci, ďalej od zníženia funkčných vlastností veci a jej estetickej hodnoty vo vzťahu k ďalšej upotrebitelnosti veci, ceny nutných opráv a pod. Výška zľavy by nemala vyjadrovať len zníženie výmennej hodnoty veci; pri jej určovaní je potrebné prihliadnuť aj k tomu, ako sa vada prejavuje pri užívaní veci, či a ako toto užívanie komplikuje, obmedzuje, prípadne znižuje jej životnosť.

23./ Súd prvej inštancie v predmetnej veci vyslovil predbežný právny názor kde uviedol, že sporná je otázka o aké vady ide, či ide o vady skryté, ktoré neboli poznateľné v čase uzatvárania kúpnej zmluvy

alebo o vady, ktoré vznikli v dôsledku neodborného zásahu žalobcov do domu a určil, že sporná je aj otázka, či žalobcami uplatňovaný nárok na zľavu z kúpnej ceny je to dôvodný aj čo do výšky.

Žalobcami uplatňovaná zľava z kúpnej ceny predstavuje náklady na odstránenie nimi uvádzanej vady - vlhkosti muriva vychádzajúc nimi predloženej expertízy.

Vzhľadom na predbežný právny názor právna zástupkyňa žalobcov navrhla vypočúť strany sporu a znalca, ktorý vypracovával expertízu a C. G., ktorý vykonával injekťaz a podrezanie muriva a v prípade nejasností navrhli ustanoviť znalca z odboru stavebníctva, aby sa vyjadril k predmetnej otázke, právny zástupca žalovanej okrem výsluchu strán sporu navrhol vypočúť partnera žalovanej E. J. a iní návrhy na vykonanie dokazovania nemal.

24./ Žalobcovia sa predmetnou žalobou ako už bolo vyššie konštatované domáhali zľavy z kúpnej ceny, pričom predmetná zľava, ktorú si uplatňovali pozostáva z nákladov, ktoré vynaložili na odstránenie zistených väd po uzavretí kúpnej zmluvy.

Nárok na zľavu z kúpnej ceny si uplatňovali na základe skutočností, že si v predmetnej veci dali vypracovať expertízu, ktorá preukázala, že v rámci ohliadky rodinného domu bolo identifikovaných 19 miest na vnútorných povrchoch stavebných konštrukcií, pričom 12 indikuje zvýšenú vlhkosť, 6 meraní vykazovalo riziko zvýšenej vlhkosti posudzovaných miest a 1 meranie nevykazovalo známky zvýšenej vlhkosti. Vzhľadom na to, že v nehnuteľnosti sa nachádzali vlhké steny, ktoré im neumožňovali nehnuteľnosť riadne užívať, predmetnú vlhkosť bolo potrebné odstrániť a za tým účelom si dali vypracovať cenovú ponuku, na základe ktorej bolo zistené, že na odstránenie vlhkosti muriva je potrebné vykonať práce v celkovej hodnote 18.032,- eur, ktorá je uplatňovaná v žalobe.

Žalovaná nárok popierala, tvrdila, že v čase keď nehnuteľnosť užívala nemala vlhké steny, čiže vlhkosť stien nevidela, predmetnú nehnuteľnosť užívali v takom stave ako kúpili, nehnuteľnosť nemaľovali odkedy ju kúpili, ďalej tvrdila, že steny mohli návrh navlhnuť aj tým spôsobom, že žalobcovia vykonávali rekonštrukciu nehnuteľnosti.

Za účelom zistenia skutočnosti ohľadom vlhkosti stien, súd prvej inštancie vykonal dokazovanie a to výsluchom žalobcami navrhnutého svedka K. G. F., ktorý vypracoval expertízu, a to za účelom zistenia, či sa v stene nachádzala zvýšená vlhkosť.

Svedok potvrdil, že sa vie vyjadriť len k tomu, či v čase, keď vykonával expertízu sa tam vlhkosť nachádzala a zistil v čase vykonania expertízy zvýšenú vlhkosť. Potvrdil, že odstránenie vlhkosti môže dôjsť buď podrezaním nehnuteľností alebo injekťazou.

