

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 1Co/123/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8313202058  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Angelovič  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2014:8313202058.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Angeloviča a sudcov JUDr. Daniely Babinovej a JUDr. Mariany Muránskej vo veci žalobcov: 1/ Ing. V. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. č. XXXX/XXX, S., 2/ P. Z. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. č. XXXX/XXX, S., oboch zastúpených JUDr. Petrom Gdovinom, advokátom v Humennom, Námestie slobody č. 12, proti žalovaným: 1/ W. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. č. XXX, 2/ Y. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. č. XXXX/XX, S., 3/ Mgr. F. H., rod. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. č. XXXX/XX, S., všetkých zastúpených JUDr. Miroslavom Korchom, advokátom v Humennom, Ul. Kukorelliho č. 1505/50, o vrátenie kúpnej ceny, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Humenné č.k. 5C 46/2013 - 113 z 20.03.2014 takto

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalovaný v 1. rade je povinný zaplatiť žalobcom náhradu trov odvolacieho konania vo výške 187,07 Eur, žalovaný v 2. rade vo výške 93,54 Eur a žalovaná v 3. rade vo výške 93,54 Eur na účet JUDr. Petra Gdovina, advokáta, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zaviazal žalovaného v 1. rade zaplatiť žalobcom 6.750 Eur, žalovaného v 2. rade 3.375 Eur a žalovanú v 3. rade 3.375 Eur a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Zaviazal žalobcov vydať žalovaným nehnuteľnosti, a to parcely C KN č. 1046/1 a C KN 1047/1, zapísané na LV č. XXX, kat. úz. S. nad E., a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Zaviazal žalovaného v 1. rade zaplatiť žalobcom náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia vo výške 1.810,73 Eur, žalovaného v 2. rade vo výške 904,86 Eur a žalovanú v 3. rade taktiež vo výške 904,87 Eur na účet právneho zástupcu žalobcov a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vychádzal zo zistenia, žalobcovia mali záujem o zakúpenie predmetných nehnuteľností s tým, že mali vopred vymienené vlastnosti, aby tieto záhrady nemali žiadne obmedzenia, vecné bremená, ťarchy a zabezpečovaní žalovanými prostredníctvom realitnej kancelárie uzavreli následne kúpnu zmluvu. Následne zistili, že nehnuteľnosti sú zaťažené verejným vodovodom - potrubím, ktoré prechádza cez obidve parcely uhlopriečkou, ktorú znázorňoval aj náčrt predložený zástupkyňou vodárenskej spoločnosti pri jej výsluchu. Neboli nikým upozornení na toto obmedzenie, hoci mali pred kúpou vymienené vlastnosti, ktoré by mal mať predmet kúpy, teda nehnuteľnosť. Následne zistili, že takéto vlastnosti tento pozemok nemá, preto realizovali odstúpenie od zmluvy. Žalovaní sa v konaní bránili tým, že nevedeli o tom, že cez tieto pozemky prechádza verejný vodovod, pretože pozemky nadobudli dedením. V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že § 597 Občianskeho zákonníka sa nevzťahuje len na prípady, keď predávajúci neupozorní kupujúceho na vady, o ktorých vie, ale aj na prípady, keď ide o vady, ktoré vyšli dodatočne najavo nielen pre kupujúceho, ale aj pre predávajúceho a na ktoré predávajúci

kupujúceho nemohol upozorniť, pretože o nich nevedel. Aj keď vodovodné potrubie, tzv. verejný vodovod, ktorý prechádza pod záhradami žalobcov nadobudnutých kúpnu zmluvou nie je označený ako vecné bremeno, je potrebné mať za to, že vodovodné potrubie, ktoré vedie cez pozemky žalobcov, je verejným vodovodom, pretože to dokumentuje písomné stanovisko Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, ale aj prezentované na pojednávaní. Tento verejný vodovod má v zákone č. 442/2002 Z.z. vymedzené osobitné postavenie a v zmysle tohto zákona mal byť chránený pásmami ochrany, ktoré je vlastník pozemku povinný akceptovať a ktoré mu neumožňujú v tomto pásme vykonávať konkrétne činnosti. Rovnako je povinný trpieť prístup cudzích osôb na tieto nehnuteľnosti.

