

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 12C/25/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112203886
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 10. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Alena Paveleková
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2014:8112203886.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou Mgr. Alenou Pavelekovou v právnej veci žalobcov : 1/ O. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. D. XXXX/X, V., 2/ O. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., T. XX. K. XXXX/XX, V., zastúpených JUDr. Ladislavom Mátrayom, advokátom so sídlom v Prešove, Masarykova 16, proti žalovaným: 1/ B. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XX, V. 2/ Q. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XX, V., zastúpených v konaní JUDr. Erikou Šimovou, advokátkou so sídlom v Košiciach, Pribinova 8, o zaplatenie 27.550,- eur s prísl. takto

rozhodol:

žalovaní v 1.a 2.rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 1.a 2.rade 19.691,74 eur spolu s 9 % ročným úrokom z omeškania od 18.2.2012 zo sumy 19.691,74 eur do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku,

v prevyšujúcej časti žalobu **z a m i e t a**,

o trovách konania **r o z h o d n e** samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ō v o d n e n i e :

Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 9.2.2012 sa domáhali žalobcovia uložiť žalovaným povinnosť v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku zaplatiť žalobcom istinu vo výške 27.550 eur (v súlade so zmenou žaloby vykonanou uznesením č.k. 12C 25/2012 - 38 zo dňa 3.7.2012, kde v časti bolo konanie o zaplatenie 1.500 eur a uložení povinnosti žalobcom v 1. a 2.rade vydať nehnuteľnosti a v súlade so zmenou č.k. 12C 25/2012 - 79 zo dňa 24.1.2013, kde v časti o zaplatenie 4.358,29 eur bolo konanie zastavené), po úpravách petitu zostalo predmetom konania zaplatenie sumy 21.691,71 eur spolu s úrokmi z omeškania od 1.2.2012 do zaplatenia 9 % ročne.

Svoju žalobu odôvodnili tým, že kúpnu zmluvou uzavretou dňa 12.12.2011 žalobcovia, ako kupujúci, kúpili od žalovaných, ako predávajúcich, do bezpodielového spoluvlastníctva nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXX k.ú. O., stavbu súpisné č. XX, rodinný dom na parcele č. XXX - v podiele 1/1, pozemok KNC parcelu č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 765 m2 podiel, každý 1/2 a pozemok KNC parcelné č. XXX, záhrady o výmere 540 m2 - podiele 1/2 za dohodnutú kúpnu cenu 68.500 eur. Žalovaným bola vyplatená časť kúpnej ceny 25.000 eur, 1.050 eur za hnuťelný majetok a 1.500 eur ako zábezpeka na účet sprostredkovateľa. Prevádzané nehnuteľnosti boli odovzdané k žalobcom do užívania na základe preberacieho protokolu dňa 23.12.2011. Ku koncu roku 2011 začali s maľovaním a čistením nehnuteľností, pričom zistili, že prístavba garáže, ktorá je pri dome nie je skolaudovaná, nebolo zateplený strop v jednej z izieb, ktorý v rohoch vlhol. Zatekala strecha v časti zalomenia a bolo premočené latovanie medzi trámami. Celý dom bol podmočený - nosné murivo vlhké pre nedostatočnú izoláciu. Ihneď kontaktovali žalovanú v 2.rade, ktorej zistené vady oznámili, ktoré žalovaná v 2.rade neakceptovala. O predmetnej nehnuteľnosti zistili, že žalovaní mali problémy s nehnuteľnosťou už skôr,

kde práve vlhnutie domu malo byť spôsobované z dôvodu blízkosti ľadovej plochy prevádzkovej v zimných mesiacoch, s čím žalovaní žalobcov neoboznámili. Podľa ich názoru nehnuteľnosť nie je dostatočne izolovaná a v dôsledku čoho preniká do stavby vlhkosť. Dňa 5.1.2012 od kúpnej zmluvy odstúpili vzhľadom na reakciu žalovaných a požadovali v lehote pätnástich dní od doručenia odstúpenia vrátenie zaplatenej kúpnej ceny a náklady s tým spojené.

Žalovaní sa k žalobe písomne vyjadrili, navrhli žalobu zamietnuť. Vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 13.6.2012 doručenom súdu dňa 14.6.2012 uviedli, že dňa 23.12.2011 odovzdali rodinný dom žalobcom, čomu predchádzalo uzatvorenie kúpnej zmluvy dňa 12.12.2011, pri preberaní nehnuteľnosti žalobcovia nemali žiadne pripomienky k jeho stavu a mali zato, že banka im odmietla poskytnúť úver, žalobcovia preto hľadali dôvod ako nesplniť svoj záväzok zo zmluvy. Poukázali na to, že sa stretli so starostom obce, s ktorým sú v súdnom spore a všemožne sa snažili sponchybníť stav rodinného domu, následne nedošlo k zaplateniu tretej splátky kúpnej ceny a snažili sa im doručiť odstúpenie od zmluvy, prestali sa starať o dom, odstavili vykonávanie, dom nevetrali, v dôsledku čoho sa zvýšila vlhkosť v dome. Odmietli žalovaných pustiť do domu, aby zapli kúrenie a vyvetrali. Nakoniec dňa 17.2.2012 dom od žalobcov prevzali, tento však bol v zlom stave, nakoľko nebola dokončená maľovka, v dôsledku vlhkosti opadával strop v obývačke, v zadnej izbe bol puknutý múr pri okne, steny boli nevyspravené, lemovacie lišty niesli známky zvlhnutia a bola poškodená podlaha. Po ocenení prác, ktoré boli potrebné na uvedenie do pôvodného stavu tieto predstavovali sumu 2.272,80 eur. Vyzvali žalobcov, aby odstránili na vlastné náklady tieto škody, čo však nevykonali. S dôvodmi odstúpenia od zmluvy nikdy nesúhlasili, avšak mali záujem zabrániť vzniku väčších škôd, neostávalo im nič iné len prevziať nehnuteľnosť do ich starostlivosti, spustiť vykurovanie, zabezpečiť vetranie a chrániť svoj majetok.

Žalobcovia uplatnili žalobou zaplatenie sumy 27.050 eur, podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 30.3.2012 zobrali svoju žalobu v časti o zaplatenie 1.500 eur späť, ktorú žalobcom vrátil sprostredkovateľ. Následne na pojednávaní konanom dňa 9.10.2012 žalobcovia zobrali späť žalobu v časti o zaplatenie 1.050 eur a sumy 5.308,29 eur, ktoré im boli zo strany žalovaných uhradené, ale uplatnili sumu 2.000 eur titulom zmluvnej pokuty predmetom sporu, tak zostala suma 19.691,74 eur uplatňovaná titulom vrátenia kúpnej ceny a 2.000 eur uplatňovaná titulom zmluvnej pokuty, spolu 21.691,74 eur.

