

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 28Co/14/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121579447
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 07. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lucia Mizerová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2024:6121579447.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: Mgr. Lucia Mizerová sudcov: JUDr. Erika Tischlerová a JUDr. Peter Duman, v právnej veci žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX adresa C. XX, D. a 2/ E. F. B., G., nar. XX.XX.XXXX, adresa C. XX, D., oboch zastúpených advokátkou: JUDr. Denisa Jánošíková, so sídlom Klincová 35, Bratislava, proti žalovaným: 1/ E. H. I., nar. XX.XX.XXXX, adresa J. K. XXX, L. – A. a 2/ E. H. B., G., nar. XX.XX.XXXX, adresa M. XX, C. L., obom zastúpeným advokátom: JUDr. Ján Kasenčák, adresa L. XX, L. – K. E., o zaplatenie 32.652,88 eura s príslušenstvom, na odvolanie žalovaných 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda č. k. 12C/15/2022 - 202 zo dňa 17. októbra 2022, t a k t o

rozhodol:

- Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcom výroku a vo výroku o trovách konania p o t v r d z u j e .
- Odvolanie žalovaných 1/ a 2/ voči čiastočne zamietajúcemu výroku rozsudku súdu prvej inštancie o d m i e t a .
- Žalobcom 1/ a 2/ p r i z n á v a voči žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie prvým vyhovujúcim výrokom uložil žalovaným 1/ a 2/ povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ sumu 32.652,88 eura s 5 % úrokom z omeškania ročne z istiny od 12.02.2022 do zaplatenia, do troch mesiacov od právoplatnosti tohto rozsudku; druhým čiastočne zamietajúcim výrokom žalobu v časti nároku o zaplatenie úroku z omeškania za obdobie od 21.12.2021 do 11.02.2022 zamietol a tretím výrokom priznal žalobcom 1/ a 2/ voči žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Rozhodnutie súd odôvodnil právne aplikáciou ust. § 3 ods. 1, § 4 ods. 1 písm. a) zák. č. 182/1993 z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ďalej ust. § 588, § 596, § 597 ods. 1, § 599 ods. 1, § 511 ods. 1 a § 517 ods. 2 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“).

3. Vecne súd argumentoval tým, že vykonaným dokazovaním mal preukázané, že žalovaní 1/ a 2/ ako predávajúci uzavreli dňa 27.07.2020 so žalobcami 1/ a 2/ kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol byt s jeho súčasťami a príslušenstvom (vrátane terasy). Žalobcovia po zahájení užívania bytu zistili, že do bytu zateká, z ktorého dôvodu vlhne omietka na stenách a na strope, tvoria sa plesne, čo významne zasahuje do užívacieho komfortu. Súd uviedol, že prvoradou povinnosťou predávajúceho je upozorniť kupujúceho na vady, o ktorých vie; nie je rozhodujúce, či ide o vady faktické (napr. vady funkčnosti, akosti a pod.), alebo o vady právne. Zodpovednosť za vady má objektívnu povahu, za ktorú predávajúci zodpovedá, ak

vec vykazovala vadu v čase uzavretia zmluvy bez zreteľa na to, či o vade vedel, alebo nie. Ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, kupujúci má právo žiadať zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady, odstúpiť od zmluvy, ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, na náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady, na náhradu škody. Preto pred uzavretím zmluvy mali žalovaní upozorniť žalobcov na vady - v danom prípade na zatekanie do bytu, o ktorej vade preukázateľne mali vedomosti (o čom svedčia aj zápisnice zo stretnutí, na ktorých sa predmetný problém, dotýkajúci sa aj sporného bytu riešil, takisto aj premaľovanie omietky zasiahnutej zatekaním v byte - ako konštatoval znalec), ktorá skutočnosť však súdu preukázaná nebola (ale ani tvrdená žalovanými). Žalovaní sa žalobe bránili tým, že ide o vadu zasahujúcu bytový dom a spôsobenú spoločnými časťami domu (strecha, terasy), a preto je ju potrebné riešiť so všetkými vlastníkami bytov. Nárok si však žalobcovia uplatnili výlučne vo vzťahu k svojmu bytu, v ktorom sa vady prejavili a jednoznačne žalovaní mali na problém zatekania žalobcov upozorniť, ktorú povinnosť si však nesplnili. Z toho dôvodu vznikol žalobcom voči žalovaným ako prevádzateľom bytu nárok na zľavu z ceny bytu. Keďže žalovaní nemali (v tom čase) evidovanú adresu svojho pobytu, žalobcovia vady prevádzaného bytu uplatnili voči nim písomnosťou na adresu mesta. Žalobcovia k hodnote prevádzaného bytu pri uzavretí zmluvy predložili znalecký posudok, po zistení väd zabezpečili nové znalecké ohodnotenie, v ktorom znalec určil hodnotu bytu s prihliadnutím na zistené vady, pričom v rozdiel týchto hodnôt sa premietla práve možná zľava, na ktorú žalobcovia majú nárok. Žalovaní v tomto smere neprodukovali žiadne dôkazy. Na základe uvedeného súd žalobe vyhovel.

4. K otázke solidarity žalovaných, súd uviedol, že žalovaní predali byt, ktorý bol v ich bezpodielovom spoluvlastníctve, tak to uviedli aj v zmluve, do uzavretia zmluvy nemali vo vzťahu k spoločnému bytu BSM vyporiadané, neuviedli v zmluve svoje podiely na byte. Preto boli k vráteniu časti kúpnej ceny titulom oprávnenej zľavy súdom zaviazaní solidárne.

5. Súd prvej inštancie priznal žalobcom zároveň aj nárok na úrok z omeškania z priznanej čiastky, avšak až odo dňa nasledujúceho po tom, kedy bola žaloba doručená prvému zo solidárnych dlžníkov. Doručením žaloby sa žalovaní dozvedeli o ich peňažnom záväzku, dňom nasledujúcim sa dostali do omeškania s plnením. Pre obdobie tomu predchádzajúce, súd žalobu v tejto časti nároku zamietol.

6. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, 2 a § 262 ods. 1 CSP a žalobcom ako úspešnej strane sporu priznal nárok na náhradu trov voči žalovaným v plnom rozsahu.

7. Proti tomuto rozsudku súdu prvej inštancie podali žalovaní 1/ a 2/ prostredníctvom svojho právneho zastúpenia odvolanie dôvodiac nesprávnym právnym posúdením veci. Uviedli, že súd nesprávne právne posúdil vady, ktoré preukázali žalobcovia, ako vadu bytu. Ide o vadu bytového domu, pretože terasa a strecha sú spoločnými časťami nehnuteľnosti - bytového domu v zmysle § 2 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. a za túto vadu bytového domu nezodpovedajú žalovaní ako predávajúci. Ako vyplýva aj z listín, ktoré sú prílohou znaleckého posudku, tieto problémy sú riešené všetkými vlastníkami bytov. Údajná vada, ktorú vytýkajú žalobcovia, nie je skrytou vadou, pretože sa o tejto vade mohli dozvedieť ešte pred uzavretím zmluvy. Žalobcovia poukazovali na rozsudok Okresného súdu Pezinok sp. zn. 8C/96/2010 zo dňa 11.09.2012, potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Bratislave pod sp. zn. 2Co/30/2013 zo dňa 13.03.2013, v ktorom bolo uvedené, že: „... nie je možné totiž prenášať zodpovednosť za vady, za ktoré nesie zodpovednosť zhotoviteľ diela (bytového domu), na prevodcu bytu v tomto bytovom dome, v danom prípade na odporcov. Ak by sme takýto výklad totiž pripustili, došlo by tu k zbaveniu sa zodpovednosti za vady zhotoviteľom bytového domu (je potrebné si uvedomiť aj to, že vada sa týka spoločnej časti bytového domu t.j. strechy, čiže ide o vadu bytového domu, nie o vadu bytu), a k preneseniu tej istej zodpovednosti na prevádzajúceho bytu v bytovom dome. Bolo by v rozpore s princípmi a zásadami Občianskeho práva, ak by sme týmto spôsobom pri každom prevode „starého“ bytu uznávali zakaždým „novú“ dvojročnú záručnú dobu, v rámci ktorej by bolo možné uplatňovať zodpovednosť za vady predanej veci, t.j ako pri veci novej. Súd už v rámci skutkového stavu ustálil, že vady, ktoré sú predmetom daného nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny sú vadami bytového domu, a nie vadami bytu. V tomto prípade, odhliadnuc od vyššie uvedeného má súd za to, že vo vzťahu k zodpovednosti za vady bytového domu, nie sú odporcovia pasívne vecne legitimovaní. Súd má totiž za to, že jednotlivý vlastník bytu v bytovom dome, nemôže niesť zodpovednosť napríklad za spoločné zariadenia bytového domu, ako napríklad vodovodné, teplovodné prenosové sústavy ktoré sa môžu časom opotrebiť a prasknúť, nakoľko aj ich oprava vyžaduje súhlas ostatných spoluvlastníkov. Týmto

je prevod bytu v bytovom dome odlišný od predaja napríklad rodinného domu, kde vlastní rodinného domu je aj vlastníkom obvodových múrov a strechy, alebo aj vodovodných a teplotných rozvodov. Inak povedané jednotlivý vlastní bytu v bytovom dome by nemal v jednotlivých prípadoch zasahovať a teda aj nie byť zodpovedný za vadu spoločného zariadenia u ktorého porucha nastala práve pri jeho byte. Napokon nemožno opomenúť ani tú skutočnosť, že spôsob akým možno odstraňovať predmetnú vadu je bližšie popísaný v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kde v zmysle jednotlivých ustanovení sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome oprávnení a zároveň povinní rozhodovať o opravách spoločných častí a zariadení bytového domu na spoločných schôdzkach vlastníkov (či už cestou spoločenstva vlastníkov, alebo prostredníctvom správcu na základe zmluvy o výkone správy). Je teda zrejme, (a aj v záujme všetkých vlastníkov bytového domu), aby príslušnou väčšinou hlasov rozhodli o oprave spoločných častí bytového domu - zatekajúcej strechy, keďže práve pre takéto účely pravidelne mesačne uhrádzajú povinné príspevky do fondu údržby a opráv. V prípade, ak vlastníci jednotlivých bytov a nebytových priestorov odmietali udeliť súhlas na opravu strechy má prehlasovaný vlastní bytu v danom prípade navrhovateľka, právo v lehote 14 dní obrátiť sa so svojou žalobou na súd. Zároveň tým nie je vylúčená prípadná zodpovednosť za škodu tým spôsobenú jednému z vlastníkov bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Navrhovateľka sa však v tomto smere s takto podanou žalobou na súd neobrátila. Žalovaní uviedli, že namietali svoju pasívnu vecnú legitimitáciu už v odpore proti platobnému rozkazu, resp. vo vyjadrení. Krajský súd v Bratislave v rozsudku doplnil argumenty ešte o nasledovné: „Z ust. § 5 ods. 6 v spojení s ust. § 8a ods. 7 zák. č. 182/1993 Z. z. vyplýva, že prevodom alebo prechodom vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru v dome dochádza k právnemu nástupníctvu, tzv. singulárnej sukcesii všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy z doterajšieho (odporcovia 1/ a 2/) na nového vlastníka (navrhovateľka) bytu alebo nebytového priestoru. Podľa § 6 ods. 2 písm. a) zák. č. 182/1993 Z. z. správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správa alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva. Pravidelnou údržbou vnútorných a vonkajších priestorov budovy (bytového domu) sú práce na zabránenie ich schátraniu vyplývajúce z normálneho opotrebenia a vzniku trhlin v obvodovom plášti budovy a opravy je možné charakterizovať ako zlepšenie stavu konštrukcie budovy obnovením alebo nahradením existujúcich prvkov, ktoré boli poškodené, resp. uvedenie poškodených spoločných častí a zariadení domu, vrátane technických prvkov do prevádzkyschopného stavu výmenou týchto prvkov alebo ich opravou. Medzi úkony vyžadujúce si investície vyššieho rozsahu (napr. oprava strechy) sa zároveň väčšinou vyžaduje na ich vykonanie súhlas zástupcov vlastníkov alebo členov rady spoločenstva, resp. pri nákladnejších investíciách súhlas schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spoločenstva (§ 14 zák. č. 182/1993 Z. z.). Navrhovateľka uzavretím kúpnej zmluvy s odporcami 1/ a 2/ vstúpila do všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy bytu a nebytového priestoru, z čoho vyplýva, že mala možnosť sa oboznámiť so stavom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu zo správy o činnosti spoločenstva za rok predchádzajúci kúpe bytu (rok 2007) v zmysle § 7b ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z., ktorej predmetom o finančnom hospodárení je celý dom a v ktorej o. i. má byť uvedené, aké nevyhnutné opravy boli vykonané v minulom roku, plán opráv spoločných častí a zariadení domu na nasledujúce obdobie a pod.“ K otázke pasívnej solidarity poukázali žalovaní na to, že žalovaná 2/ so žalovaným 1/ nie sú manželmi. Zo žiadneho ustanovenia právneho predpisu nevyplýva, že žalovaní sú solidárnymi dlžníkmi žalobcov. Z obsahu kúpnej zmluvy jednoznačne vyplývala identita resp. (staro)nové priezvisko žalovanej 2/ a platenie kúpnej ceny v troch platbách na tri samostatné účty (záloha realitnej kancelárie sa odpočítavala). Založenie pasívnej solidarity súdom nemá oporu v žiadnom z ustanovení zákona. Súd zároveň odmietol aplikovať ustanovenie § 507 ods. 2 OZ, v zmysle ktorého „Práva vyplývajúce zo zodpovednosti za vady môžu byť pri jednotlivých záväzkoch upravené zákonom alebo dohodnuté účastníkmi inak.“ Občiansky zákonník nerozlišuje, kedy má byť dohoda uzavretá. K uzavretiu dohody môže dôjsť aj po uzavretí hlavnej (kúpnej) zmluvy. Dňa 16.09.2020 si žalobcovia a žalovaná 2/ dohodli spôsob odstránenia vady. Tým ostatné nároky žalobcov zanikli. Sporové strany v postavení zmluvných strán si môžu dohodou v zmysle § 516 OZ zmeniť akékoľvek práva a povinnosti. V zmysle § 574 ods. 1 OZ si môžu zmluvné strany dohodnúť aj vzdanie sa práva (pri nepeňažnom plnení). Žalovaní preto navrhovali, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie tak, že žalobu zamietla a uložil žalobcom nahradiť žalovaným trovy konania v rozsahu 100%.

8. Žalobcovia 1/ a 2/ samostatný odvolací návrh nepodali. K doručenému odvolaniu žalovaných 1/ a 2/ podali písomné vyjadrenie v ktorom uviedli, že rozporujú a nesúhlasia s tvrdeniami žalovaných, že títo nie sú v tomto spore pasívne vecne legitimovaní, pretože vady ktoré žalobcovia označili sa

netýkajú samotného bytu, ale sa týkajú spoločnej časti nehnuteľnosti, a preto je potrebné odstránenie prípadných väd žiadať u správcu bytového domu. Žalobcovia majú za to, že žalovaní sú v tomto konaní pasívne vecne legitimovaní, pričom poukazujú na rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 5 Cdo 252/2014, ktorý v obdobnej právnej veci uviedol že: „Ustanovenia týkajúce sa zodpovednosti za vady pri jednotlivých zmluvných typoch sú vo vzťahu k všeobecnej úprave zodpovednosti za vady (§ 499 až § 510 Občianskeho zákonníka) ustanoveniami osobitnými.“ ... „Za vady podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa považujú vady, ktoré existovali už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, najavo vyšli až dodatočne a predávajúci na ne kupujúceho v rozpore s § 596 neupozornil. Zodpovednosť predávajúceho za dodatočne prejavenu vadu má charakter objektívnej zodpovednosti.“ Žalobcovia v tejto súvislosti poukazujú na skutočnosť, že to boli žalovaní, ktorí v čl. VIII bod 2 zmluvy o prevode vlastníctva bytu uviedli, že: „Predávajúci vyhlasujú, že im nie sú známe také vady, poškodenia predmetu tejto kúpnej zmluvy, na ktoré by mali kupujúcich osobitne upozorniť.“ V konaní bolo pritom preukázané, že uvedené vyhlásenie bolo klamlivé a že žalovaní úmyselne zatajili technický stav bytu a jeho vady. Najvyšší súd SR ďalej v odôvodnení svojho rozhodnutia sp. zn. 5 Cdo 252/2014 uviedol, že: „Podľa § 597 ods. 1 OZ, ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť. V tomto ustanovení sú upravené práva kupujúceho v prípade, ak v čase po uzavretí kúpnej zmluvy vyjde najavo vada, na ktorú nebol predávajúcim upozornený. Ide teda o vady, ktoré existovali už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, najavo vyšli až dodatočne a predávajúci na ne kupujúceho v rozpore s § 596 neupozornil. Zodpovednosť predávajúceho za dodatočne prejavenu vadu má charakter objektívnej zodpovednosti, t.j. bez ohľadu na zavinenie, ktorej sa predávajúci nemôže zbaviť a nie je preto rozhodujúce, či o vade vedel alebo nevedel. Predávajúci sa zodpovednosti za vady predávanej veci zbaví len vtedy, ak kupujúceho výslovne upozorní na vady veci. Nestačí pritom všeobecné upozornenie o tom, že vec je vadná, upozornenie sa musí vzťahovať na konkrétnu vadu. Ako je zrejmé z vykonaného dokazovania, k upozorneniu na vady, ktoré existovali v čase kúpy bytu, čo bolo preukázané znaleckým dokazovaním, zo strany predávajúcich (žalovaných v prvom a druhom rade) neprišlo. Správne preto odvolací súd posúdil zodpovednosť žalovaných ako objektívnu, ktorá nastupuje (a to aj podľa všeobecných ustanovení, § 499 a nasl. OZ) bez ohľadu na mentálny postoj povinnej osoby k výsledku svojho protiprávneho konania, bez ohľadu na jej zavinenie, ako aj bez ohľadu na vedomostné okolnosti povinnej osoby týkajúce sa existencie vady veci. Z hľadiska nástupu tohto druhu zodpovednosti nie je teda podstatné, že zmluvná strana poskytujúca vadné plnenie o vadách veci nevedela ani nemohla vedieť. Občiansky zákonník pri zodpovednosti za vady neupravuje žiadne liberačné dôvody, teda ak zodpovednosť raz nastúpila, nie je vôbec možné sa jej zbaviť.“ Z uvedeného vyplýva, že žalovaní objektívne zodpovedajú za vady bytu prevedeného v minulosti žalobcom a tejto zodpovednosti sa nemôžu zbaviť. Neobstojí ani argument žalovaných, že vady bytu sú spôsobené zatekaním strechy bytového domu, ktorá je spoločnou časťou bytového domu, a preto majú takúto vadu riešiť s ostatnými vlastníckmi bytov, respektíve so správcom. Vo vyššie prejednávanej veci pred Najvyšším súdom SR žalobcovia rovnako uplatnili nárok z väd bytu, ktorý zakúpili a u ktorého sa prejavila vada/vlhnutie múrov, ktoré sú spoločnými časťami bytového domu tak ako napríklad strecha. Napriek tejto skutočnosti Najvyšší súd SR rozhodol o tom, že žalovaní ako predávajúci zodpovedajú za vady bytu, nakoľko tieto vady boli žalovaným ako predávajúcim známe a ktoré existovali už v čase prevodu bytu na žalobcov. Žalobcovia na doplnenie uvádzajú, že terasa prislúchajúca k bytu vo vlastníctve žalobcov nie je spoločnou časťou bytového domu, a teda nie je možné akceptovať argumentáciu žalovaných o povinnosti správcu riešiť prípadné zatekanie terasy z fondu prevádzky, údržby a opráv. Z ust. § 2 ods. 4 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení vyplýva, že: „Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumie časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.“ Spoločnými časťami bytového domu sú len spoločné terasy. Problém so zatekaním sa však týka terás, ktoré sú vo výlučnom užívaní konkrétnych vlastníkov bytov a nie sú v spoločnom užívaní ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Terasa je príslušenstvom konkrétneho bytu rovnako ako napr. balkón či loggia. Uvedené vyplýva aj z dikcie ust. § 2 ods. 7 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení v zmysle ktorého: „Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodžii a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.“ Z vyššie uvedeného je teda zrejmé, že terasa v predmetnom konaní nie je spoločnou časťou bytového domu ale patrí k bytu ako jeho príslušenstvo. V tejto súvislosti žalobcovia poukazujú aj na ust. § 10 ods. 3 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových

priestorov v platnom znení v zmysle ktorého: „Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.“ Žalobcovia majú za to, že neobstojí argument žalovaných, že zatekanie z terasy, ktorá je príslušenstvom bytu a nie je užívaná ostatnými vlastníckmi bytov ako spoločné časti domu sa má riešiť cestou správcu bytového domu, a teda dané nevylučuje pasívnu vecnú legitímáciu žalovaných. Súdne rozhodnutia, ktoré predložili žalovaní na svoju obranu riešia zatekanie zo strechy bytového domu, ktoré sa začalo prejavovať ako vada až po prevode vlastníctva bytu. Tu však vady bytu existovali už niekoľko rokov pred prevodom vlastníctva bytu na žalobcov, pričom žalovaní o týchto vadách vedeli, riešili ich na domovej schôdzi. Napriek uvedenému, žalovaní konali úmyselne, keď vady spojené so zatekaním do bytu prekryli novou omietkou a tieto vady neoznámili žalobcom pričom ich ubezpečili, že byt je bez vád t.j. vady bytu úmyselne na škodu žalobcov zatajili.

9. K solidarite žalovaných, kedy žalovaní namietajú, že v čase uzatvorenia zmluvy neboli manželmi, ich manželstvo bolo rozvedené, bezpodielové spoluvlastníctvo zaniklo, avšak nebolo ku dňu uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu vyporiadané, žalobcovia uviedli, že zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu vyplýva, že sa prevádza nehnuteľnosť – byt, ktorý sa nachádza v bezpodielovom spoluvlastníctve prevodcov/žalovaných. O skutočnosti, že predmetný byt bol v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných svedčí aj zápis na liste vlastníctva z daného obdobia, ako aj vyplýva zo znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. Miriam Lendererová PhD. v posudku č. 212/2020. Žalobcovia majú za to, že argument žalovaných, že v čase uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu mali každý z nich iné priezvisko, a teda nemohli byť manželmi neobstojí nakoľko údaj o priezvisku nie je smerodajný pri určení toho, či je nehnuteľnosť v podielovom alebo bezpodielovom spoluvlastníctve. Žalovaní do dnešného dňa súdu nepredložili dôkaz o tom, že v čase uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu boli rozvedení. Žalovaní spoločne vyhlásili, že byt je bez vád, a teda zodpovedajú za vzniknutú škodu spoločne, pričom nakoľko ich podiel k predmetnej nehnuteľnosti bol vyjadrený v podeli 1/1 majú žalobcovia za to, že v rovnakom pomere by mali žalovaní zodpovedať za zaplatenie nároku uplatneného žalobcami v tomto konaní.

10. K argumentácií žalovaných, že nárok na odstránenie vád zanikol z dôvodu, že dňa 16.09.2020 si žalobcovia a žalovaná 2/ dohodli spôsob odstránenia vady, žalobcovia uviedli, že im nie je známe, akým spôsobom si strany sporu dňa 16.09.2020 dohodli spôsob odstránenia vady, nakoľko do dnešného dňa nedošlo zo strany žalovaných (ani zo strany iných osôb) k odstráneniu vád. V zmysle § 597 OZ majú žalobcovia nárok na zľavu z kúpnej ceny bez ohľadu na to, či vady boli, alebo neboli dodatočne odstránené. V prípade, ak vady nie je možné odstrániť, môžu žalobcovia odstúpiť od zmluvy a požadovať vrátenie kúpnej ceny. Zodpovednosť za vady má objektívnu povahu, za ktorú predávajúci zodpovedá, ak vec vykazovala vadu v čase uzavretia zmluvy bez zreteľa na to, či o vade vedel, alebo nie. Ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, kupujúci má právo žiadať zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady (§ 597 ods. 1), odstúpiť od zmluvy, ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, na náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady, na náhradu škody podľa všeobecných ustanovení (§ 600 v spojení s § 420 a nasl.). Pokiaľ žalovaní v odvolaní tvrdili, že dňa 16.09.2020 si mali strany sporu dohodnúť spôsob odstránenia vád a to tak, že tieto odstráni správca bytového domu, dané nie je možné považovať za právny úkon, ktorým by došlo k odstráneniu vád, respektíve dohodnutím si kto a ako tieto vady odstráni, vzhľadom na neexistenciu prejavu vôle strán, ktorých sa mal tento záväzok týkať. Predmetného stretnutia nebol účastný ani žalovaný 1/, ani správca bytového domu. Žalovaní teda odmietajú prijať zodpovednosť a splniť svoju platobnú povinnosť voči žalobcom, napriek tomu, že vedome a účelovo zatajili vady prevádzanej nehnuteľnosti, keď o týchto vadách dlhé roky vedeli, riešili ich na schôdzi vlastníckov bytov bytového domu, tieto vady zatajili a vyhlásili, že prevádzaný byt je bez vád. Preto žalobcovia navrhovali, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalobcom priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

11. K vyjadreniu žalobcov podali žalovaní 1/ a 2/ písomné vyjadrenie v ktorom uviedli, že rozsudok Najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo 252/2014 je na daný skutkový stav nepoužiteľný, pretože v prípade uvedenom v rozsudku Najvyššieho súdu SR si žalobcovia vyčíslili zľavu zodpovedajúcu výške nákladov potrebných na odstránenie vzniknutých väd, teda nákladov, ktoré môžu žalobcovia vynaložiť bez toho, aby na to potrebovali súhlas ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, no v prejednávanej veci je predmetom konania zľava z ceny v podobe údajného poklesu hodnoty bytu a zároveň vady nie je možné odstrániť vlastníkom bytu, ale až na základe súhlasu príslušnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ďalším rozdielom je, že kým náklady na práce, ktoré boli uplatňované v prípade uvedenom v rozsudku Najvyššieho súdu, majú hradiť vlastníci bytu, v ktorom sa vada vyskytla, tak náklady na odstránenie väd, ktoré vznikli v prejednávanej veci, hradia všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Napokon argumentácia uvedená v rozsudku Najvyššieho súdu nie je použiteľná aj z dôvodu, že zodpovednostný vzťah v prejednávanej veci už vznikol, čo dokazujú aj zápisnice zo schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov a uplatnenie nárokov z väd, preto nové nároky žalobcov voči žalovaným (zľava z kúpnej ceny) nevznikli, ale žalovaní v zmysle § 5 ods. 6 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. previedli akékoľvek a všetky nároky na žalobcov, preto nadobudnutím nárokov vyplývajúcich z uplatnenia väd vlastními bytov nemohlo dôjsť ku vzniku nových nárokov. Ak totiž nastala určitá právna skutočnosť a nositelia práv a povinností si uplatnili práva vyplývajúce z právnej úpravy, nie je možné, aby následne si mohli uplatniť v súvislosti so vznikom rovnakej právnej skutočnosti iné práva, ktoré im právny poriadok nepriznáva, resp. práva, ktoré zanikli uplatnením iných práv. Teda ak vlastníci bytov odsúhlasili plán opráv na rok 2020, nie je možné, aby nadobúdatelia bytu si uplatnili nárok na zľavu z ceny, keď podľa § 5 ods. 6 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. vstúpili do práv a povinností predchádzajúcich vlastníkov. Žalovaní opakovane poukázali na rozsudok Okresného súdu v Pezinku sp. zn. 8C/96/2010 zo dňa 11.09.2012 a rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2Co/30/2013 a ďalej dôvodili, že platí lex specialis derogat legi generali. Všeobecným zákonom je Občiansky zákonník a špeciálnym zákonom je zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a preto na opravu spoločných častí sa vyžaduje postupovať podľa tohto zákona. Žalovaní preto neboli oprávnení a nemali vo svojej moci odstrániť vady. Zároveň v súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov spolu s ostatnými vlastními bytov si uplatnili svoje práva. A keďže na tento účel je tvorený fond opráv, odstránenie väd majú uhradiť všetci vlastníci z fondu opráv resp. správca, ktorý je príjemcom tejto platby prípadne vlastníci sú povinní doplatiť, ak náklady prevýšia sumu dovtedy vytvorenú vo fonde opráv. Okrem toho sa žalobcovia mohli o vade dozvedieť. Na str. 32 znaleckého posudku Ing. Karela je plán opráv správcu na rok 2020 zo dňa 14.11.2019. Podľa čl. V. kúpnej zmluvy žalovaní oboznámili žalobcov, ktorý subjekt vykonáva správu. Podľa čl. VIII. kúpnej zmluvy žalobcovia vyhlásili, že pred uzavretím kúpnej zmluvy sa oboznámili s faktickým a právnym stavom predmetu kúpnej zmluvy, prevádzané nehnuteľnosti zodpovedajú svojmu veku a spôsobu užívania, kupujúci poznajú nehnuteľnosti z osobnej obhliadky a byt, nebytový priestor vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom kupujú v stave, v akom sa nachádzajú podľa ustanovení tejto kúpnej zmluvy. Z odôvodnenia rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 252/2014 zo dňa 28.09.2016 ako aj z rozsudku Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 9Co/531/2011 zo dňa 23.05.2013 a rozsudku Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 7C/119/2006 zo dňa 30.05.2011 nevyplyva, že by dané vady boli prejednané na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Rekonštrukcia, ktorú žalovaní uskutočnili, bola výlučne v ich réžii a došlo tam k spojeniu bytu a nebytového priestoru, z čoho vznikol nový väčší byt, s čím podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. dávajú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov len súhlas s prerobením nebytového priestoru na byt, z čoho vyplynie zmena platieb do fondu a ostatné, nie však akékoľvek plnenie z fondu opráv a údržby. Pokiaľ ide o argumentáciu, že miestom príčiny zatekania je terasa, ktorá je príslušenstvom bytu, takáto príčina nebola preukázaná. Zároveň platí, že plocha terasy (alebo jej časť) tvorí strechu bytu, ktorý je o poschodie nižšie. Ak zateká z presklenej strechy, tak presklená strecha je spoločnou časťou bytového domu tak, ako aj odkvapové rúry, ktoré sú na fotografiách a tiež sú uvádzané v zápisniciach zo schôdze vlastníkov resp. v zápisnici zo zasadnutia pracovnej skupiny bytového domu zo dňa 01.07.2020. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 17.03.2016 (str. 33 znaleckého posudku Ing. Karela) vyplýva, že zateká do viacerých bytov. Podľa tejto zápisnice mala byť uskutočnená oprava terás. Teda nielen jednej terasy. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 12.12.2019 vyplýva, že zateká do budovy pri dažďoch. Zároveň na tejto schôdzi vlastníci zobrali na vedomie plán opráv správcu na rok 2020 zo dňa 14.11.2019. Zo zápisnice zo zasadnutia pracovnej skupiny bytového domu zo dňa 01.07.2020 vyplýva, že hlavným cieľom stretnutia bolo vyriešiť dlhoročný problém zatekania budovy pri dažďoch a zabezpečiť prístup na strechu budovy. N. J. poznamenal, že je nutné nájsť projektanta, ktorý navrhne riešenie na opravu hydroizolácie strechy,