Žalobcovia v 1. a 2. rade platne odstúpili od kúpnej zmluvy a to v 3-ročnej premlčacej lehote, pretože zákon výslovne neustanovuje dobu, v ktorej možno uplatniť právo na odstúpenie od zmluvy, avšak účastník môže toto právo uplatniť vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej lehote počítanej odo dňa, keď sa mohlo vykonať po prvý raz. Tvrdenie žalovaných o tom, že žalobca neuplatnil svoje právo zo zodpovednosti za vady pozemku v 6-mesačnej lehote je irelevantné, pretože žalobcovia neuplatňujú nárok na zľavu z kúpnej ceny, ale predmetom tohto konania je nárok žalobcov na vrátenie kúpnej ceny v dôsledku platného odstúpenia od zmluvy, teda ich jednostranného právneho úkonu, a preto bolo potrebné žalobe v celom rozsahu vyhovieť.

Výrok o trovách konania odôvodnil ustanovením § 142 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého žalobcom ako úspešným účastníkom priznal náhradu trov konania, vrátane trov právneho zastúpenia, v zmysle vyčíslenia uvedeného v odôvodnení rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Proti rozsudku v zákonnej lehote podali odvolanie žalovaní.

Poukázali na to, že žalobcovia mohli platne od zmluvy odstúpiť len v súlade s kogentnými ustanoveniami týkajúcimi sa väd predmetu kúpy. Právny názor prvostupňového súdu o irelevantnosti námietok žalovaných o neuplatnení si práva zodpovednosti za vady v zákonnej lehote, lebo podľa súdu si žalobcovia neuplatňujú nárok na zľavu, ale vrátenie kúpnej ceny v dôsledku platného odstúpenia od zmluvy, nemôže obstať. Nevedno, ako mohol mať súd za preukázané, že žalobcovia mali záujem kúpiť nehnuteľnosti s tým, že mali vopred vymienené vlastnosti, aby tieto záhrady nemali žiadne obmedzenia, vecné bremená, ťarchy a ubezpečovaní žalovanými uzavreli kúpnu zmluvu.

Sprostredkovanie predaja realizovala realitná spoločnosť, žalobcovia reagovali na inzerát, žalovaní v 1. a 3. rade sa so žalobcami stretli prvýkrát až na pojednávaní v konaní. Pozemky, ktoré boli predmetom kúpy sú evidované v katastri nehnuteľnosti, kde je záväzným údajom aj samotný druh pozemku. Na liste vlastníctva je riadne zapísaný a s kódom 4 spôsobu využitia, t.j. pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie a okrasná zeleň. Taktiež na liste vlastníctva v časti C - ťarchy je bez zápisu. Samotnej kúpnej zmluve, ktorú vyhotovovala profesionálna spoločnosť, sú aj prehlásenia účastníkov o oboznámení sa s predmetom kúpy, či prehlásením predávajúcich, že na týchto nehnuteľnostiach neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy.

Prakticky každý pozemok je do určitej miery dotknutý verejnými záujmami, ktoré vlastníci sú povinní rešpektovať a ak im vzniká ujma, majú nárok na jej náhradu. Samotné vodovodné potrubie je verejným záujmom a nie je prekážkou využitia pozemku, tak ako je evidovaný v katastri nehnuteľnosti. Dokonca vodovodná prípojka na poľnohospodárskom pozemku zvyšuje jeho hodnotu. Ak žalobcovia v oznámení z 20.09.2012 o odstúpení od zmluvy poukazujú na vady v zmysle § 597 Občianskeho zákonníka, potom odstúpenie od zmluvy z týchto dôvodov je iba jednou z možností uplatnenia zodpovednosti za vady, za podmienok uvedených v zákone.

Žalobcovia nevytkli podľa § 504 Občianskeho zákonníka tvrdené vady najneskôr do konca prekluzívnej lehoty, ale až v samotnom písomnom oznámení z 20.09.2013, ktorým žalovaným oznamujú odstúpenie

od kúpnej zmluvy z 21.02.2012. Teda pre účinné odstúpenie od kúpnej zmluvy pre vady nebola včas splnená zákonná podmienka ich vytknutia v prekluzívnej lehote.

K prípadnému zvažovaniu lehôt na vytknutie väd podľa § 599 Občianskeho zákonníka, je potrebné uviesť, že Smernica č. 1999/44/ES, ktorá implementovala toto ustanovenie do Občianskeho zákonníka, upravuje problematiku zodpovednosti za vady spotrebného tovaru pri spotrebiteľských kúpnych zmluvách.

Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali vrátenia kúpnej ceny oproti vráteniu predmetu kúpy neplatnej v dôsledku omylu konajúcej osoby. Neskoršie po vyjadrení žalovaných navrhli zmenu petitu, ktorú súd pripustil uznesením z 01.10.2013, pričom nesprávnu žalobu podali žalobcovia, preto náhrada trov konania za návrh na zmenu petitu nemôže zaťažovať protistranu. Na základe toho navrhli, aby odvolací súd rozsudok zmenil a žalobu zamietol.

Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných poukázali na to, že požiadavka, aby na predmetných nehnuteľnostiach neviazali žiadne dlhy, vecné bremená alebo ťarchy, bola vyslovene vymienená v článku V. ods. 1 a vyplýva aj z výpovede zástupkyne sprostredkovateľa kúpy, teda spoločnosti EURESK, s.r.o. V zmysle § 37a ods. 1 zákona č. 138/1973 Zb. o vodách, je vodovodné potrubie ako vodovodný a kanalizačný rad ťarchou vo forme vecného bremena na pozemku.

Zodpovednosť podľa § 597 Občianskeho zákonníka je zodpovednosťou objektívnou, t.j. zodpovednosť za výsledok. Jej dôsledky môže predávajúci vylúčiť iba tým, že upozorní kupujúceho na konkrétne vady veci. Predávajúci, ktorý na vadu neupozornil, sa nemôže zodpovednosti zbaviť, pritom nie je rozhodujúce, či o vade sám vedel alebo nie. S tvrdením žalovaných o zvýšení hodnoty pozemku na základe existencie vodovodnej prípojky nemožno súhlasiť. Totiž v prípade poruchy vodovodu a jeho následnej opravy, sú tieto činnosti spojené s devastáciou časti pozemku.

Až po uzavretí kúpnej zmluvy vyšla najavo vada, ktorá robí vec neupotrebitelnou a taktiež predávajúci zabezpečili kupujúcich, že prevádzané pozemky majú určité vlastnosti vymienené kupujúcim a o tom, že nemajú žiadne právne vady. Súd v predmetnej veci neaplikoval Smernicu č. 1999/44/ES o kúpe spotrebného tovaru, ale ide o platné odstúpenie od kúpnej zmluvy vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote.

Pokiaľ ide o úkon právnej služby z 19.08.2013, nešlo o zmenu petitu žaloby, ale o komplexné vyjadrenie vo veci. Na základe toho navrhli, aby odvolací súd rozsudok ako vecne správny potvrdil.

Odvolací súd prejednal vec podľa § 212 ods. 1,2 O.s.p. a to bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a zistil, že odvolanie žalovaných nie je dôvodné.

Súd prvého stupňa vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, na základe ktorého správne zistil skutkový stav a vo veci aj správne rozhodol. Skutkové zistenia súdu prvého stupňa zodpovedajú vykonanému dokazovaniu a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistení skutkového stavu. Na týchto správnych skutkových zisteniach súdu prvého stupňa nič sa nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania.

Podľa § 48 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

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 neupotrebitelnou, 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.

V predmetnej veci bolo nepochybne preukázané, že žalobcovia boli ubezpečení prostredníctvom sprostredkovateľskej spoločnosti o tom, že na nehnuteľnostiach, ktoré zakúpili predmetnou kúpnu zmluvou, neviaznu žiadne ťarchy a táto okolnosť bola vlastne podmienkou záujmu žalobcov o uzavretie kúpnej zmluvy vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam. Predmetná kúpna zmluva bola síce vypracovaná spoločnosťou EURESK, s.r.o., ktorá sprostredkovala zakúpenie predmetných nehnuteľností žalobcami od žalovaných, avšak z výpovede zástupkyne tejto obchodnej spoločnosti, ktorá bola vypočutá na pojednávaní na súde prvého stupňa ako svedkyňa, vyplynulo, že žalovaní spoločnosť informovali tak, že neuvádzali okolnosť, že sa na predmetných nehnuteľnostiach nachádza verejný vodovod. Preto je v kúpnej zmluve uvedená okolnosť, že na predmetných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy alebo obmedzenia, tak ako to vyplýva z článku V. ods. 1 predmetnej kúpnej zmluvy.

Okolnosť existencie verejného vodovodu vyplýva nepochybne z výpovede svedkyne Mgr. V. E., ktorá bola vypočutá ako informovaná zástupkyňa Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., Košice a túto okolnosť potvrdila, vrátane obmedzení, ktoré vyplývajú zo zákona č. 442/2002 Z.z. o vodách. Túto výpoveď je potrebné hodnotiť ako potvrdenie ťarchy, o ktorej žalobcovia neboli informovaní a ktorá môže obmedzovať užívanie predmetných nehnuteľností z hľadiska výkonu vlastníckeho práva.

Správne súd prvého stupňa vo veci aplikoval ustanovenie § 597 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka a je potrebné súhlasiť s názorom súdu prvého stupňa, že zodpovednosť, ktorá vyplýva z tohto zákonného ustanovenia, je zodpovednosťou objektívnou, pričom nie je rozhodujúce, či samotný predávajúci vedel o existencii vady, tak ako tomu bolo s najväčšou pravdepodobnosťou aj v prípade žalovaných, ktorí popierajú, že by vedeli o existencii verejného vodovodu.