Na pojednávaní konanom dňa 9.10.2012 zo strany žalovaných bola uplatnená kompenzačná námietka a to spolu v sume 19.691,71 eur, ktorá pozostávala zo sumy 2.000 eur uplatnenej titulom zmluvnej pokuty uplatnenej na základe dojednania v kúpnej zmluve, pohľadávky za spotrebovanú elektrickú energiu v čase užívania predmetnej nehnuteľnosti žalobcami celkovej sume 691,71 eur a sumy 17.000 eur uplatnenej titulom znehodnotenia predmetnej nehnuteľnosti a zníženia jej trhovej hodnoty.

Vzájomným návrhom, resp. vzájomnou žalobou v zmysle ustanovenia § 97 ods. 1 O.s.p. je taká žaloba, ktorou za konania žalovaný uplatňuje svoje práva voči žalobcovi so zámerom, aby bola prejednaná a aby o nej bolo rozhodnuté v rovnakom konaní ako o žalobe podanej žalobcom. Za vzájomný návrh sa v zmysle ustanovenia § 98 OSP považuje aj uplatnenie tzv. kompenzačnej námietky žalovaným, ktorou za konania započítal voči žalobcom uplatnenej pohľadávke svoju pohľadávku, prevyšujúcu pohľadávku žalobcu, avšak len v tej časti, v ktorej navrhuje, aby mu bolo prisúdené viac, než požadoval žalobca. Do výšky zodpovedajúcej pohľadávke žalobcu sa započítací prejav žalovaného v takomto prípade považuje len za obranu proti návrhu. Rovnako sa za obranu žalovaného považuje aj jeho prejav, ktorým navrhuje započítať proti pohľadávke žalobcu svoju pohľadávku, neprevyšujúcu pohľadávku žalobcu. Takouto obranou žalovaného sa súd musí v konaní zaoberať.

Vzájomný návrh i obrana žalovaného spočívajúca v uplatnení v konaní sú procesnými úkonmi (aj keď samotná kompenzačná námietka je úkonom hmotnoprávnym). Procesným úkonom účastníka sa rozumie jeho prejav vôle adresovaný súdu, ktorý smeruje k uplatneniu procesných práv, k splneniu procesných povinností alebo k iným procesným následkom, ktoré s takýmto prejavom právne predpisy spájajú. (uznesenie NS SR sp. zn. 6 M Cdo 3/2010)

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania a svedkov a listinnými dôkazmi, znaleckými posudkami a listinnými dôkazmi, návrhom, kúpnu zmluvou zo dňa 12.12.2011, dohodou o zložení zábezpeky zo dňa 8.11.2011, preberacím protokolom, rovnopisom tlačového vydania článku, „vykurujú aj v lete“, odstúpením od kúpnej zmluvy zo dňa 9.1.2012, výpisom LV, zmenou žalobného petitu, preberacím protokolom zo dňa 17.2.2012 a jeho prílohou, cenovou ponukou opravy podláh, opravy stropu a maľby, vyhotovenou stavebnou firmou TARSTAV, kópiou doručeníek, znaleckým posudkom H.. E. Q. č. XXX/XXXX, rozhodnutím o určení súpisného čísla, zameraním nehnuteľnosti,

fotodokumentáciou zo dňa 8.12.2011, fotodokumentáciou, vyjadrením žalovanej v 2.rade, zmluvou o rezervácii bytu, kúpnu zmluvou zo dňa 25.9.2012, rozpisom položiek údajov o odbornom mieste, znaleckým posudkom H. Q. Q.. klimatické údaje od 23.12.2011 do 30.12.2011, stanoviskom z emailovej komunikácie medzi právnou zástupkyňou žalovaných a právnym zástupcom žalobcom zo dňa 17.1.2012-19.1.2012, emailovou komunikáciou zo dňa 24.1.2012, potvrdením o obhliadke nehnuteľnosti zo dňa 25.8.2014, prehľadom cien elektriny za rok 2012 a údajmi o odbornom mieste, preberacím protokolom o odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti, výzvou na náhradu škody a listom adresovaným žalovanou v 2.rade žalobcom podaným na pošte dňa 20.4.2012 a ostatným obsahom spisu pričom zistil tento skutkový stav veci:

Žalovaní, ako predávajúci a žalobcovia, ako kupujúci uzatvorili dňa 12.12.2011 (č. listu spisu 3 až 5) kúpnu zmluvu v zmysle, ktorej podľa čl. I. bodu 4 predmetom bol prejav vôle predávajúceho previesť nehnuteľnosti určené v čl. I. až čl. II. Zmluvy za kúpnu cenu uvedenú v čl. III. na kupujúceho a súčasne prejav vôle kupujúceho tieto nehnuteľnosti za uvedených podmienok nadobudnúť od predávajúceho bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Podľa čl. II. bodu 1 Zmluvy prevádzaný bol rodinný dom súp. č. XX, postavený na pozemku KNC par. č. XXX, nachádzajúci sa v obci O.. Dom jednopodlažný, čiastočne zrekonštruovaný. Nachádzajú sa v ňom 3 izby, kuchyňa, špajza, kúpeľňa, WC a vstupná veranda. Pri dome sa nachádza garáž a dielňa. Dom je vykurovaný elektricky, prípadne na tuhé palivo. Napojený na elektrickú prípojku, vodovodnú prípojku, má vlastný septik. Pozemok je oplotený. Predávajúci na základe tejto zmluvy na kupujúceho prevádza aj vlastnícke právo k nasledovným zariadeniam a spotrebičom, ktoré sa nachádzajú v dome a sú zarátané do kúpnej ceny: kuchynská linka so sporákom, sanita vo WC a kúpeľni, vybavenie kúpeľne a WC.

Podľa čl. II. bodu 2 predávajúci touto zmluvou prevádzal na kupujúceho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam tak, ako boli určené v ods. 1 tohto článku zmluvy do bezpodielového spoluvlastníctva manželov nasledovne: a/ rodinný dom - stavba súpisné č. XX, v O., ktorý sa nachádza na pozemku KN-C s parc. č. XXX, v podiele 1/1, t. j. v celku. b/ pozemok KN-C s parcelným č. XXX, druh pozemku - záhrady, s výmerou 540 m² podiele 1/1, t.j. v celku, c/pozemok KN-C parc. č. XXX, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria s výmerou 765 m², v podiele role 1/1, t. j. celku.

Podľa čl. II. bodu 3 Zmluvy kupujúci prehlásil, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti najmä osobnou ohliadkou, stav mu je dobre známy a nehnuteľnosti v tomto stave kupuje.