odkvapových rúr a terás. Z týchto listinných dôkazov vyplýva, že príčina plesní v byte môže byť rôzna a všetky sú v spoločných častiach bytového domu. Žalovaní preto zotrvali na svojom návrhu, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie tak, že žalobu zamietla a uložil žalobcom nahradiť žalovaným trovy konania v rozsahu 100%.

12. K vyjadreniu žalovaných 1/ a 2/ podali žalobcovia 1/ a 2/ písomné vyjadrenie, v ktorom uviedli, že žalobcovia považujú argumentáciu žalovaných vo vzťahu k nedostatku ich pasívnej vecnej legitímácie za účelovú a odporujúcu uplatneným nárokom zo strany žalobcov. Nie je možné prijať argumentáciu žalovaných, že byt nemôže mať vady, ak vady bytu sú spôsobené nedostatkom spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, a to napriek tomu, že tieto nedostatky postihujú byt žalobcov. Žalobcovia opakovane poukázali na znenie § 597 ods. 1 OZ a čl. VIII bod 3 zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Žalovaní ako predávajúci ubezpečili žalobcov/kupujúcich, že prevádzaný byt je bez väd napriek tomu, že do bytu na viacerých miestach zateká, tvoria sa plesne, odlupuje sa omietka a pod. Pre účely posúdenia nároku na zľavu z kúpnej ceny je podľa názoru žalobcov irelevantné, či vady bytu súvisia/majú pôvod v nedostatkoch prvkov vonkajšej konštrukcie bytového domu, a teda tvoria súčasť spoločných častí a zariadení bytového domu. Ak by súd prijal argumentáciu žalovaných, bolo by vylúčených 99 % vyskytujúcich sa technických väd bytov. Tu žalobcovia opakovane poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo 252/2014, v ktorom súd priznal žalobcom nárok na zľavu z kúpnej ceny z dôvodu, že kupovaný byt mal vady, spočívajúce v nedostatočnej izolácii a prenikaní vlhkosti do bytu žalobcov. Skutočnosť, či je možné vadu odstrániť, resp. či takúto vadu má povinnosť odstrániť vlastník bytu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov, je objektívnou zodpovednosťou za ktorú zodpovedajú výlučne žalovaní, nakoľko výlučne žalovaní mali vo vzťahu k žalobcom informačnú povinnosť o prípadných vadách/nedostatkoch bytu. Prejavená/zistená vada má za následok zníženie hodnoty bytu a zníženie, resp. znemožnenie užívania bytu až do doby odstránenia vady, nakoľko charakter vady bytu ovplyvňuje hygienické podmienky stanovené právnymi predpismi pre užívanie bytov. Žalobcovia predloženým znaleckým posudkom preukázali zníženie hodnoty bytu v dôsledku zistenej vady, t. j. preukázali výšku nároku na poskytnutie zľavy. Preto neobstojí argumentácia žalovaných, že výška uplatňovaného nároku mala byť zistená ako výška nákladov potrebných na odstránenie zistených väd, nakoľko je to v rozpore s ust. § 597 ods. 1 OZ, podľa ktorého sa zľava z ceny veci zisťuje ako rozdiel ceny veci bez vady a ceny veci s vadou.

13. Ďalej žalobcovia zopakovali argumentáciu, že terasa prislúchajúca k bytu vo vlastníctve žalobcov nie je spoločnou časťou bytového domu, je prislúšenstvom bytu, nie je užívaná ostatnými vlastníkmi bytového domu, preto zatekanie z terasy nie je možné riešiť cestou správcu bytového domu. V danom prípade vady bytu existovali už niekoľko rokov pred prevodom vlastníctva bytu na žalobcov, pričom žalovaní o týchto vadách vedeli, riešili ich na domovej schôdzi, napriek tomu konali úmyselne, keď vady spojené so zatekaním do bytu prekryli novou omietkou a tieto vady neoznámili žalobcom a ubezpečili ich, že byt je bez väd, t. j. vady bytu úmyselne na škodu žalobcov zatajili. Žalovaní len úmyselne predlžujú konanie, odmietajú prijať zodpovednosť a splniť svoju platobnú povinnosť voči žalobcom napriek tomu, že vedome a účelovo zatajili vady prevádzanej nehnuteľnosti, keď o týchto vadách dlhé roky vedeli, riešili ich na schôdzi vlastníkov, tieto vady zatajili a vyhlásili, že byt je bez väd. Vady bytu ktoré sú predmetom konania stále pretrvávajú, neboli odstránené. Tieto vady od momentu začatia užívania bytu žalobcami znižujú kvalitu života žalobcov, ohrozujú ich zdravie a spôsobujú, že byt v stave v akom sa aktuálne nachádza je prakticky nepredajný. O uvedenej skutočnosti žalobcovia predložili aktuálne fotografie, na ktorých vidno zatekanie do spálne a obýpacej miestnosti. Preto navrhovali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil.

14. Ďalšie vyjadrenia strany v odvolacom konaní nepodali.

15. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), zaoberajúc sa najskôr skúmaním existencie formálnych podmienok pre podanie odvolania, dospel v prvom rade k záveru, že pokiaľ ide o odvolanie žalovaných 1/ a 2/ proti druhému čiastočne zamietajúcemu výroku napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým súd v časti zamietol nárok žalobcov na úroky z omeškania za obdobie od 21.12.2021 do 11.02.2022, bolo v tejto časti ich odvolanie podané neoprávnenou osobou.

16. Podľa § 359 CSP, odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

17. Pokiaľ teda ide o odvolanie žalovaných (ktorí napadli rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu) proti druhému čiastočne zamietajúcemu výroku napadnutého rozsudku, ktorý výrok bol v celom rozsahu v ich prospech, keďže ním bola žaloba v časti zamietnutá, neboli žalovaní osobami oprávnenými na podanie odvolania v tejto časti napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie. Keďže druhým výrokom napadnutého rozsudku, nedošlo k rozhodnutiu v neprospech žalovaných, odvolaciemu súdu nezostávalo iné, ako s použitím ust. § 386 písm. b) CSP odvolanie žalovaných 1/ a 2/ voči čiastočne zamietajúcemu výroku napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie ako podané neoprávnenou osobou odmietnuť.

18. Pokiaľ ide o zvyšnú časť odvolania žalovaných 1/ a 2/, t. j. odvolanie žalovaných proti vyhovujúcemu výroku a výroku o trovách konania, odvolací súd, po zistení, že odvolanie v týchto častiach bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom – zároveň stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie v týchto častiach vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie v čase jeho podania pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolatelia použili zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offa na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP), a dospel k záveru, že odvolaniu žalovaných nie je možné priznať úspech, keď rozsudok súdu prvej inštancie je v napadnutom vyhovujúcom výroku a vo výroku o trovách konania vecne správny, v dôsledku čoho boli splnené podmienky pre jeho potvrdenie v zmysle § 387 ods. 1 CSP.

19. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu s poukazom na uplatnené odvolacie dôvody a odôvodnenie preskúmaného rozsudku bolo posúdiť, či súd prvej inštancie na základe ním vykonaného dokazovania a realizovaného právneho posúdenia veci rozhodol vecne správne, pokiaľ žalobcom nárok na zľavu z kúpnej ceny bytu v zmysle ust. § 597 ods. 1 OZ priznal, keď dospel k záveru, že žalovaní 1/ a 2/ ako predávajúci pred uzatvorením kúpnej zmluvy neupozornili žalobcov 1/ a 2/ ako kupujúcich na vady bytu spočívajúce v zatekaní do daného bytu, v dôsledku ktorého vlhne omietka na stenách a strope a tvoria sa plesne, čo výrazne zasahuje do užívacieho komfortu daného bytu, o ktorých vadách žalovaní preukázateľne mali vedomosť. Súd mal za to, že ide jednoznačne o vady prevádzaného bytu, v dôsledku čoho vznikol žalobcom voči žalovaným nárok na zľavu z ceny bytu, ktorú výšku zľavy žalobcovia preukazovali znaleckým posudkom, v ktorom znalec určil hodnotu bytu s prihliadnutím na zistené vady, pričom zľava sa premietla práve v rozdielne hodnôt bytov. Súd mal tiež za to, že nakoľko žalovaní mali v čase prevodu byt v bezpodielovom spoluvlastníctve, bolo dôvodné ich k vráteniu zľavy zaviazat' solidárne. Súd tiež priznal žalobcom nárok na úrok z omeškania odo dňa nasledujúceho po doručení žaloby žalovaným.

20. Žalovaní v odvolaní namietali, že nejde o vady bytu, ale o vady bytového domu, pretože strecha a terasa odkiaľ do bytu zateká, sú spoločnými časťami daného bytového domu, preto žalovaní nie sú v spore pasívne vecne legitimovaní, pretože o oprave spoločných častí bytového domu rozhodujú vlastníci bytov postupom v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; ďalej dôvodili, že zatekanie do daného bytu nebolo skrytou vadou, pretože sa o nej žalobcovia mohli dozvedieť pred uzatvorením zmluvy od správcu; žalovaní tiež namietali, že nakoľko už nie sú manželmi, nie sú solidárnymi dlžníkmi žalobcov a napokon tiež to, že nároky žalobcov z väd zanikli dohodou sporových strán o spôsobe odstránenia vady na stretnutí dňa 16.09.2020, kedy sa žalobcovia vzdali tohto práva (§ 574 ods. 1 OZ). Žalobcovia na odvolanie žalovaných reagovali najmä tým, že v danom prípade ide o objektívnu zodpovednosť žalovaných, ktorí žalobcom úmyselne zatajili vady bytu.

21. Prvoradým v danom prípade bolo posúdenie právnej otázky, či vadu spočívajúcu v zatekaní dažďovej vody do daného bytu (jeho obývačky a spálne) zo strechy a terasy, v dôsledku ktorého dochádza k vlhnutiu stien a stropu daného bytu, tvorbe plesní, opadávaníu omietky, vlhnutiu nábytku a podláh v miestach zatekania (ako túto vadu vymedzili žalobcovia, pozn.), je možné považovať za vadu bytu, za ktorú predávajúci zodpovedajú v zmysle § 597 ods. 1 OZ, alebo ide o vadu spoločných častí bytového

domu, za ktorú žalovaní nezodpovedajú. Súd prvej inštancie uzavrel, že ide o vadu bytu, na ktorú žalovaní žalobcov pred uzavretím kúpnej zmluvy neupozornili, preto majú žalobcovia právo požadovať zľavu k kúpnej cene bytu.

22. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy, t. j. ku dňu 27.07.2020, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

23. Podľa § 499 Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu 27.07.2020, kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastností výslovne vymienených alebo obvyklých, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne vady.

24. Podľa § 596 Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu 27.07.2020, ak vec má vady, o ktorých predávajúci vie, je povinný kupujúceho pri dojednávaní kúpnej zmluvy na ne upozorniť.

25. Podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu 27.07.2020, 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.

26. Podľa § 2 ods. 1, 2 a 4 z. č. 182/1992 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu 27.07.2020, bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky (1). Bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (2). Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie (4).

27. Podľa § 3 ods. 2 z. č. 182/1992 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu 27.07.2020, právne vzťahy k bytom a nebytovým priestorom v domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak tento zákon neustanovuje inak.

28. Platí, že ak scudziteľ nesplní svoju povinnosť splniť záväzok riadne a vec má v dôsledku toho vady, vzniká mu voči nadobúdateľovi záväzok zo zodpovednosti za vady (§ 499 až § 510 Občianskeho zákonníka). O vadné plnenie ide v tých prípadoch, keď predmet plnenia nemá vlastností dohovorených v zmluve alebo stanovených záväzne či podporne zákonom. V ustanoveniach § 596 až § 600 OZ sú upravené právne aspekty zodpovednosti za vady veci predanej medzi nepodnikajúcimi fyzickými osobami. Na tieto ustanovenia sa podporne aplikujú ustanovenia § 499 a nasl. OZ o zodpovednosti za vady pri scudzovacích zmluvách. Ustanovenia § 596 až § 600 OZ sú použiteľné aj na vady pri predaji bytu. Zodpovednosť za vady má význam len pri odplatných zmluvách. Má charakter objektívnej zodpovednosti, teda nezáleží na tom, či predávajúci vedel alebo nevedel o tom, či vec má vady, ktorých sa zodpovednosť týka.

29. Občiansky zákonník nevykazuje pojem „vady“. Pod pojmom „vada“ je potrebné vo všeobecnosti rozumieť všetko, čo znižuje možnosť využitia a upotrebenia veci, alebo ju inak znehodnocuje. Vadou je preto každý odklon plnenia od toho, čo sa malo podľa zmluvy splniť, a to pokiaľ ide o kvantitu a kvalitu plnenia. Medzi základné povinnosti predávajúceho patrí predávať veci, ktoré majú vlastností požadovaných kupujúcim, prípadne vlastností, aké sa od predávaných vecí vo všeobecnosti očakávajú. Ak predávaná vec takéto vlastností nemá, ide spravidla o vadu veci. Právna úprava zodpovednosti za vady vychádza z toho, že vzájomné plnenie účastníkov záväzkového vzťahu musí zodpovedať zásade ekvivalencie, keď scudziteľ dostáva za poskytnuté plnenie rovnocennú odplatu, napr. v prípade kúpnej zmluvy musí kúpna

cena zodpovedať hodnote kupovanej veci. Ak sa neskôr ukáže, že plnenie sčudziteľa nezodpovedá tomuto očakávaniu, pretože má nedostatky (je vadné), je potrebné takto vzniknutú nerovnosť obnoviť. Tomu zodpovedá aj povinnosť sčudziteľa plnenie buď napraviť (opraviť, ak ide o vecné plnenie), alebo poskytnúť zľavu z kúpnej ceny, príp. prichádza do úvahy obnovenie pôvodného stavu (zrušenie zmluvy a vzájomné vrátenie plnení).

30. Na základe vyššie uvedeného má odvolací súd za to, že ak je predmetom odplatného prevodu byt v bytovom dome, môže byť považované za vadu bytu, ak jeho užívanie je spojené s dlhodobým diskomfortom zatekania do bytu a jeho následkami (vlhnutie stien, podláh, nábytku, opadávanie omietky, tvorba plesní), a to v rozpore s údajmi poskytnutými predávajúcimi v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, že byt je bez väd. Je pritom nesporné, že zatekanie do bytu je zapríčinené vadou spoločných častí daného bytového domu, v ktorom sa byt nachádza (jeho strechy a terasy), pretože hoci je byt samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov, môže byť samostatným predmetom vlastníctva a v praxi sa považuje za nehnuteľnosť (hoci nie je uvedený v ustanovení § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka), ide o vec svojho druhu, pretože byt ako taký je časťou inej nehnuteľnosti - stavby – najčastejšie bytového domu a vlastníctvo bytu je nevyhnutne spojené so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu, príslušenstve domu a pozemku. Ide teda o ojedinelú konštrukciu, t. j. vlastníctvo bytu ako samostatného predmetu občianskoprávného vzťahu a zároveň spoluvlastníctvo k spoločným častiam, zariadeniam bytového domu a k pozemku. V danom prípade žalobcovia svoj nárok zo zodpovednosti za vady odvodzovali zo zistenej vady zatekania v danom byte, vzhľadom na narušenie hydroizolácie strechy a terás daného bytového domu, o čom ich žalovaní pri uzatváraní zmluvy neinformovali, a to napriek tomu, že o týchto vadách mali preukázateľne vedomosť, čo v konaní ani nerozporovali.

31. Podstatné je, že nepochybne vlastnosti bytového domu determinujú aj vlastnosti daného jednotlivého bytu, ktorý je jeho časťou, preto aj technický stav daného bytového domu jednoznačne má vplyv na vlastnosti konkrétneho bytu a tým bezpochyby aj na jeho všeobecnú hodnotu. Uvedené preukazujú aj závery znaleckého posudku č. 219/2020 znalca Ing. Jána Karela PhD., ktorý znalec vzhľadom na zistené nedostatky - dlhodobé zatekanie z terasy a tým spôsobené vlhnutie múrov kapilárnym vztlínaním, zatekanie z presklených striech v obývacej izbe a spálni (uvedené na strane 7 posudku), zohľadnil pri stanovení všeobecnej hodnoty bytu aj osobitnú okolnosť, že ide o „veľmi problematický byt“ (č. I. 13 posudku), čo sa prejavilo v určení nižšej všeobecnej hodnoty bytu v sume len 102.327,23 eura, na rozdiel od všeobecnej hodnoty bytu stanovenej v znaleckom posudku č. 212/2020 znalkyne Ing. Miriam Ledererovej PhD., ktorá bez týchto nedostatkov byt ocenila na 134.980,11 eura. Znalec Ing. Karel pri danom byte v zmysle jeho posudku zistil mimoriadne riziká, ktoré vyplývajú najmä zo zlého technického stavu bytového domu aj bytu, a to najmä z dôvodu zatekania spôsobujúceho aberáciu muriva a povrchových úprav bytového domu aj bytu.

32. Vytknuté zatekanie, je preto možné považovať v tomto konkrétnom prípade za takú vadu bytového domu, ktorou nevyhnutne trpí aj samotný byt (tvoriaci časť bytového domu) ako samostatný predmet občianskoprávného vzťahu. Je zrejmé, že strecha a terasa (ktoré sú spoločnou časťou bytového domu), tvoria zároveň aj uzavretie daného bytu a kvalita týchto spoločných častí má nepochybne dopad na kvalitu samotného bytu. Vlastnosti týchto spoločných častí sa totiž prejavujú aj pri užívaní tohto bytu, zatekanie jeho užívanie komplikuje, obmedzuje, znižuje kvalitu bývania v ňom (plesne, vlhkosť) a zvyšuje výdavky na jeho užívanie (potreba neustáleho vysušania a opravy omietok, ochrana nábytku a pod.).

33. Na základe toho dospel odvolací súd k záveru, že za vadu bytu je možné v tomto konkrétnom prípade považovať zatekanie do daného bytu, v dôsledku narušenia hydroizolácie strechy a terasy bytového domu. Z tohto dôvodu argumentácia žalovaných, že nezodpovedajú za vady spoločných častí daného bytového domu neobstojí. Je zrejmé, že vady spoločných častí bytového domu nedokáže vlastník bytu odstrániť samostatne, ale len spoločne s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome postupom podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov. Avšak v prípade, že v byte sa dlhodobo prejavujú závady v dôsledku zatekania – opadávanie omietky, vlhkosť v byte, plesne - bolo prvoradou povinnosťou žalovaných 1/ a 2/ pri predaji tohto problematického bytu žalobcov na tieto jeho nedostatky aj v zmysle zákonného príkazu v ust. § 596 OZ v znení platnom v čase uzavretia zmluvy (aktuálne § 501 ods. 1 OZ, pozn.) upozorniť. Naopak žalovaní tieto závady zakryli novými omietkami a žalobcov na zatekanie vôbec neupozornili, čo nijako nepopreli. To svedčí o nepoctivosti ich konania. Takáto informácia by nepochybne mohla mať vplyv na rozhodnutie kupujúcich kúpiť daný byt, prípadne

na posúdenie primeranosti požadovanej kúpnej ceny, nakoľko niet pochýb o tom, že uvedená vada jednoznačne ovplyvňuje hygienické štandardy v danom byte, spôsobuje diskomfort v jeho užívaní a má tiež vplyv na estetickú stránku daného bytu, čo sa nevyhnutne prejavuje na hodnote samotného bytu.

34. Ustanovenie § 596 Občianskeho zákonníka ku dňu 27.07.2020 upravuje notifikačnú povinnosť predávajúceho vo vzťahu k vadám, o ktorých má predávajúci vedomosť v dobe dojednávania kúpnej zmluvy. Nesplnenie tejto informačnej povinnosti predávajúceho má za následok vznik práva uplatňovať nároky zo zodpovednosti za vady predanej veci, ktoré vyšli dodatočne najavo. Ustanovenie § 597 OZ potom upravuje práva kupujúceho voči predávajúcemu, ak sa na predanej veci vyskytne vada v čase po uzavretí kúpnej zmluvy. Ide o vady skryté, ktoré neboli poznateľné pri prevzatí veci kupujúcim, o ktorých nemusel predávajúci ani vedieť, tiež ide o vady, ktoré sa na veci vyskytnú dodatočne, až po prevzatí veci kupujúcim. O vadnom plnení možno hovoriť iba vtedy, ak niekto plnil síce dohovorený, ale vadný predmet. Vadnosť plnenia spočíva predovšetkým v tom, že plnenie nemá vlastnosti, ktoré by podľa zmluvy malo mať, t. j. predovšetkým vlastnosti zmluvnými stranami vymienené. Ak neboli tieto vlastnosti dojednané, je plnenie vadné, ak nemá vlastnosti obvyklé, t. j. bežné vlastnosti, ktoré sa pri danom predmete plnenia so zreteľom na jeho povahu všeobecne predpokladajú. Za všeobecne očakávanú vlastnosť bytu nemožno považovať, pokiaľ do bytu zateká, v dôsledku čoho vlhnú steny a opadáva omietka.

35. V danom prípade žalovaní v uzatvorenej kúpnej zmluve zo dňa 27.07.2020, jej čl. VIII bod 2 vyhlásili, že im nie sú známe také vady, poškodenia predmetu tejto kúpnej zmluvy, na ktoré by mali predávajúcich osobitne upozorniť. Odvolací súd má za to, že dlhodobé zatekanie do bytu, zapríčiňujúce vlhkosť v byte, plesne a opadávanie omietok je takou vadou bytu, na ktorú žalovaní žalobcov povinní upozorniť boli. Žalovaným by nič nebránilo scudziť byt aj s takýmito vadami, ale len pri vedomosti kupujúcich o týchto vadách a dojednaní tomu adekvátnej kúpnej ceny, v opačnom prípade ich nepoctivému zámeru (predať problematický byt ako byt bezvadný) nie je možné poskytnúť ochranu a žalovaní sa svojej objektívnej zodpovednosti za vady daného bytu nemôžu zbaviť poukazom na to, že ide o vadu bytového domu, ktorú má riešiť správca bytového domu v súčinnosti s vlastníkmi bytov podľa § 182/1993 Z. z. Ako už bolo uvedené vyššie, medzi základné povinnosti predávajúceho patrí predávať veci, ktoré majú vlastnosti, aké sa od predávaných vecí vo všeobecnosti očakávajú, inak ide o vadu veci. V prípade zodpovednosti predávajúceho za vady predávaného bytu ide o samostatnú zodpovednosť predávajúceho, ktorá existuje nezávisle od inej zodpovednosti (napr. zhotoviteľa za vady bytového domu) a žalovaní sa jej nemôžu zbaviť okrem prípadu, ak na vady veci upozornili.

36. Neobstojí preto ani argument žalovaných v odvolaní, že nejde o skrytú vadu, pretože sa žalobcovia o tejto vade mohli dozvedieť ešte pred uzavretím zmluvy od správcu bytového domu. V čase uzavretia danej kúpnej zmluvy dňa 27.07.2020 platil pre žalovaných výslovný zákonný príkaz v ust. § 596 OZ, upozorniť žalobcov na vady bytu, o ktorých žalovaní nepochybne vedeli. Splnenia tejto povinnosti sa teraz žalovaní nemôžu zbavovať poukazom na možnosť odhalenia týchto väd samotnými žalobcami v prípade, ak by si preštudovali zápisnice zo schôdzí daného bytového domu, či dopytovaním sa u správcu, nakoľko išlo v prvom rade o zákonnú informačnú povinnosť žalovaných.

37. Zároveň pokiaľ žalovaní namietali, že v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z. žalovaní ani neboli oprávnení a nemali vo svojej moci odstrániť vady bytu, tak k tomu je potrebné zopakovať, že tu ide o osobitný prípad zodpovednosti za vady predanej veci podľa § 597 ods. 1 OZ v prípade, že predávajúci kupujúceho na vady predanej veci podľa § 596 OZ neupozornil. V prípade, že predávajúci kupujúceho na tieto vady neupozorní, nastupuje režim ustanovenia § 597 ods. 1 OZ, ktorý ani neupravuje odstraňovanie väd, ale kupujúcemu umožňuje priamo požadovať zľavu z kúpnej ceny, prípadne odstúpenie od zmluvy.

38. Odvolací súd ohľadom vyslovených právnych záverov podporne poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/52/2020 zo dňa 30.06.2022, ktorý v obdobnej právnej veci (kde vady bytu spočívali v zavlhnutých stenách, presakovaní vlhkosti cez obvodové konštrukcie, presakovanie a vzliňanie vlhkosti cez hydroizolačnú vrstvu spodnej stavby, ktorých dôsledkom boli sekundárne poruchy ako vytvorenie plesne, zavlhnuté steny) vyslovil právny záver, že: „Ustanovenie § 597 OZ zakotvuje objektívnu zodpovednosť predávajúceho za skryté alebo zjavné vady existujúce v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, na ktoré predávajúci v zmysle § 596 OZ kupujúceho neupozornil. Z konštantnej judikatúry (napr. 5Cdo/269/2008) vyplýva, že ustanovenie § 596 Občianskeho zákonníka ukladá predávajúcemu povinnosť upozorniť kupujúceho na určité konkrétne vady (na vady faktické i

na vady právne) predmetu kúpy, a to skryté i zjavné. Faktickou vadou sa rozumie neexistencia takých vlastností alebo prejavov veci, ktoré sa u veci určitého druhu a veku všeobecne predpokladajú. Pri predaji použitej veci je potrebné rozlišovať, či ide skutočne o vadu veci, alebo len o prejav bežného opotrebenia. Upozornenie na vady veci sa musí týkať určitej vady, všeobecným upozornením, že vec je vadná, povinnosť splnená nie je. Ak splní predávajúci túto povinnosť za vady, na ktoré upozornil, nezodpovedá. Za ostatné vady, na ktoré kupujúceho neupozornil, predávajúci zodpovedá bez ohľadu na to, či o nich vedel, mohol vedieť alebo nie. Upozornenie na vady je predávajúci povinný urobiť v dobe dojednávania zmluvy, t. j. do jej uzavretia. Pre upozornenie nie je predpísaná forma, preto ani v prípade písomnej kúpnej zmluvy, nemusí byť upozornenie na vady veci obsiahnuté priamo v zmluve. Z hľadiska § 596, § 597 Občianskeho zákonníka je rozhodujúce, či a aké informácie o vadách predávanej veci poskytol predávajúci kupujúcemu pri dojednávani kúpnej zmluvy. Okolnosť, či predávajúci o vade, na ktorú kupujúceho upozornil vedel, alebo sa domnieval, že vec je bez väd, nemá pri riešení zodpovednosti za vady význam, táto zodpovednosť má povahu objektívnej zodpovednosti. Zodpovednosť predávajúceho sa vzťahuje na vady, ktoré existovali v dobe uzavretia kúpnej zmluvy, i keď vyšli najavo až dodatočne.“ Ďalej v tomto rozhodnutí najvyšší súd uviedol, že: „ Zákomom o vlastníctve bytov bol do právneho poriadku Slovenskej republiky zavedený pre účely vlastníctva bytov a nebytových priestorov inštitút tzv. akcesorického (vedľajšieho) spoluvlastníctva. Ide o inštitút, kde s vlastníckym právom k jednej veci (bytu alebo nebytového priestoru) je neoddeliteľne funkčne spojené spoluvlastníctvo k ďalšej veci - nehnuteľnosti, a to k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu (ktorý ako predmet právnych vzťahov vznikom vlastníctva bytov a nebytových priestorov nezaniká) a k pozemku (zastavanému i príľahlému), pričom jednotlivé nehnuteľnosti patriace samostatným vlastníkom a nehnuteľnosti v ich spoluvlastníctve vytvárajú účelový celok (bytový dom s bytmi a nebytovými priestormi spolu s pozemkom) a ich samostatné užívanie nie je z povahy veci dosť dobre možné. Základom akcesorického spoluvlastníctva je to, že rozhodujúci je účel jeho využitia, ktorý musí byť zachovaný po celú dobu trvania dôvodu existencie tohto spoluvlastníctva. Základným rysom akcesorického spoluvlastníctva je, že podiel na veci v takomto spoluvlastníctve nemožno prevádzať samostatne, ale len spoločne a neoddeliteľne s tou samostatnou vecou - bytom alebo nebytovým priestorom. Rovnaké pravidlo platí aj pre prechody vlastníckeho práva k veci a tiež pre jej zaťaženie (napr. záložným právom) (por. rozsudok 6Cdo/203/2015 z 22. júna 2017).“... „Predmetom kúpnej zmluvy bol teda byt so spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami domu, ktoré tvoria s ohľadom na ich akcesorickú povahu spoluvlastníctva jeden celok. Predávajúceho preto zaťažuje povinnosť upozorniť aj na vady spoločných častí domu, (konkrétne vadu hydroizolácie stavby). Tejtó povinnosti ho nezbavuje skutočnosť, že je to správca bytového domu, ktorý má povinnosť udržiavať spoločné časti a spoločné zariadenia domu v stave spôsobilom na ich riadne užívanie (§ 2 ods. 8 nasl. Zákona o vlastníctve bytov), ani to, že vada prejavujúca sa v byte v podobe zavlhnutia podláh stien a stropu má pôvod v nedostatočnej hydroizolácii celého bytového domu. Objektívnu zodpovednosť predávajúceho za skryté alebo zjavné vady existujúce v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, na ktoré predávajúci kupujúceho neupozornil, nemožno zamieňať so zodpovednosťou zhotoviteľa diela za jeho vady. Ide o samostatné právne inštitúty, ktoré existujú nezávisle od seba a vzájomne sa nepodmieňujú. Z tohto pohľadu je právne neudržateľná argumentácia dovolateľky o možnosti kupujúcej informovať sa o vadách bytového domu u správcu.“... „Záver súdov v základnom konaní o povinnosti predávajúceho upozorniť kupujúceho aj na vady spoločných častí bytového domu, v ktorom sa byt nachádza a ktoré sa prejavujú od výstavby bytového domu pri jeho byte, je správny. Rovnako správny je aj ich záver, že kupujúci má právo na primeranú zľavu z dojednej ceny zodpovedajúcej povahe a rozsahu vady, pretože je priamou aplikáciou ustanovenia § 597 ods. 1 OZ.“ ... „ Súd prvej inštancie pri stanovení primeranosti zľavy z kúpnej ceny vychádzal z rozdielu ceny dotknutého bytu s vadou a ceny tohto bytu bez vady. ...Dovolací súd konštatuje, že právne posúdenie tejto dovolateľkou nastolenej otázky odvolacím súdom zodpovedá vyššie uvedeným záverom dovolacieho súdu.“ (odvolací súd uzavrel, že posúdenie zľavy z kúpnej ceny je otázkou právnu, vychádzajúc predovšetkým z rozdielu medzi hodnotou bytu bez väd a hodnotou bytu s vadami, pričom výška nákladov na odstránenie väd je iba jedným k kritérií pri posudzovaní primeranosti zľavy z kúpnej ceny, pozn. odvolacieho súdu).

39. Z rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/52/2020 zo dňa 30.06.2022 teda vyplýva, že predávajúci zodpovedá za vady bytu spočívajúce v zatekaní doň v dôsledku nedostatkov v hydroizolácii spoločných častí daného bytového domu, prejavujúcej sa vo vlhnutí stien, stropu a podláh, čo je obdobná vada, ako v danej právnej veci, a to v prípade, že predávajúci kupujúceho na tieto vady neupozornil.

40. Pokiaľ žalovaní v tomto smere v podanom odvolaní poukazovali na odlišné závery súdov nižších inštancií, a to Okresného súdu Pezinok v rozhodnutí sp. zn. 8C/96/2010 zo dňa 11.09.2012 a Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2Co/30/2013 zo dňa 13.03.2013 treba uviesť, že tieto nepredstavujú ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít v zmysle čl. 2 ods. 2 Základných princípov Civilného sporového poriadku, ide o rozhodnutia súdov nižších inštancií, ktorými odvolací súd viazaný nie je. Pokiaľ tiež žalovaní poukazovali na argumentáciu v rozhodnutí Okresného súdu Pezinok sp. zn. 8C/96/2010, že nie je možné prenášať zodpovednosť za vady zhotoviteľa bytového domu na prevodcu bytu v tomto bytovom dome, tak žalovaní ani nevysvetlili, ako sa má táto argumentácia dotýkať predmetnej právnej veci, keď žalovaní ani netvrdili ani nepreukázali, že by vlastníci bytov v bytovom dome vôbec uplatňovali nárok z väd zhotovenej veci voči zhotoviteľovi daného bytového domu.

41. Na základe uvedeného má odvolací súd za to, že žalobcovia správne v danom prípade uplatnili nárok na zľavu z kúpnej ceny v zmysle ust. § 597 ods. 1 OZ voči žalovaným, ktorí sú ako predávajúci, ktorí žalobcov na vady bytu neupozornili, v tomto spore pasívne vecne legitimovaní.

42. Ďalšia odvolacia námietka žalovaných smerovala voči nedostatku ich pasívnej solidarity, teda že nie sú solidárnymi dlžníkmi žalobcov, nakoľko nie sú manželmi, pričom z obsahu kúpnej zmluvy vyplýva, že žalovaná 2/ v tom čase už prijala svoje staronové priezvisko a tiež kúpna cena bola platená na tri samostatné účty. Dôvodili, že založenie pasívnej solidarity súdom, nemá oporu v žiadnom ustanovení zákona. Žalobcovia dôvodili, že z uzatvorenej zmluvy vyplýva, že prevádzaný byt sa nachádzal v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných. Súd prvej inštancie mal za to, že žalovaní predali byt, ktorý bol v ich bezpodielovom spoluvlastníctve, ako to uviedli aj do zmluvy, t. j. do uzavretia zmluvy nemali BSM k bytu vysporiadané, preto boli súdom k plneniu titulom zľavy z kúpnej ceny zaviazaní solidárne. Tento záver súdu prvej inštancie bol správny.

43. Z čl. I bod 1 Zmluvy o prevode vlastníctva bytu (kúpna zmluva) zo dňa 27.07.2020 (č. I. 73 spisu) vyplýva, že predmetom kúpnej zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva z predávajúcich v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov v podiele 1/1 k nehnuteľnostiam na kupujúcich. Ak by teda aj manželstvo žalovaných v čase uzavretia kúpnej zmluvy zaniklo (čo však žalovaní v spore navyše ani nijako nepreukázali), a teda zaniklo v tom čase aj ich BSM, nebolo ich bezpodielové spoluvlastníctvo ohľadom predmetného bytu vyporiadané.

44. Občiansky zákonník nemá ustanovenie o tom, podľa akých zákonných ustanovení sa spravujú vzťahy manželov, pokiaľ ide o veci, ktoré patria do ich bezpodielového spoluvlastníctva v období, keď toto spoluvlastníctvo síce už zaniklo, avšak ešte nebolo vykonané jeho vyporiadanie. Preto v zmysle ust. § 853 OZ, treba vychádzať z ustanovení Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú vzťahy svojím obsahom a účelom im najbližšie. Prax súdov vychádza z toho, že takýmito ustanoveniami sú ustanovenia o bezpodielovom spoluvlastníctve manželov a z týchto ustanovení analogicky vychádza (porovnaj R 17/1967, R 42/1972).

45. Potom podľa § 145 ods. 2 OZ, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne. Pod pojmom "právny úkon týkajúci sa spoločných vecí" treba rozumieť každý úkon, ktorý sa týka obsahu vlastníckeho práva ku konkrétnej veci patriacej do bezpodielového spoluvlastníctva. Len z takéhoto úkonu sú obaja manželia zaviazaní spoločne a nerozdielne. Solidarita manželov vyplývajúca v týchto prípadoch z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci je tu teda založená priamo právnym predpisom.

46. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci (bez ohľadu na to, či sa vybavovala bežná alebo "ostatná", teda nie bežná vec) sú teda obidvaja aj bývalí manželia do času vyporiadania ich bezpodielového spoluvlastníctva voči tretím osobám oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne, t. j. solidárne. Môže ísť o aktívnu alebo pasívnu solidaritu vyplývajúcu zo zákona. Napríklad peňažný dlh vyplývajúci zo spoločnej veci je každý z manželov povinný zaplatiť v celej výške a veriteľ je oprávnený celý dlh vymáhať od ktoréhokoľvek z manželov oddelene alebo spoločne. Ak jeho pohľadávku uspokojí jeden z manželov, dôjde, pokiaľ ide o druhého manžela, k zániku pohľadávky splnením.

47. Podľa § 511 ods. 1 OZ totiž platí že, ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté alebo ak to vyplýva z povahy plnenia, že viac dlžníkov má tomu istému

veriteľovi splniť dlh spoločne a nerozdielne, je veriteľ oprávnený požadovať plnenie od ktoréhokoľvek z nich. Ak dlh splní jeden dlžník, povinnosť ostatných zanikne.

48. Ustanovenie § 511 OZ upravuje pasívnu solidaritu (solidaritu dlžníkov). Predpokladom solidárnych záväzkov je: 1. viac subjektov na dlžníckej alebo veriteľskej strane, 2. existencia zákonom ustanovenej právnej skutočnosti, ktorá zakladá solidaritu; takou právnou skutočnosťou pri pasívnej solidarite podľa § 511 ods. 1 OZ je právny predpis (napr. § 138, § 145, § 422 OZ a iné) alebo dohoda veriteľa s dlžníkom, prípadne rozhodnutie súdu, alebo to vyplýva z povahy plnenia a 3. deliteľnosť plnenia. Právne následky pasívnej solidarity spočívajú v tom, že veriteľ je oprávnený požadovať celé plnenie od ktoréhokoľvek dlžníka, t.j. od jedného, niekoľkých, alebo od všetkých, a dlžník je povinný poskytnúť celé plnenie. Ak dlh splní jeden dlžník, povinnosť ostatných vo vzťahu k veriteľovi zanikne. Z pasívnej solidarity vyplýva regresný vzťah, t.j. vzťah medzi dlžníkom, ktorý splnil celý záväzok, a ostatnými dlžníkmi. Funkcia pasívnej solidarity spočíva vo zvýšení vyhliadok veriteľa na uspokojenie svojej pohľadávky. Občiansky zákonník ustanovuje pasívnu solidaritu vo viacerých prípadoch, pritom výslovne ju upravuje aj vo vyššie cit. ust. § 145 ods. 2 OZ.

49. Z uvedeného vyplýva, že hoci by aj žalovaní v čase uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy manželmi neboli, podľa zmluvy bol predmetný byt stále v ich bezpodielovom spoluvlastníctve, čiže vzťahy žalovaných ohľadom predmetného bytu sa naďalej analogicky spravovali ustanoveniami o bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, teda aj ustanovením § 145 ods. 2 OZ, ktoré výslovne upravuje solidárnu zaviazanosť manželov z právneho úkonu týkajúceho sa veci patriacej do bezpodielového spoluvlastníctva. Preto aj vo vzťahu k nároku na zľavu z kúpnej ceny predaného bytu, sú tu žalovaní zviazaní vo vzťahu k žalobcom spoločne a nerozdielne. Ich solidarita vyplýva z právneho predpisu (§ 511 ods. 1, § 853 a § 145 ods. 2 OZ). Súd prvej inštancie teda postupoval správne, ak žalovaných zviazal na zaplatenie zľavy z kúpnej veci spoločne a nerozdielne.

50. Posledný odvolací argument žalovaných uplatnený v lehote na podanie odvolania spočíval v tom, že súd neaplikoval ust. § 507 ods. 2 OZ, pričom strany dňa 16.09.2020 uzavreli dohodu ohľadom nárokov zo zodpovednosti za vady bytu, keď sa dohodli na odstránení vady tým, že žalobcovia sa vzdali tohto práva v zmysle § 574 ods. 1 OZ. Bližšie skutkové tvrdenia ani dôkazy žalovaní neuviedli. Odvolací súd má za to, že táto obrana žalovaných je účelová. Žalobcovia v žalobe uviedli, že o vadách bytu informovali žalovaných na osobnom stretnutí dňa 16.09.2020, kde bola prítomná žalovaná 2/, pričom obsahom stretnutia bolo prejednanie zistených vád a možný spôsob ich odstránenia, pričom sa žalovaná 2/ zviazala zabezpečiť stretnutie so správcou bytového domu a zaobstarať súvisiace podklady. Po získaní dokumentácie od správcu žalobcovia zistili, že predmetná vada bytu sa vyskytuje dlhodobo od roku 2016. Žalobcovia však v konaní nikdy neuviedli ani nepotvrdili, že sa vzdali nárokov z vád daného bytu. Žalovaní pritom v konaní tvrdili iba toľko, že si dňa 16.09.2020 so žalobcami dohodli spôsob odstránenia vady. Konkrétny spôsob odstránenia vady neuvádzali a ani nepreukazovali dohodu o ňom. Žalovaní nepreukázali ani to, že by vady bytu boli v čase rozhodovania súdu odstránené. V odvolacom konaní žalovaní v podstate doplnili skutočnosť, že dohodnutý spôsob odstránenia vady mal spočívať vo vzdaní sa tohto práva žalobcami. V tejto časti tak ide o nepripustnú novotu v odvolacom konaní § 366 CSP, pretože kým pred súdom prvej inštancie žalovaní tvrdili, že si dohodli so žalobcami spôsob odstránenia vady, tak v odvolacom konaní tvrdili, že sa žalobcovia vzdali práva z vád predaného bytu. Ide tak o nový prostriedok procesnej obrany žalovaných (nové skutkové tvrdenie), ktoré však žalovaní mohli uplatniť už v konaní pred súdom prvej inštancie, čo neurobili, preto toto nové skutkové tvrdenie v odvolacom konaní v zmysle § 366 CSP prípustné nie je.

51. Odvolací súd má za to, že žalovaní ani neunesli dôkazné bremeno na preukázanie tvrdenia, že sa žalobcovia vzdali nároku na zľavu z kúpnej ceny titulom vád bytu, nakoľko vôbec nepreukázali, že by k takejto dohode (či už ústnej alebo písomnej) medzi sporovými stranami došlo. Žalobcovia uvedené tvrdenie žalovaných nepotvrdili a vo vyjadrení k odvolaniu uviedli, že pokiaľ žalovaní v odvolaní tvrdia, že strany si mali dňa 16.09.2020 dohodnúť spôsob odstránenia vád tak, že tieto odstráni správca bytového domu, tak sa nejedná o dohodu na tom, kto a ako vadu odstráni vzhľadom na nedostatok prejavu vôle strán, ktorých sa mal tento záväzok týkať, pričom predmetného stretnutia sa nezúčastnil ani žalovaný 1/ ani správca daného bytového domu. Odvolací súd má rovnako za to, že prejavovaný postoj žalovaných na rokovaní dňa 16.09.2020, že vady bytu má odstrániť správca bytového domu, nepredstavuje právny úkon vzdania sa práva žalobcami ohľadom ich nárokov podľa § 597 ods. 1 OZ. Uvedené súvisí s náležitým právnym posúdením veci. Žalovaní nepreukázali existenciu

výslovného, nespochybniteľného a jednoznačného prejavu vôle žalobcov, viac si nároky z väd predanej veci neuplatňovať. Neuniesli tak dôkazné bremeno svojho tvrdenia o vzdaní sa práva žalobcami.

52. Bez významu bola už potom ďalšia argumentácia žalovaných v podanej replike ohľadom nepoužiteľnosti rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 252/2014, na ktorý poukazovali žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu, a to tiež z dôvodu, že žalovaní v lehote na podanie odvolania neuviedli ako odvolací argument nesprávne stanovenie výšky zľavy z ceny bytu. V odvolacom konaní je odvolací súd viazaný rozsahom podaného odvolania (§ 379 CSP) ako aj odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP), to znamená, že odvolanie prejedná len v medziach, v akých odvolateľ rozsudok súdu prvej inštancie napáda a prihliada len na tie dôvody, z akých odvolateľ žiada o preskúmanie napadnutého rozhodnutia, uplatnené v lehote pre podanie odvolania (okrem väd procesných podmienok § 380 ods. 2 CSP). Žalovaní 1/ a 2/ v podanom odvolaní nenamietali stanovenie výšky zľavy z ceny bytu, preto táto otázka predmetom prieskumu odvolacieho súdu nie je.

53. S poukazom na vyššie uvedenú argumentáciu, po vyčerpaní uplatnených odvolacích dôvodov, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie s použitím § 387 ods. 1 CSP vo vyhovujúcom výroku vo veci samej vrátane vecne správneho závislého výroku o trovách konania, odvolaním žiadnej zo strán osobitne nenapadnutého, ako vecne správny potvrdil.

54. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

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

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

57. O náhrade trov tohto odvolacieho konania, s použitím § 262 ods. 1 CSP v zmysle § 396 CSP, rozhodol odvolací súd ex offa podľa § 255 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní v celom rozsahu úspešným žalobcom 1/ a 2/ priznal plnú náhradu trov tohto odvolacieho konania proti neúspešným žalovaným 1/ a 2/. O výške náhrady trov odvolacieho konania v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie skončí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

58. Senát odvolacieho súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

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

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

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

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

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

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

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

a) napadnutý výrok 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 príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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