To však nič nemení na možnosti aplikácie § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka v predmetnej veci, pretože prostredníctvom kúpnej zmluvy boli žalobcovia ubezpečení, že vec - predmetné nehnuteľnosti majú vymienené vlastnosti, to znamená, že na nich neviaznu žiadne ťarchy, pričom toto ubezpečenie dané vlastne žalovanými prostredníctvom sprostredkovateľskej realitnej spoločnosti, sa ukázalo ako nepravdivé, pričom v tomto smere správne zdôrazňuje súd prvého stupňa, že subjektívna nevedomosť o týchto problémoch na strane predávajúcich, nie je právne významná a nemôže zabrániť dôsledkom, ktoré vyplývajú z aplikácie ustanovenia § 597 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, ako to správne urobil súd prvého stupňa.

Je potrebné taktiež súhlasiť s právnym názorom súdu prvého stupňa, že na realizáciu práv vyplývajúcich z ustanovenia § 597 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka je potrebné aplikovať všeobecnú trojročnú premlčaciu lehotu, v rámci ktorej žalobcovia svoje právo realizovali, pretože nejde tu o špeciálny prípad zodpovednosti za vady, ktoré by bolo potrebné vytknúť v 6 mesačnej lehote, ako to argumentujú žalovaní vo svojich vyjadreniach vrátane odvolania.

Ide totiž o špeciálny prípad odstúpenia od zmluvy v dôsledku absencie nepravdivosti ubezpečenia o existencii určitých vlastností na strane predávanej veci a o tom, či nemá žiadne vady.

Správne preto postupoval súd prvého stupňa, pokiaľ žalobe v predmetnej veci vyhovel a so zreteľom na to, že správny je výrok napadnutého rozsudku aj o trovách konania, odvolací súd rozsudok ako vecne správny v súlade s ustanovením § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil, pričom v zmysle § 219 ods. 2 O.s.p. poukazuje odvolací súd na správne a výstižné dôvody uvedené v odôvodnení rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Pokiaľ ide o námietky týkajúce sa toho, že nie je možné priznať náhradu trov konania za úkon právnej pomoci z 19.08.2013, je potrebné poukázať na to, že predmet konania z hľadiska petitu bol zrejmy od počiatku konania, pričom žalobcovia sa domáhali zaplatenia sumy 13.500 Eur a vrátenia pozemkov žalovaným, čo sa v priebehu konania nezmenilo a zmena žalobného petitu, ktorá bola vykonaná uznesením č.k. 5C 46/2013 - 56 z 01.10.2013, bola vlastne upresnením pôvodného petitu žaloby z hľadiska rozvrhnutia sumy 13.500 Eur na jednotlivých žalovaných podľa výšky ich podielov v predmetných nehnuteľnostiach, čo nemožno považovať za neúčelný úkon právnej pomoci.

O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého žalobcovia ako úspešní účastníci majú právo na náhradu trov odvolacieho konania proti žalovaným, ktorí ani v odvolacom konaní úspech nemali. Trovy odvolacieho konania pozostávajú z trov právneho zastúpenia, a to z odmeny právneho zástupcu žalobcov za jeden úkon právnej pomoci - vyjadrenie k odvolaniu žalovaných, za ktorý patrí odmena vo výške 303,74 Eur (ide o vyjadrenie k odvolaniu robené za dvoch žalobcov), pričom odmenu za tento úkon je potrebné krátiť o 50 % v zmysle § 13 ods. 2 vyhl. č. 655/2004. Teda za jeden úkon právnej pomoci je možné v zmysle vyššie uvedeného si uplatňovať sumu 151,87 Eur za jedného zo žalobcov a sumu 303,74 Eur za oboch žalobcov k čomu je potrebné pripočítať tzv. režijný paušál a 20 % DPH, nakoľko právny zástupca žalobcov je platiteľom dane z pridanej hodnoty, čo spolu predstavuje sumu 374,14 Eur, ktorá je zároveň trovami na strane žalobcov v odvolacom konaní.

V zhode so súdom prvého stupňa rozdelil túto náhradu trov konania žalobcov na žalovaných ako neúspešných účastníkov podľa miery ich účasti v konaní.

V súlade s ustanovením § 149 ods. 1 O.s.p. uložil odvolací súd žalovaným ako neúspešným účastníkom, aby túto náhradu trov odvolacieho konania žalobcov zaplatili priamo právnemu zástupcovi žalobcov.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku odvolanie nie je prípustné.