Podľa článku II. bodu 4 predávajúci prehlásil, že mu nie sú známe také vady a poškodenia nehnuteľností, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.

Podľa článku III. bodu 1 písm. a/, b/, c/ zmluvné strany sa dohodli na základe vzájomnej dohody na kúpnej cene 68.500 eur, ktorá mala byť vyplatená vo výške 1.500 eur kupujúcim dňa 14.11.2011 bankovým prevodom, druhá časť dohodnutej kúpnej ceny vo výške 25.000 eur kupujúcim na bankový účet predávajúceho v deň podpisu kúpnej zmluvy pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľnosti bankovým prevodom z účtu kupujúceho a tretia časť dohodnutej kúpnej ceny vo výške 42.000 eur mali kupujúci uhradiť na bankový účet predávajúceho bezodkladne po podpise kúpnej zmluvy a záložnej zmluvy najneskôr však v lehote tridsiatich dní od podpisu tejto zmluvy a podaním návrhu na vklad záložného práva v prospech záložného veriteľa a vlastníckeho práva v prospech kupujúceho v katastri nehnuteľnosti.

Podľa článku V. bodu 1 Zmluvy predávajúci má právo od zmluvy odstúpiť v prípade, ak do šesťdesiatich dní od podpisu zmluvy nebude v plnej výške zaplatená kúpna cena.

Podľa článku V. bodu 2 Zmluvy zmluvné strany si dojednali pre prípad, že príslušný katastrálny úrad právoplatne zamietne návrh na vklad vlastníckeho práva kupujúceho, podľa tejto zmluvy, zaväzujú, že uzatvoria najneskôr do štrnástich dní od výzvy ktorejkoľvek zo strán zmluvu kúpnu zmluvu alebo dodatok rovnakého obsahu, ktorý splní zákonom stanovené podmienky pre povolenie vkladu, poprípade, že na pokyn príslušného katastrálneho úradu v priebehu konania do štrnástich dní, najneskôr však v stanovenej lehote, odstránia nedostatky, ktoré bránia rozhodnutiu o vklade alebo náležite doplnia návrh na vklad. Ak nedôjde z akéhokoľvek dôvodu k vzniku vlastníckeho práva kupujúceho, ani k vyššie uvedenému postupu, sú zmluvné strany povinné si vrátiť bezodkladne navzájom poskytnuté plnenia

a každá zo strany oprávnená odstúpiť od tejto zmluvy. Rovnakú povinnosť majú aj vtedy, ak by po právoplatnom povolení vkladu do katastra bola táto zmluva v inom konaní prehlásená za neplatnú. Nesplnenie povinností vyplývajúcich (ako zo strany kupujúceho, tak zo strany predávajúceho) z tohto ustanovenia zmluvy je sankcionované zmluvnou pokutou vo výške 2.000 eur. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaničajú záväzky a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a nie je tým dotknutý ani nárok na náhradu škody.

Podľa čl. V. bodu 3 Zmluvy si zmluvné strany dojednali, že kupujúci má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, sa ktoréhoľvek z vyhlásení predávajúceho, podľa článku IV. ods. 5 ukáže ako nepravdivé alebo, ak predávajúci do nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim nehnuteľnosť scudzí, zaťaží alebo dá do užívania 3. osobám.

Podľa čl. V. bodu 4 odstúpenie od zmluvy treba druhej strane oznámiť písomne. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje a každý z účastníkov je povinný vydať 2. všetko, čo podľa tejto zmluvy dostal. Pri vydávaní sa primerane použije ustanovenie § 560 Občianskeho zákonníka.

Podľa čl. V. bodu 5 písomnosti sa považujú za doručené dňom prevzatia druhou zmluvnou stranou. Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom stanovenej odbernej lehoty.

Podľa čl. IV. bodu 5 písm. a/ predávajúci výslovne vyhlásila a ubezpečil kupujúceho, že vlastníctvo k nehnuteľnostiam uvedených a 2 čl. I a II. A spôsoby užívania ide v súlade s platnými právnymi predpismi, rozhodnutiami správnych orgánov a že mu nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by k vydaniu protichodného dokumentu štátneho orgánu mohli viesť.

Žalobcovia v 1. a 2.rade uvádzali, že došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy (č. listu spisu 10) z toho dôvodu, že na nehnuteľnosti sa vyskytli vady, na, ktoré zo strany žalovaných neboli upozornení. Bolo zistené, že stavba garáže nebola skolaudovaná. Nebol zateplený strop v jednej z izieb v rohoch bol preto mokrý, zatekala strecha v časti zalomenia. Celý dom bol podmosený - nosné múry, čo svedčalo o ich nedostatočnej izolácii.

Poukázali na to, že žalovaná v 2.rade, ktorá fyzicky nehnuteľnosť odovzdávala, ich ubezpečovala, že dom je suchý, a odovzdala im kľúče. Pritom pri uzatváraní kúpno predajnej zmluvy sa informovali komplexne o celú nehnuteľnosť, zo strany žalovanej v 2.rade boli utvrdení v tom, že všetky listiny sú v poriadku. Poukázali na to, že po fyzickom prevzatí nehnuteľnosti dňa 23.12.2011 (preberací protokol č. listu spisu 7) a následne po vymaľovaní jednotlivých miestností, sa na stenách začala prejavovať vlhkosť, ktorá nebola spôsobená maľovaním, ale zmenou vonkajšieho počasia. Najviac sa prejavila v obývacej izbe na severnej strane, ale aj po obvode všetkých múrov, v spálni od podláh ako aj od stropov. O tejto skutočnosti potom informovali žalovanú v 2.rade, ako aj sprostredkovateľov predaja. Obaja žalobcovia zhodne potvrdili, že žalovaná v 2.rade navrhla odstránenie týchto závad, ktoré by sama zabezpečila a na druhej strane ich ubezpečovala, že nehnuteľnosť je suchá. Niekoľko dní po tomto oznámení nehnuteľnosť navštívili, pričom tam boli prítomní stavební pracovníci, ktorí zo severnej strany rodinného domu odkopávali základy (dňa 5.1.2012). So žalovanou v 2.rade, sa pokúšali dohodnúť na nestrannom znalcovi, ktorý by ohodnotil predmetnú nehnuteľnosť a ceny opráv, ktoré boli nevyhnutné, táto však nesúhlasila, poukazovala na to, že nemá záujem na znížení kúpnej ceny, a bola ochotná poskytnúť len zľavu v sume 2.000 eur, ktorú neakceptovali.

Žalovaný v 1.rade manžel žalovanej v 2.rade, bol vo veci vypočutý, k podstatným skutočnostiam sa však nevedel vyjadriť, uviedol, že v rodinnom dome bývali do decembra 2011, rodinný dom bol v dobrom stave, osobne sa nezúčastnil rokovania ohľadom predaja.

Žalovaná v 2.rade nepopierala, že záležitosti týkajúce sa predaja nehnuteľnosti zabezpečovala sama. Žalobcov informovala o skutočnosti, že žalovaný v 1.rade je ťažko chorý, z týchto dôvodov mala záujem na urýchlennom vyriešení predaja. Potvrdila, že po konečnej dohode požiadali žalobcovia o skoršie odovzdanie nehnuteľnosti, čo sa udialo dňa 23.12.2012, dom bol prázdny, následne odchádzali na dovolenku kde telefonicky bola informovaná zo strany žalobcov a požiadaná, aby prišla prehliadnuť nehnuteľnosť z dôvodov, že do domu zateká zo strechy. Potvrdila, že v minulosti, keď obec zriadila v susedstve ihrisko, ktoré bolo zimných mesiacoch prevádzkované ako klzisko, do domu zatekalo, s

obcou mala preto spor a boli vykonávané práce za účelom odvádzania vody - drenáže, avšak do domu stále zatekalo. Uviedla, že v čase, keď nasnežilo, steny domu naberali vlhkosť, potvrdila, že celková oprava bola v sume 6.000 eur. Nepopierala, že úpravy boli vykonávané aj v čase, keď už odovzdala kľúče žalobcom dňa 5.1.2012 (nehnutelnosť bola protokolárne odovzdaná dňa 23.12.2011). Žalovaná v 2.rade uviedla vo svojej výpovedi uviedla : „nemala som to srdce, odovzdať im takýto dom“ (zápisnica čl. 74).

Čo sa týkalo kolaudačného rozhodnutia stavby garáže, žalovaná v 2.rade potvrdila, že pôvodne to bola hospodárska budova prestavaná na garáž a po zabezpečení potvrdenia na obecnom úrade, ktoré sama zabezpečila, toto bolo doložené dodatočne, ale až po uzatvorení kúpnej zmluvy na žiadosť žalobcov.

Vadu pozostávajúcu zo zalomenia strechy a následné zatekanie neuznala, poukazovala na to, že takáto vada sa nikdy vyskytla, ani po opätovnom prevzatí k nehnuteľnosti.

Vo veci bol vypočutý svedok H.. Š. Z., zástupca sprostredkovateľa Tatranel Real EU s.r.o., ktorý potvrdil, že nehnuteľnosť ohliadol, informoval sa u predávajúcich (žalovaných) o technických parametroch nehnuteľností a aj ich stave. Žalovanou v 2.rade bol utvrdený, že nehnuteľnosť nemá žiadne vady, čo sa vyjadrila po predchádzajúcom upozornení, že bude nutné prehlásenie, ktoré bude súčasťou zmluvy, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne technické ani právne vady. Pri prvom ohliadnutí nehnuteľnosti si nevšimol žiadne závady týkajúce sa vlhkosti. Dňa 2.11.2011 žalobcovia potvrdili záujem o kúpu predmetnej nehnuteľnosti po predchádzajúcich dvoch ohliadkach. Potvrdil, že dňa 23.12.2011 bola nehnuteľnosť odovzdaná a zodpovedala stavu zachytenému v protokole, ohľadom vykurovania nehnuteľnosti boli žalobcovia informovaní zo strany žalovanej pri preberaní nehnuteľnosti. Následne, však dňom 27.12.2011 a 28.12.2011 bol informovaný zo strany žalobcov o tom, že dom zateká, múry domu sú vlhké, o čom sa presvedčil a konštatoval, že veľkosť spôsobuje vzliňavosť vlhkosti od základov (č. listu spisu 76).

Z vykonaného dokazovania mal súd taktiež zistené, že na nehnuteľnosti sa v minulosti prejavovala zvýšená vlhkosť, o čom svedčí súdny spor medzi žalovanými a obcou, kde príčinou vlhkosti v zimných mesiacoch mala byť blízkosť klziska zriadeného obcou, žalovaní tieto okolnosti nepopierali. Uvedené potvrdil starosta obce vypočutý, ako svedok B. Q., ktorý uviedol, že pre zabránenie vlhkosti bola vykonaná drenáž v roku 2007, kedy jeden až dva roky bolo všetko v poriadku. Následne sa žalovaná v 2.rade opäť začala sťažovať, že táto drenáž je neúčinná, respektíve nebola vyhotovená kvalitne a sťažovala sa, že dom vlhne. Poukázal na to, že v tamjšom súdnom konaní bolo vykonané dokazovanie, kde bolo zistené, že podstatou problému je to, že na rodinnom dome nie je zabezpečená vodorovná izolácia, čo zapríčiňuje vzliňavosť vlhkosti.

V konaní nebolo ani sporné doručenie odstúpenia do dispozičnej sféry žalovanej v 2.rade dňa 18.1.2012.

Dňa 17.2.2012 došlo k opätovnému odovzdaniu predmetných nehnuteľností účastníkmi kúpnej zmluvy, kde v zmysle preberacieho protokolu zmluvné strany uviedli: "keďže účastníci kúpnej zmluvy sa dňa 17.2.2012 dohodli na zrušení predmetnej kúpnej zmluvy, pristúpili k odovzdaniu predmetných nehnuteľností" a v poznámke iné zistenia bolo zaznamenané pred podpismi odovzdávajúci a preberajúci, že žalovaná v 2.rade poskytnutú zálohu na kúpnu cenu je schopná kupujúcim vrátiť po zrealizovaní predaja nehnuteľnosti (zrejme opätovného predaja inému záujemcovi) a nasleduje poznámka, že žalobkyňa v 2.rade žiada vrátiť finančné prostriedky v zmysle odstúpenia od zmluvy.

Žalovaní prostredníctvom právneho zástupcu poukazovali na to, že zo svedeckých výpovedí je zjavné, že žalobcovia od momentu prejavu záujmu o nehnuteľnosť až do momentu jej fyzického prevzatia dňa 23.12.2011 vykonali za prítomnosti nestranných osôb, prípadne svojich známych opakovane niekoľko ohliadok nehnuteľností, čím sa reálne oboznámili s technickým stavom a so skutočným stavom nehnuteľností, ktorý stav nerozporovali, čo potvrdili aj protokolárnym prevzatím nehnuteľnosti a teda v celom rozsahu sa stotožnili s technickým a stavebným popisom nehnuteľností aj so všeobecnou hodnotou nehnuteľností stanovenou znaleckým posudkom č. 171/2011 a tak zastávajú názor, že údajné právne a technické vady nehnuteľnosti tak, ako tvrdia žalobcovia, neboli zistené ani znalcom z odboru stavebníctva a ani realitným maklérom pri jednotlivých ohliadkach a nehnuteľnosť týmito vadami v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy netrpela a preto k platnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy nemohlo dôjsť.