K tvrdenej argumentácii žalovanej, že k vlhkosti mohlo dôjsť obitím vnútornej omietky uviedol, že nie je možné, aby obitím omietky došlo k takému navlhnutiu, aké zistil pri ohliadke.

Potvrdil, že omietka v dome nemala hydroizolačné vlastnosti, taktiež uviedol, že príčinu vlhkosti neskúmal, ale dala by sa zistiť príčina, pričom pri starších domoch ako je predmetná nehnuteľnosť, hydroizolácia a materiál použitý má technickú životnosť 60 rokov.

Ďalej uviedol, že vydutie omietky nie je skrytá vada, ale z dôvodu vlhkosti to nemá ako človek zistiť, omietka bola veľmi hrubá a voľným okom by nebolo možné zistiť, či je tam daná vlhkosť.

25./ Súd prvej inštancie uvádza, že z predloženej expertízy ako aj z následného výsluchu svedka K. G. F. bolo zistené, že v čase vykonania expertízy sa v nehnuteľnosti nachádzala zvýšená vlhkosť avšak naďalej zostalo sporné, či predmetná vlhkosť existoval už predtým, alebo k vlhkosti došlo po kúpe nehnuteľnosti, pričom vypočutý znalec sa k takým to odborným otázkam nevedel vyjadriť, uviedol, že to sa dá preukázať znaleckým dokazovaním, pričom takto zistené skutočnosti mali podstatný význam aj pre určenie zľavy z kúpnej ceny, kde podľa rozsudku Najvyššieho súdu ČR, sp. zn.23 Cdo 1991/2008, zo dňa 23.06.2010, základom pre zistenie výšky zľavy z ceny je hodnota vadného tovaru (diela) oproti hodnote bezvadného tovaru (diela) v dojednanej dobe plnenia. Východiskovými skutočnosťami pre posúdenie výšky zľavy bude najmä rozsah vadnosti diela, závažnosť väd, ako vady obmedzujú či komplikujú užívanie, prípadne znižujú životaschopnosť veci, a ďalej možno vziať v úvahu ďalšie okolnosti vyplývajúce z posudzovania konkrétneho prípadu. Základnou požiadavkou, ktorú je pri určení výšky zľavy nutné mať na pamäti, je, že by objednávateľovi mala byť prostredníctvom tohoto práva (nároku) zo zodpovednosti za vady vytvorená situácia bližiac sa stavu, kedy by mu bolo plnené bez väd.

Krajský súd v Žiline, vo svojom rozhodnutí 11Co/25/2018, zo dňa 13.02.2018 vyslovil právny názor, že ustanovenie § 597 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. („OZ“) ako kritérium pre určenie primeranej zľavy z dojednanej ceny udáva povahu a rozsah vady. Rozsah zníženej ceny musí byť preto vždy posúdený s prihliadnutím na konkrétne okolnosti daného prípadu. Výška zľavy tak bude závisieť predovšetkým od povahy a rozsahu vady vzhľadom na kúpnu cenu veci, ďalej od zníženia funkčnosti vlastnosti veci a

jej estetickej hodnoty, od ďalšej upotrebitelnosti, ceny potrebných opráv a pod. Posúdenie primeranosti zľavy z dojednanej kúpnej ceny je pri tom otázkou právnou.

26./ Vzhľadom na skutočnosť, že sporná bola otázka povahy a rozsahu vady, závažnosť väd, ako aj to, či vady obmedzujú alebo komplikujú užívanie nehnuteľnosti, či vzniknuté vady existovali už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy a najavo vyšli až dodatočne alebo o vady, ktoré vznikli v čase po uzatvorení zmluvy, súd uvádza, že na odstránenie tohto rozporu expertíza predložená žalobcami v spore a následne vypočutie svedkov danú skutočnosť nepotvrdovala.