Žalovaní navrhovali zamietnuť žalobu, vzniesli kompenzačnú námietku pozostávajúcu z celkovej sumy 19.647,38 eur tým, že táto pozostáva z kompenzácie za spotrebovanú elektrickú energiu za obdobie od 23.12.2011 zo 17.2.2012 v sume 347,38 eur, sumu 17.000 eur titulom rozdielu medzi stanovenou všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti, podľa znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 8.12.2011 vo výške 67.000 eur v spojení s kúpnu zmluvou zo dňa 12.12.2011 a cenou na nehnuteľnosti stanovenou dňa 25.9.2012 vo výške 50.000 eur a teda titulom zníženia trhovej hodnoty nehnuteľnosti v neprospech žalovaných, sumu 2.000 eur titulom zmluvnej pokuty a sumu 300 eur titulom náhrady za veci (krovinorez, skladací rebrík, náradie, drevené brikety), ktoré boli v čase, keď bola užívaná žalobcami odcudzené, spolu t.j. 19.647,38 eur. Podaním zo dňa 16.9.2014 (č.l. spisu 289) doručeným súdu krátkou cestou, už bola žalovanými vyčíslená spotrebovaná energia v celkovej hodnote 416,87 eur a 40 eur bolo uplatnených z titulu náhrady za nevrátený krovinorez.

Vzhľadom na potrebu odborného posúdenia vytykaných väd nehnuteľností a vznesenú kompenzačnú námietku vo veci bola ustanovená znalkyňa, ktorá konštatovala, že aj v čase vypracovania znaleckého posudku bol zistený evidentný nedostatok vzniknutý zavlhnutím na stenách od vzliňajúcej vlhkosti. Z pohľadu závažnosti charakterizovala túto vadu za závažnú (neexistencia vodorovnej izolácie pod zvislými konštrukciami), najlacnejšie opatrenie v súvislosti s riešením a vzliňajúcej vlhkosti mala byť sanácia elektroosmózou, s odbornou inštaláciou v sume 1.694 eur. Lepším riešením pri, ktorom by sa dosiahol 100 % úspech, by bolo podrezanie muriva, vsunutie hydroizolačného povlaku a vyplnenie cementovou maltou. Pre vytvorenie vaničky, by sa museli po obvode rozobrať podlahy. Hydroizolácia pod murivom a pod podlahou, by sa mala spojiť a podlahy by sa museli znovu zriadiť do pôvodného stavu, kde by náklady mohli predstavovať sumu 7.362 eur. Čo sa týka zalomenia strechy, tu znalkyňa poukazovala na to, že sa jedná o problematické miesto v zadnej dvorovej časti domu pod rímsou, kde konštatovala zborenie strešnej roviny a vytvorenie korytka zasahujúceho, až nad obytnú izbu, čo mohlo spôsobiť zamočenie v izbe tak, že aj v čase predaja tento stav na streche musel existovať. Defekt hodnotila za závažný, pretože ovplyvňuje aj ostatné konštrukcie zvislé aj vodorovné. Minimálna oprava by bola v sume 259 eur.

Na otázku, či došlo k poklesu trhovej hodnoty v predmetnej nehnuteľnosti v čase od 12.12.2011 do 25.9.2012 znalkyňa odpovedala, že nedošlo k poklesu hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, v čase predaja nehnuteľnosti žalobcom už bol znížený záujem o kúpu nehnuteľnosti, a následne za 9 mesiacov dochádzalo k opätovnému predaju predmetnej nehnuteľnosti, čo nemalo vplyv.

Znalkyňa poukázala na to, že, v znaleckom posudku č. XXX/XXXX bola všeobecná hodnota nehnuteľností uvedená sumou 19.442,59 eur, tvrdené znehodnotenie 18.000 eur žalovanými, by znamenalo totálne znehodnotenie nehnuteľnosti. To, že žalobcovia začali s vymaľovaním priestorov, nemalo vplyv na znehodnotenie nehnuteľnosti. Farebné vyhotovenie muroviek z obdobia vrátenia nehnuteľnosti pôvodným majiteľom zodpovedá podľa predloženej fotodokumentácie aj farebnosti muroviek ktorá je v súčasnosti. Rodinný dom si podľa fotodokumentácie vyhotovenej pri vrátení stavby vyžadoval vymaľovanie, zachytáva aj situáciu v období predaja. V obytnej izbe, vedľa kuchyne sa vplyv vlhkosti prejavoval aj na laminátovej podlahe, ktorá bola od vlhkosti vzdutá.

Podľa § 588 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len Obč. zák.).

Podľa § 597 ods. 1 Obč. zák. ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny a rozsahu vady, ak ide o vadu, ktorá robí vec ňou potreby, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

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

Podľa § 451 ods. 2 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Sb.%2523451'&ucin-k-dni='30.12.9999'> Obč. zák. bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 457 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Sb.%2523457'&ucin-k-dni='30.12.9999'> Obč. zák. ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Podľa § 458 ods. 1 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Sb.%2523458'&ucin-k-dni='30.12.9999'> a <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Sb.%2523458'&ucin-k-dni='30.12.9999'> Obč. zák. musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada. S predmetom bezdôvodného obohatenia sa musia vydať aj úžitky z neho, pokiaľ ten, kto obohatenie získal, nekonal dobromyseľne.

Podľa § 420 ods. 1 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Sb.%2523420'&ucin-k-dni='30.12.9999'> Obč. zák. každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

Podľa § 442 ods. 1 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Sb.%2523442'&ucin-k-dni='30.12.9999'> Obč. zák. uhrádza sa skutočná škoda a to, čo poškodenému ušlo (ušlý zisk).

Podľa § 517 ods. 1 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Sb.%2523517'&ucin-k-dni='30.12.9999'> Obč. zák. dlžník ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

Podľa § 517 ods. 2 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Sb.%2523517'&ucin-k-dni='30.12.9999'> Obč. zák. ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 48 ods. 1 zákona č. 40/1964 z Zb. v i odstúpenia od zmluvy možné v prípadoch stanovených zákonom alebo v prípadoch, keď sa na tom účastníci výslovne dohodli.
V zásade možno rozlišovať medzi odstúpením od zmluvy na základe zákona a odstúpením od zmluvy na základe dohody zmluvných strán.

Na základe takto zisteného skutkového stavu veci ako je vyššie popísaný možno konštatovať, že žalobcovia odstúpili od kúpnej zmluvy v časti na základe dohody zmluvných strán a v časti na základe zákona.

Podľa čl. V. bodu 3 Zmluvy si vyslovene zmluvné strany dohodli, že kupujúci má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak sa ktorákoľvek z vyhlásení predávajúceho podľa čl. IV ods. 5 ukáže ako nepravdivé. V čl. IV. bodu 5 predávajúci výslovne vyhlásili a ubezpečili kupujúcich že vlastníctvo k nehnuteľnostiam uvedených v čl. I. II. a spôsob ich užívania je v súlade s platnými právnymi predpismi, rozhodnutiami správnych orgánov a, že nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by k vydaniu protichodného dokumentu mohli viesť.

Žalovaní nepopierali, čo sa týka stavby garáže, že táto nebola zabezpečená kolaudačným rozhodnutím, čo nebolo v súlade s platnými právnymi predpismi a rozhodnutiami správnych orgánov.

Čo sa týka ďalších väd, ktoré sa prejavili na nehnuteľnostiach, z dôvodu ktorých žalobcovia odstúpili od kúpnej zmluvy, zatekanie strechy pre jej zalomenie, ako aj pre celkové vlhnutie nehnuteľnosti svedčalo o nedostatočnej izolácii nehnuteľnosti, tieto vady znalkyňa hodnotila ako za závažné, a uviedla, že sa museli vyskytovať na nehnuteľnosti aj v čase jej predaja.

Tu súd poukazuje na článok II. Zmluvy bodu 4, kde predávajúci vyhlásili, že im nie sú známe také vady a poškodenia nehnuteľností, na ktoré by mali kupujúcich osobitne upozorniť.

Podľa § 499 Obč. zák., kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že veci v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymieňané alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne rady.

Všeobecná zodpovednosť za vady je v občianskoprávnej úprave koncipovaná ako objektívna zodpovednosť. Vznik tejto zodpovednosti právna úprava neviaže na zavinenie. V ustanovení § 499 občianskeho zákonníka sú spomínané právne vady, z toho hľadiska možno vady členiť na vady taktické a vady právne. Faktickými vadami sú nedostatky vlastnosti veci, ktoré majú fyzickú povahu a ktoré prenechanú vec znehodnocujú. V rámci zodpovednosti za vadné plnenie možno rozlišovať medzi zákonnou zodpovednosťou za vady a záručnou zodpovednosťou za vady.

V tomto vyššie citovaného ustanovení zákon rieši situáciu, ak ide o vadu na predanej veci, ktorá vyjde najavo až dodatočne, pričom zároveň musí byť splnená druhá podmienka, že na túto vadu predávajúci kupujúceho neupozornil.

Právna úprava podľa § 597 Obč. zák. je vo vzťahu k ustanoveniam § 499 Obč. zák. a násl. osobitná úprava.

Ustanovenie § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka upravuje prípad, kedy môže kupujúci odstúpiť od zmluvy bez splnenia podmienky, že by vec robila táto vada neupotrebitelnou, a to vtedy, ak predávajúci výslovne ubezpečil kupujúceho, že vec má určité vlastnosti, ktoré boli vymienené kupujúcim alebo že vec nemá žiadne vady. Na rozdiel od prípadu uvedeného v ustanovení § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa v tomto prípade predpokladá aktívne vystupovanie predávajúceho pri dojednaní zmluvy, pričom jedným z motívov uzavretia zmluvy je zabezpečenie kupujúceho o vyššie uvedených skutočnostiach. V takom prípade je potom odôvodnené, aby kupujúci mohol odstúpiť od zmluvy bez akejkoľvek ďalšej podmienky (teda nevyžaduje sa, aby vec bola neupotrebitelnou pozri výklad Občianskeho zákonníka, komentár vyd. Epos, JUDr. Imrich Fekete CSc.. 2007). Stačí, ak zabezpečenie predávajúceho, ktoré sa týkalo vlastnosti predávanej veci, bolo nepravdivé. Nezáleží na tom, či o tom predávajúci vedel, či nie.

Vadami je potrebné rozumieť nedostatky predmetu kúpy fyzickej a právnej povahy, teda všetko, čo znižuje možnosť jeho využitia a upotrebenia.

Súdu je známe rozhodnutie R 24/1990, ktorým bolo judikované, že za vadu veci v zmysle ust. § 597 sa považuje aj neexistencia takej vlastnosti veci, ktorá sa u veci určitého druhu a veku všeobecne predpokladá a v dôsledku ktorej je možnosť využitia veci podstatne znížená. A je tu aj rozhodnutie RČ 57/2001, kde v zmysle jeho právnej vety, ubezpečenie predávajúceho, podľa ustanovenia § 597 ods. 2 Obč. zák., že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti kupujúcim vymienené, alebo že nemá žiadne vady, nemusí byť súčasťou uzavretej kúpnej zmluvy; postačí, ak bolo dané pri dojednaní zmluvy.

V tejto súvislosti súd poukazuje na výpoveď žalobcu v 1.rade, ktorý uvádzal, že sa u žalovanej v 2.rade informovali, či dom je suchý, čo potvrdila a aj poukazovala na to, že tento nemá žiadne problémy. Pritom žalovaná v 2. rade vo svojej výpovedi (č. list 74 strana 6 zápisnice), uviedla, že v minulosti okolo domu vykonávali sanácie drenážou, opakovane mali s vlhkosťou problém a bol závažný. Bol vedený súdny spor s obcou, práve pre zatekanie do domu.

Ako vyplýva z vyššie citovaných ustanovení kúpnej zmluvy, predávajúci jednak ubezpečili kupujúcich, že predmetná nehnuteľnosť nemá vady a poškodenia, na ktoré by mali kupujúcich osobitne upozorniť a následne sa na nehnuteľnosti prejavili vady závažného charakteru, čo je preukázané z výpovedí účastníkov ale aj svedkov, ako aj zo znaleckého dokazovania, a na druhej strane sa jedná o vlastnosť nehnuteľnosti, na ktorú sa žalobcovia informovali, pritom sa aj všeobecne predpokladá, že nehnuteľnosti, by mali spĺňať určité parametre čo do izolačných schopností, práve pre prieniky vlhkosti.

Nelogicky vyznieva aj postoj žalovanej v 2.rade, ktorá pri predaji nehnuteľnosti konala aj za žalovaného v 1.rade, ak na jednej strane potvrdila, že v minulosti mali problém zo zavlhnutím nehnuteľnosti, prebiehal dokonca súdny spor s obcou, dňa 5.1.2012, teda už po odovzdaní nehnuteľnosti žalobcom zabezpečila obkopávanie predmetnej nehnuteľnosti, a dokonca v účastníckej výpovedi vyjadrila, že: „nemala som to srdce, odovzdať im takýto dom“ (zápisnica čl. 74), a napokon sa dohodla so žalobcami dňa 17.2.2012 na odstúpení od zmluvy a nehnuteľnosť aj prevzala ten istý deň a na druhej strane v konaní zotrvala na argumentácii, že odstúpenie od kúpnej zmluvy nebolo dôvodné.

Z uvedeného je zrejmé, že žalovaní mali vedomosť o vadách nehnuteľnosti pozostávajúcej z nasávania vlhkosti pre nedostatok vodorovnej izolácie pod zvislými konštrukciami, napriek tomu kupujúcich na to neupozornili.

Vzhľadom na túto situáciu žalobcovia podaním zo dňa 9.1.2012 platne odstúpili od zmluvy a požiadali o vrátenie zaplatenej časti kúpnej ceny.

Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom kupujúceho a odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje.

Je zrejmé, že došlo k platnému odstúpeniu od zmluvy, čím sa zmluva stala neplatnou. V danom prípade išlo o solidárny záväzok a súd dospel k záveru, že žalobcovia už svoju časť záväzku predstavujúcu vrátenie plnenia realizovali dňa 17.2.2012, o čom svedčí preberací protokol (č. listu spisu 19), kde sa aj žalovaná v 2.rade vyjadrila, že poskytnutú zálohu kúpnej ceny je kupujúcim schopná vrátiť z (zrejme z opätovného) predaja predmetnej nehnuteľnosti, čo však nespĺnila, následkom čoho boli nútení žalobcovia podať túto žalobu.

V ďalšom je potrebné poukázať aj na dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenú dňa 17.2.2011 a teda aj v prípade neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy bolo by potrebné prihliadať na túto dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy.

Pokiaľ sa týka námietky žalovaných to, že odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo doručované len žalovanej v 2.rade, tu súd poukazuje na písomné vyhotovenie odstúpenia od kúpnej zmluvy (č. listu 10) kde bol oslovený tak žalovaný v 1.rade, ako aj žalovaná v 2.rade. V zmysle ustálenej judikatúry je skutočne potrebné, že ak na jednej strane účastníkmi zmluvy boli dve osoby, aby odstúpenie od tejto zmluvy bolo adresované obom účastníkom a aby za prejav vôle odstúpiť od zmluvy dostal ich dispozície. V tomto prípade súd mal preukázať, že odstúpenie od zmluvy bolo adresované obom účastníkom právneho úkonu teda aj žalovanému v 1.rade a aj žalovanej v 2.rade, v jednej obálke len na adresu žalovanej v 2.rade, ktorá však žila v čase doručovania v spoločnej domácnosti so žalovaným v 1.rade, čo nebolo sporné. Je zrejmé, že tento prejav vôle žalobcov sa dostal aj do dispozičnej sféry žalovaného v 1.rade. O tom svedčí aj fakt, že vo vyjadrení k žalobe zo dňa 13.6.2012 (č. listu spisu 27) žalovaný v 1.rade uvádzal, že žalobcovia odstúpili od zmluvy, prestali sa starať o dom, odstavili vykurovanie atď., pričom uvedené vyjadrenie je opatrené aj jeho podpisom.

V konečnom dôsledku súd poukazuje aj na tú skutočnosť, že súdna prax pripúšťa uplatnenie hmotnoprávneho úkonu teda aj u odstúpenia od zmluvy v priebehu súdneho konania (ustanovenie § 41 ods. 3 O.s.p., hmotnoprávny úkon účastníka urobený voči súdu je účinný aj voči ostatným účastníkom, avšak len od okamihu, keď sa o ňom v konaní dozvedeli). Pričom hmotnoprávny úkon odstúpenia od kúpnej zmluvy bol vykonaný aj pri posudzovaní tohto neskoršieho dátumu v zákonom stanovenej lehote.

Čo sa týka kompenzačnej námietky zo strany žalovaných, túto súd hodnotil ako nedôvodnú, čo sa týka právnej kvalifikácie tohto uplatneného nároku, tento by bolo potrebné kvalifikovať ako nárok uplatnený titulom náhrady škody.

Podľa § 420 ods. 1 Obč. zák., každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

Pre možnosť konštatovania vzniku občianskoprávnej zodpovednosti za škodu musia byť splnené nasledujúce predpoklady: a) porušenie právnej povinnosti, b) existencia alebo vznik škody, c) existencia príčinnej súvislosti medzi porušením právnej povinnosti a vznikom škody a d) zavinenie. Na vznik zodpovednosti za škodu musia byť uvedené predpoklady splnené kumulatívne. Prvé tri predpoklady sú objektívneho charakteru, majú skutkovú povahu a dôkazné bremeno ohľadne ich preukázania leží na poškodenom, v danom prípade žalovaných. Zavinenie má subjektívnu povahu a jeho existencia vo forme nevedomej nedbanlivosti sa predpokladá (prezumpované zavinenie) - dôkazné bremeno o tom, že tento vnútorný vzťah škodcu k jeho objektívnemu konaniu nebol daný je na škodcovi.

Vo vzťahu k prvému predpokladu žalovaní uvádzali, že žalobcovia porušili záväzok vyplývajúci zo zmluvy, a neplatne odstúpili od kúpnej zmluvy následkom čoho im mala vzniknúť škoda. Aj porušenie

kontraktualnej povinnosti je porušením právnej povinnosti a môže založiť zodpovednosť za škodu podľa § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Súd však nemohol konštatovať existenciu už prvého predpokladu vzniku zodpovednosti za škodu - a to porušenie právnej povinnosti, nakoľko uzavrel, že došlo k platnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy.

Zároveň existencia resp. vznik škody ako predpokladu k vzniku nároku na náhradu škody, nebola preukázaná vzhľadom na vykonané znalecké dokazovanie, v zmysle ktorého znalkyňa konštatovala, že nedošlo k poklesu všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ako to tvrdila žalovaná strana. Čo sa týka spotrebovanej elektrickej energie tu sa v samotných výpočtoch žalovaných výška sumy rozchádzala v predkladaných výpočtoch a na druhej strane je nesporné z výpovedí účastníkov, že kľúče od nehnuteľností aj po jej odovzdaní mala k dispozícii žalovaná v 2.rade, tak výška skutočne spotrebovanej elektrickej energie žalobcami je sporná, pričom jej výška ani nepresahuje uplatnenú sumu žalobcami, preto ju súd posudzoval len ako súčasť obrany (nie kompenzačnej námietky).

Čo sa týka uplatnenej zmluvnej pokuty ktorú si uplatňovali tak žalobcovia ako aj žalovaní, každý z iných dôvodov u žalobcov z dôvodu, že nedošlo k vzniku vlastníckeho práva kupujúceho a žalovaní z dôvodu, že došlo k porušeniu k zmluvných povinností a to čl. 3 bodu 1 písm. c/ tretej časti zmluvy.

Pri posúdení tejto otázky súd poukazuje na to, že odstúpenie od zmluvy nemôže byť kvalifikované ako porušenie zmluvnej povinnosti, a to bez ohľadu na to, či ide o odstúpenie na základe dojednania účastníkov alebo na základe zákona. Ak sa odstúpenie od zmluvy opiera o konkrétny právny dôvod ustanovený objektívnym právom, respektíve zmluvou, nemožno hovoriť o porušení zmluvnej povinnosti v zmysle ustanovení § 544 Obč. zák.. Preto také odstúpenie od zmluvy nevyvoláva dôsledok spočívajúci v povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu. Dojednanie zmluvnej pokuty pre prípad výkonu práva odstúpenia od zmluvy, a nie pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti je v rozpore s ustanovením § 544 Obč. zák., a teda je absolútne neplatné podľa § 39 Obč. zák.

V danej právnej veci si žalobcovia uplatnili zmluvnú pokutu titulom toho, že pre porušenia povinnosti zo strany žalovaných nedošlo resp. nemohlo dôjsť k nadobudnutiu ich vlastníckeho práva.

V zmysle dojednaní v čl. V. bodu 3 uvedených v zmluve nárok na zmluvnú pokutu vzniká za nesplnenie povinností vyplývajúcich z tohto ustanovenia zmluvy, a dojednané bolo, pre prípad ak katastrálny úrad právoplatne, by zamietol návrh na vklad zmluvné strany sa zaviazali uzatvoriť do štrnástich dní od tejto výzvy novú kúpnu zmluvu tak, ak by bol odstránený jej nedostatok, uvedený stav však nenastal a z tohto dôvodu nevznikol nárok na zmluvnú pokutu žiadnej zo strán.

V druhej časti tohto ustanovenia je dojednanie, že v prípade ak z akéhokoľvek dôvodu nevzniklo vlastnícke právo kupujúcemu sú zmluvné strany povinné vrátiť bezodkladne navzájom poskytnuté plnenia a každá zo strán je oprávnená odstúpiť od tejto zmluvy, v tomto smere je dojednanie nejasné vo vzťahu, ktoré porušenie povinnosti, je sankcionované zmluvnou pokutou či v prípade, ak nevznikne vlastnícke právo kupujúcemu, či v prípade, ak nedôjde vráteniu poskytnutých plnení, či v prípade ak zmluvná strana odstúpi od zmluvy. Keďže toto dojednanie nie je dostatočne určité súd má za to, že v tejto časti je toto dojednanie neplatné v zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 Obč. zák.

Pokiaľ ide nárok žalovaných na zmluvnú pokutu, ktorí si ju uplatnili z dôvodu nezaplatenia poslednej časti dojednanej ceny pre porušenie tejto povinnosti zmluvná pokuta dojednaná nebola, ako to vyplynulo z vyššie uvedeného.

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie splnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úroku z omeškania a poplatok z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v znení účinnom do 31.01.2013 výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

V ustanovení § 517 OZ sú upravené právne dôsledky spojené s omeškaním dlžníka. O omeškanie s plnením dlhu ide v zásade vtedy, ak dlžník v dobe splatnosti dlhu, prípadne na požiadanie (výzvu) veriteľa dlh nesplní buď vôbec alebo len sčasti z dôvodov, ktoré možno pričítať. Ak dlžník svoj dlh riadne a včas nesplní je v omeškaní. Omeškanie dlžníka nastáva tým, že dlžník v stanovenom čase nezariadi všetko, čo je z jeho strany na splnenie povinnosti potrebné. K omeškaniu dlžníka dochádza uplynutím doby splatnosti dlhu bod kabelky splatený vtedy, ak je splatený nielen včas, ale je riadne. Pre určenie momentu, do ktorého má dlžník splniť svoj dlh, aby sa nedostal do omeškania je rozhodný čas, dokedy má dlžník splniť svoj dlh. Časť môže byť presne stanovený dohodou účastníkov zmluvného vzťahu, ustanovený právnym predpisom pre konkrétne záväzkové vzťahy, určený v rozhodnutí súdu, ustanovený všeobecne zákonom. Občiansky zákonník neupravuje v súvislosti s nárokom na vydanie bezdôvodného obohatenia čas plnenia, ale treba per analógiám vychádzať z toho, že žalovaní boli povinní vrátiť bezdôvodné obohatenie potom čo ich oprávnení o splnenie požiadali.

Podľa ust. § 563 Občianskeho zákonníka, ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadala.

Vzhľadom k tomu, že žalobcovia neprodukovali žiadny dôkaz o tom, že žalovaných skorším dátumom vyzvali na plnenie, pričom uplatňovali úrok z omeškania od 1.2.2012, súd mal zato, že dôvodné bude priznať úrok z omeškania až nasledujúcim dňom, kedy došlo k odovzdaniu nehnuteľnosti v zmysle protokolu o odovzdaní nehnuteľnosti zo dňa 17.2.2012, v zmysle ktorého je zaznamenané, že prítomná žalovaná v 2.rade bola vyzvaná na vrátenie bezdôvodného obohatenia vo výške 9 %, čo zodpovedá sadzbe platnej od 1.1.2009 (nar. vlády 586/2008 Z. z.) odkedy sa zákonná výška úrokov z omeškania počíta tak, že k základnej úrokovej sadzbe ECB (tzv. hlavné refinančné operácie) sa pripočíta 8 percentuálnych bodov, a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

Podľa ust. § 153 <aspi://module='ASPI'&link='99/1963 Zb.%2523153'&ucin-k-dni='30.12.9999'> O.s.p. súd rozhoduje na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov a na základe skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné. Zároveň podľa zásady voľného hodnotenia dôkazov hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti.

Súd teda rozhoduje na základe poznatkov získaných z vykonaných dôkazov a zhodných tvrdení účastníkov, a následne tieto poznatky voľne podľa svojej logickej úvahy zhodnotí a dospeje k rozhodnutiu, čím sa súd prvého stupňa aj riadil.

Podľa § 151 ods. 3 O.s.p. v zložitých prípadoch najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, ustanovenie § 166 sa nepoužije. Keďže predmetom sporu bolo viacero nárokov o trovách konania, súd rozhodne po právoplatnosti veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.