Právna zástupkyňa žalobcov netrvala na vypracovaní znaleckého posudku, ktorý by vedel odstrániť vzniknuté rozpory, mala za to, že výsluch nimi navrhnutého svedka a predloženej expertízy je postačujúci.

27./ Súd prvej inštancie uvádza, že žalobca je nielen povinný tvrdiť skutkové okolnosti, z ktorých svoj nárok odvodzuje a ktoré sú určené obsahom hmotnoprávnej normy, ale je zároveň povinný označiť a predložiť súdu dôkazy na preukázanie pravdivosti svojich tvrdení.

Úlohou žalobcov v danej veci bolo preukázať, že nimi namietané vady existovali už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, ich úlohou bolo špecifikovať konkrétne o aké vady išlo, v akom rozsahu a či tieto vady vyšli najavo až dodatočne a presne špecifikovať výšku zľavy, ktorá podľa vyjadrenia žalobcov mala zodpovedať nákladom na odstránenie nimi uvádzaných väd, pričom žalobcovia si zľavu z kúpnej ceny uplatňovali len na základe predpokladanej cenovej ponuky vyčíslenej firmou, ktoré boli spochybňované a nepreukázali, že by predmetná firma tieto vady odstraňovala v rozsahu cenovej ponuky, pričom z listinných dôkazov predložených žalobcami vyplýva, že žalobcovia si sami vykonávajú odstránenie väd, vychádzajúc z blokov o zakúpenom tovare, z čoho súd usudzuje, že vady odstránené na vlastné náklady nemôžu zodpovedať nákladom vyčíslených firmou, ktorá v cenovej ponuke zahrnuje aj prácu na odstránenie vlhkosti muriva .

Prihliadnuc na skutočnosť, že práve tieto skutočnosti boli v predmetnom spore sporné, bolo úlohou žalobcu navrhnúť v rámci koncentrácie napríklad znalecké dokazovanie alebo predložiť odborný znalecký posudok ohľadom skutočného rozsahu a povahy väd vzhľadom na kúpnu cenu veci, ktoré by ich tvrdenia preukazovali, pretože pre určenie výšky zľavy z kúpnej ceny zákon neustanovuje žiadne všeobecné platné pravidlo, ide o otázku právnou a nie o znalecké hodnotenie výšky zľavy, pričom rozsah zníženia ceny sa musí preto vždy posudzovať s prihliadnutím na konkrétne okolnosti daného prípadu a preto výška zľavy tak bude závisieť predovšetkým od povahy a rozsahu vady vzhľadom ku kúpnej cene veci, ďalej od zníženia funkčných vlastností veci a jej estetickej hodnoty vo vzťahu k ďalšej upotrebitelnosti veci, ceny nutných opráv a podobne, čiže ide o otázku odbornú (znalecký posudok), pričom žalobcovia v tejto časti neunesli dôkazné bremeno preukazujúce skutočný rozsah a povahu väd, ako aj presne špecifikované náklady, ktoré vznikli v súvislosti s odstránením väd a ktorých konkrétnych väd a z tohto dôvodu súd žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol.

Súd ďalej uvádza, že nie je povinnosťou žalovaného tvrdiť a ani dokazovať skutočnosti, z ktorých žalobcovia svoje právo odvodzujú, t.j. nezaťažuje ho v tomto smere dôkazné bremeno, a preto mu neunesenie dôkazného bremena žalobcami nemôže byť na ujmu.

28./ Podľa ust. § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

29./ Podľa ust. § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Podľa ust. § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

30./ O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle vyššie citovaných ustanovení CSP tak, že v konaní úspešnej žalovanej priznal proti neúspešným žalobcom v 1. a v 2. rade náhradu trov konania v rozsahu 100%.

O výške trov rozhodne vyšší súdny úradník podľa § 266 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

Poučenie:

Proti rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Nitra v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie (§ 127 CSP), proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že (§ 365 ods. 1 CSP)

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo jej ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie.