

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 10Co/41/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8320203422
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 12. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Kohút
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8320203422.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mareka Kohúta a členov senátu JUDr. Jozefa Angeloviča a JUDr. Jany Jančíkovej v sporovej veci žalobkyne: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX C. X, zastúpenej JUDr. Annou Drugdovou, advokátkou, so sídlom Námestie slobody 25, 066 01 Humenné, IČO: 42383901, proti žalovaným: 1./ D. C., nar. X.X.XXXX, bytom XXX XX E. XXX, 2./ F. C., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX E. XXX, zastúpeným JUDr. Radovanom Bílym, advokátom, so sídlom Kukurelliho 1505/52, 066 01 Humenné, IČO: 40119203, o zaplatenie 3.600,- eur s prísl., o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Humenné č.k. 7C/30/2020-141 zo dňa 12.5.2022, takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok súdu prvej inštancie.

Žalovaní v 1. a 2. rade majú proti žalobkyni spoločný a nerozdielny nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu žalobkyne, ktorou sa domáhala, aby súd uložil žalovaným povinnosť zaplatiť jej sumu 3.600,- eur, zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalovaným voči žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

Vychádzal zo zistenia, že dňa 13.4.2017 bola medzi stranami sporu uzatvorená kúpna zmluva. Predmetom kúpy bol byt s príslušenstvom v spoluvlastníctve žalovaných, kúpna cena bola dojednaná vo výške 43.600,- eur. Žalobkyňa ako kupujúca kúpnu cenu zaplatila a vklad jej vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím príslušnej správy katastra dňa 14.6.2017. Predmetný byt v čase predaja bol po čiastočnej rekonštrukcii, mal rekonštruované jadro, bola tam nová rozvodová skriňa elektriny, plávajúca podlaha, o čom bola žalobkyňa upovedomená. Kúpnu zmluvu žalobkyňa podpísala po vykonaní opakovanej ohliadky predmetného bytu. Sporné nebolo tiež to, že v roku 2018 žalobkyňa začala s rekonštrukciou kuchyne a zistila, že jadro v byte nie je murované, ale že je z OSB dosiek. Následne si voči žalovaným uplatnila nárok na zľavu z kúpnej ceny z dôvodu, že jej požiadavkou ohľadom predmetného bytu bolo to, že mal mať murované jadro, pričom pred kúpou bytu o tom bola uistená zo strany predávajúcich.

Ubezpečenie predávajúceho podľa § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka, že vec má určité vlastnosti, najmä vymienené vlastnosti, alebo že nemá žiadne vady, nemusí byť súčasťou uzavretej kúpnej zmluvy; postačí, ak bolo dané pri dojednaní zmluvy. Ustanovenie § 597 Občianskeho zákonníka upravuje práva kupujúceho voči predávajúcemu, ak sa na predanej veci zistí vada po uzavretí kúpnej zmluvy (vitia,

quae ex ipsa re oriuntur). Nejde teda o zjavné vady, ktoré sú poznateľné pri bežnej ohliadke veci, keď samotný kupujúci môže sám zistiť existenciu vady, prípadne ho na tieto vady upozorní predávajúci pri splnení svojej notifikačnej povinnosti podľa § 596 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 597 Občianskeho zákonníka sa týka nielen skrytých (vnútorných) väd, ktoré neboli poznateľné pri prevzatí veci kupujúcim, o ktorých nemusel predávajúci ani vedieť, ale aj takých väd, o ktorých predávajúci vedel, ale kupujúceho na ne v zmysle 596 Občianskeho zákonníka neupozornil. Ide prevažne o vady, ktoré sa na veci prejavujú dodatočne po kúpe veci, resp. sú spoznateľné až po prevzatí veci kupujúcim. Súčasne musí byť splnená podmienka, že predávajúci kupujúceho na tieto vady pri kúpe neupozornil z akéhokoľvek dôvodu. V prípade, keď po kúpe v režime ustanovenia § 588 až 610 Občianskeho zákonníka vyjde dodatočne najavo vada predmetu kúpy, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, alebo ak sa ukáže ubezpečenie predávajúceho o niektorých vlastnostiach alebo o bezvadnosti predmetu kúpy ako nepravdivé, nemožno namiesto úpravy práv a povinností účastníkov kúpnej zmluvy obsiahnutej v ustanovení § 597 OZ aplikovať všeobecné ustanovenie § 49a Občianskeho zákonníka o omyle pri právnom úkone.

V danej právnej veci súd v prvom rade sa zaoberal skutočnosťou, či žalovaní mali vedomosť o tom, že žalobkyňa má záujem iba o kúpu bytu, ktorý má murované jadro a či z ich strany bola žalobkyňou poskytnutá informácia o tom, že nimi predávaný byt takúto vymienenú vlastnosť požadovanú žalobkyňou má. V konaní nebolo sporné, že predmetný odpredaný byt má zrekonštruované bytové jadro. Toto jadro však nie je murované, ale je z OSB dosiek. Nebolo sporné, že ohľadom kúpy bytu žalobkyňa nekomunikovala so žalovanými, ale iba s ich synom, ktorého žalovaní splnomocnili na úkony súvisiace s jeho predajom a tiež s p. G., realitným maklérom, ktorý predaj bytu sprostredkoval. V konaní bolo preukázané, že žalobkyňa realitného makléra oboznámila so svojou požiadavkou a to, že hľadá byt, ktorý má murované jadro, pričom sa jedná o vymienenú vlastnosť bytu. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že syn žalovaných oboznámil realitného makléra a tiež žalobkyňu s tým, že jadro v byte je rekonštruované, pričom nebolo preukázané, aby ohľadom bytu im poskytol informáciu o tom, že jadro v byte je murované. Takisto nebolo preukázané, aby žalobkyňa či už žalovaných, alebo ich syna upovedomila o tom, že má výhradne záujem o kúpu bytu, ktorý má murované jadro. Názor žalobkyne prezentovaný v konaní, že v prípade rekonštrukcie bytového jadra je samozrejmé, že jadro má byť murované, je iba jej individuálnym záverom, ktorý nie je akceptovateľný. Rekonštrukciu jadra bytu je možné zrealizovať rôznymi spôsobmi a za použitia rôznych materiálov. V prípade takejto osobitnej požiadavky žalobkyne, túto mala jednoznačne a určito predniesť žalovaným, poprípade ako vymienenú vlastnosť kupovaného bytu vymedziť v samotnej kúpnej zmluve, aby v prípade jej nesplnenia mala možnosť zákonným spôsobom uplatniť si nároky z väd kupovanej veci. Ak by táto osobitná vlastnosť bytu nebola obsahom uzatvorenej kúpnej zmluvy, na strane žalobkyne bolo dôkazné bremeno ohľadom preukázania toho, že takúto vlastnosť bytu si vymienila a iným určitým spôsobom o tom vyrozumela žalovaných, ktorí jej požiadavku akceptovali a následne jej odpredali byt, ktorý túto jej požiadavku nespĺňal. V danej právnej veci teda vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, aby žalovaní mali vedomosť o tom, že žalobkyňa mala záujem iba o odkúpenie bytu s murovaným jadrom, a tiež nebola preukázaná ani skutočnosť, že by žalobkyňu uistili o tom, že predávaný byt takéto murované jadro má.

Odpredaný byt v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi stranami konania netrpel vadou a to, že nemal vlastnosť osobitne požadovanú žalobkyňou - murované jadro, nakoľko súd nemal za preukázané, že by v súvislosti s kúpou bytu žalovaných takáto vlastnosť bola výslovne vymienená žalobkyňou ako podstatná vlastnosť bytu, pričom pri jej absencii by o kúpu bytu nemala záujem. Preto žalobkyňi nevznikol nárok na zľavu z kúpnej ceny.

Výrok o trovách konania odôvodnil súd ustanovením § 255 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 262 ods. 1 a 2 CSP.

Proti rozsudku v zákonnej lehote podala odvolanie žalobkyňa a navrhla, aby odvolací súd rozsudok zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

Odvolanie podala z dôvodov, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 365 ods. 1 písm. e/ CSP), súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP) a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP).

Namietala, že ak pri jednaní o kúpe bytu odznie zo strany kupujúceho požiadavka o rekonštruovanom bytovom jadre, je namieste to vykladať tak, že má ísť o murované bytové jadro, aby už v budúcnosti nebolo nutné vykonávať žiadne stavebné zmeny. Ide o bežné a zaužívané vnímanie rekonštrukcií bytového jadra pri kúpe bytu. Ak však rekonštrukcia má iné parametre, rozdielne od všeobecne vnímaných požiadaviek na rekonštrukciu (teda murované jadro), predávajúci by mal kupujúceho upozorniť, že ide o iný druh rekonštrukcie. V danom prípade bolo síce konštatované aj súdom prvej inštancie, že byt sa predával s rekonštruovaným bytovým jadrom, čo mali prezentovať aj predávajúci, resp. ich syn, ale súd prvej inštancie nesprávne uzavrel posudzovanie toho, či bola alebo nebola žalobkyňa uvedená do omylu pri kúpe bytu s prihliadnutím na logické očakávania a predstavy ako kupujúcej pri kúpe bytu s rekonštruovaným jadrom. Ak aj mal súd za to, že nebolo vykonaným dokazovaním jednoznačne preukázané, aby predávajúci poskytli žalobkyni ako kupujúcej informácie o tom, že jadro v byte je murované, je možné jednoznačne uzavrieť, že nikto žalobkyňu neinformoval o tom, že bytové jadro je síce rekonštruované, ale využitím OSB dosiek.

Keďže pri kúpe bytu bol vypracovaný aj znalecký posudok H. I. za účelom poskytnutia hypotekárneho úveru žalobkyni, cena bytu sa teda mala odvíjať aj od druhu a stupňa rekonštrukcie bytu, čo potvrdil aj p. G. vo svojej výpovedi. Súd prvej inštancie však zamietol dôkaz, ktorý navrhovala žalobkyňa vykonať už priamo v podanej žalobe a to vyžiadanie si znaleckého posudku od Slovenskej sporiteľne, a.s., pretože podľa zistení žalobkyne je v tomto znaleckom posudku uvedené, že byt má murované jadro. Súd zamietol tento dôkaz okrem iného s odôvodnením, že znalec vykonal obhliadku bytu avšak bez účasti žalovaných a tiež bez účasti ich syna a zo strany žalovaných mu neboli ohľadom bytu poskytnuté žiadne informácie. Takéto konštatovanie súdu však nemá vôbec oporu vo vykonanom dokazovaní. Je nesporné, že niekto musel znalca do bytu vpustiť, hovoriť s ním a umožniť mu obhliadku. Svedok p. G. uviedol, že so znalcom v byte nebol. Ak by aj bol, niekto z vlastníkov ich do bytu musel vpustiť, čo však ani žalovaní a ani ich syn neuviedli. Keďže je zrejmé, že znalecký posudok bol vypracovaný na základe obhliadky vykonanej znalcom, ktorej sa musel zúčastniť minimálne jeden z vlastníkov bytu alebo ich syn, aby bolo možné vôbec do bytu vojsť, javí sa záver súdu o zamietnutí tohto dôkazu za nesprávny. Zároveň práve vykonaním tohto dôkazu a následne podľa potreby aj výsluchu znalca, ktorý tento znalecký posudok vykonal, aby mohlo dôjsť k preukázaniu, že žalovaní, resp. ich syn, rekonštrukciu bytového jadra prezentovali tak ako to od počiatku tvrdila žalobkyňa. Jeho vykonaním bolo možné preukázať ako žalovaní prezentovali byt pri jeho predaji a zároveň objektivizovať predstavu o priebehu jednaní o vlastnostiach predávaného bytu. Súd prvej inštancie nesprávne skutkovo a právne posúdil omyl žalobkyne pri kúpe bytu vyvolaný žalovanými, resp. ich synom a porušil jej právo na spravodlivý súdny proces, ak zamietol vykonanie dôkazu, ktorý navrhovala, nakoľko na takýto postup nebol zákonný dôvod.

Žalovaní navrhli rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

Vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobkyne uviedli, že žalobkyňa sa mylne domnievala, že pokiaľ je bytové jadro rekonštruované, jednoznačne musí byť murované. Ide však len o mylnú predstavu, keďže technologické postupy, ako aj použitie materiálov môžu byť rôzne. Ak teda žalobkyňa mala takúto osobitnú požiadavku ako to tvrdí, v rámci vlastnej ochrany a dôkaznej situácie si mohla takúto vlastnosť vymieniť priamo v predmetnej kúpnej zmluve, čo však neurobila. Ako vyplýva z podaného odvolania žalobkyne, žalobkyňa tam uvádza, že dôvodne očakávala a predpokladala, že bytové jadro je rekonštruované vymurovaním a to napriek tomu, že bola aj zo strany žalovaných, resp. ich syna oboznámená s tým, že bytové jadro je rekonštruované bez toho, aby ako predávajúci uviedli ako bolo rekonštruované. Žalobkyňa sa mylne domnievala, že každé rekonštruované bytové jadro musí byť murované. Bola oboznámená žalovanými, že jadro je rekonštruované, avšak bez uvedenia technologického postupu. Tvrdenie žalobkyne, že si vymienila murované jadro je len jej účelovým

tvrdením, keďže z odvolania vyplýva, že to len očakávala a predpokladala. Už pri samotnej obhliadke bytu bolo zrejmé, že bytové jadro nemôže byť murované. Ak priečky rekonštruovaného bytového jadra majú hrúbku cca do 4 cm, je všeobecne známe, že takáto priečka nemôže byť murovaná.

Žalobkyňa v podanom odvolaní ďalej namietala, že súd prvej inštancie nepripustil dôkaz výsluchom znalca H. I., ktorý ohodnocoval byť pre potreby poskytnutie hypotekárneho úveru žalobkyni ako kupujúcej. V uvedenom znaleckom posudku malo byť údajne uvedené, že bytové jadro predmetného bytu je murované. Samotný znalecký posudok do konania doložený nebol. Súd prvej inštancie správne konštatoval, že vykonanie tohto dôkazu by spôsobilo zbytočné preťahy a nebolo by to hospodárne a účelné. Znalec vykonal obhliadku bytu bez účasti žalovaných, ako i ich syna. Zo strany žalovaných mu teda neboli poskytnuté žiadne informácie. Zároveň vyjadrili podozrenie, že menovaný znalec vôbec nebol prítomný v predmetnom byte, t. j. znalecký posudok bol vyhotovený štandardne pre daný typ bytov s fotografiami, ktoré boli vopred dodané. Aj keby znalec bol prítomný osobne pri obhliadke bytu, nie je zrejmé, ako by dospel k záveru, že bytové jadro je murované. Vzhľadom na hrúbku stien, ako i oblasť stúpačiek je viditeľné bežnou obhliadkou, že to možné nie je. Takúto skutočnosť si musí odborne spôsobilá osoba ako znalec všimnúť, keďže ide o vec, ktorá je bežná aj pre obyčajného laika. Jeho výsluch by bol úplne zbytočný a žiadnym spôsobom by nemohol vyvrátiť či potvrdiť tvrdenia v tomto konaní.

V následných vyjadreniach sporové strany zotrvali na svojich predchádzajúcich stanoviskách.

Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“) v zmysle zásad uvedených v § 470 ods. 1 a 2 CSP, vzhľadom na včas podané odvolanie preskúmal rozsudok v napadnutej časti, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozhodnutia oznámil na úradnej tabuli Krajského súdu v Prešove a na jeho webovej stránke, najmenej 5 dní vopred a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné.

Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, na základe ktorého správne zistil skutkový stav a vo veci aj správne rozhodol. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie zodpovedajú vykonanému dokazovaniu a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistení skutkového stavu. Na týchto správnych skutkových zisteniach súdu prvej inštancie nič sa nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania, nemožno mať pochybnosti o správnosti právneho posúdenia prejednáwanej veci súdom prvej inštancie a neboli zistené žiadne vady, ktoré by mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo porušenie práva na spravodlivý proces vo vzťahu k žalobkyni.

Podľa § 383 CSP, odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní.

V preskúmvanej veci krajský súd nezistil dôvod k tomu, aby zo strany odvolacieho súdu došlo k zopakovaniu alebo k doplneniu dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie. V danom prípade preto vychádzal zo skutkového zistenia zisteného súdom prvej inštancie. Po preskúmaní veci na základe podaného odvolania dospel krajský súd k záveru, že súd prvej inštancie zistil v dostatočnom rozsahu skutkový stav veci potrebný pre rozhodnutie a vykonané dôkazy vyhodnotil v súlade s ustanovením § 191 ods. 1 CSP.

Zo spisového materiálu odvolací súd zistil, že dňa 13.4.2017 bola medzi stranami sporu uzatvorená kúpna zmluva. Predmetom kúpy bol byt s príslušenstvom v spoluvlastníctve žalovaných, kúpna cena bola dojednaná vo výške 43.600,- eur. Žalobkyňa ako kupujúca kúpnu cenu zaplatila a vklad jej vlastníckeho práva bol povolený dňa 14.6.2017. Predmetný byt v čase predaja bol po čiastočnej

rekonštrukcii, okrem iného mal rekonštruované bytové jadro. Kúpnu zmluvu žalobkyňa podpísala po vykonaní opakovanej ohliadky predmetného bytu. V roku 2018 žalobkyňa pri rekonštrukcii kuchyne zistila, že jadro v byte je síce rekonštruované, ale nie murované, ale že je z OSB dosiek. Predmetnou žalobou si voči žalovaným uplatňuje nárok na zľavu z kúpnej ceny z dôvodu, že jej požiadavkou ohľadom predmetného bytu bolo to, že mal mať murované jadro, pričom pred kúpou bytu o tom bola zo strany žalovaných uistená.

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

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

V tejto súvislosti odvolací súd dodáva, že za vadu sa považuje nedostatok takej vlastnosti, ktorá sa u vecí toho istého druhu a veku všeobecne predpokladá a ktorej absenciou je možnosť využitia veci podstatne znížená (NS ČR 33Cdo 896/2010).

Podľa § 597 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 (ods. 1). 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 (ods. 2).

V tejto súvislosti odvolací súd dodáva, že predmetné ustanovenie upravuje právne dôsledky za stavu, že predávajúci kupujúceho neupozornil na vady, a to bez zreteľa na to o aké vady ide. Teda či ide o vady zjavné, skryté, právne alebo iné. Rozhodujúce je iba to, že došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy a predávajúci kupujúceho pri uzatvorení zmluvy na existenciu vady neupozornil a to, že vec vykazuje vadu. Zodpovednosť za vady je objektívnej povahy, čo má ten dôsledok, že predávajúci zodpovedá za vady bez zreteľa na to, či predávajúci o ich existencii vedel. V prípade ak dodatočne po kúpe vyjde najavo vada predmetu kúpy, na ktorú nebol kupujúci predávajúcim upozornený, alebo ak sa ukáže nepravdivým uistenie predávajúceho o niektorých vlastnostiach či bezvadnosti predmetu kúpy, namiesto všeobecného § 49a OZ sa uplatní úprava práv a povinností účastníkov kúpnej zmluvy obsiahnutá v § 597 OZ. Inak povedané, nejde v tomto prípade o dôvod relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy pre omyl kupujúceho, ale o zodpovednosť predávajúceho za vady predmetnej veci podľa § 597 OZ (tu pozri rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 26. júna 2002 spisovej značky 25Cdo 1454/2000 a ďalej, napríklad odôvodnenie uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 9. marca 2005, spisovej značky 33Odo 513/2004 a rozsudku NS SR zo 14. apríla 2005 spisovej značky 3Odo 408/2004).

Pokiaľ ide o určenie primeranosti zľavy je potrebné uviesť, že predmetné ustanovenie patrí pri spôsobe určenia primeranej zľavy z dohodnutej kúpnej ceny k právnym normám s relatívne neurčitou hypotézou, t. j. k právnym normám, ktorých hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom a ktoré tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade vymedzil sám hypotézu právnej normy zo širokého vopred neobmedzeného okruhu okolností. Pod primeranou zľavou je treba podľa ustálenej judikatúry rozumieť zhodnotenie okolností významných najmä vo vzťahu k povahe a rozsahu vady so zreteľom na dohodnutú kúpnu cenu a cenu nevyhnutných opráv, k zníženiu funkčných vlastností, estetickú hodnotu veci a ďalšiemu možnému spôsobu a rozsahu užívania veci (32Odo 956/2002 NS SR alebo 33Cdo 2641/2012 NS ČR).

Základným predpokladom pre úspešné uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady predanej veci, v danom prípade nároku na zľavu z kúpnej ceny je preukázanie, že žalovaní ako predávajúci uviedli žalobkyňu ako kupujúcu do omylu v kvalitatívnych vlastnostiach predmetného bytu, ktoré si žalobkyňa vymienila, t. j. že rekonštruované bytové jadro je murované.

Je potrebné poznamenať, že žalobkyňa bola pred kúpou bytu uzrozumená, že byt je po čiastočnej rekonštrukcii vrátane rekonštrukcie bytového jadra. V predmetnom byte bola realizovaná rekonštrukcia bytového jadra použitím OSB dosiek určených do vlhkého prostredia. Ako zásadný problém vidí odvolací súd v tom, že žalobkyňa sa mylne domnievala, že rekonštrukcia bytového jadra automaticky znamená jeho vymurovanie. Je potrebné dať do pozornosti, že jediným technologickým postupom pri výmene umakartového bytového jadra nie je iba vymurovanie priestoru po jeho odstránení, ale existujú aj iné možnosti ako napr. inštalácia OSB dosiek určených do vlhkého prostredia, ktorá technológia bola použitá pri rekonštrukcii bytového jadra predmetného bytu. Žalobkyňa disponovala pravdivou informáciou o tom, že prevádzaný byt je po čiastočnej rekonštrukcii vrátane rekonštrukcie bytového jadra. Žalovaní by uviedli žalobkyňu do omylu len v tom prípade, ak by jej tvrdili, že bytové jadro je murované, čo však v konaní preukázané nebolo.

Žalobkyňa v podanom odvolaní taktiež namietala, že súd zamietol návrh na doplnenie dokazovania vyžiadaním znaleckého posudku H. I. vrátane jeho výsluchu za účelom objektivizovania informácií o byte, t. j. že predávaný byt mal mať murované bytové jadro. Tento dôkaz však nemá žiadnu vypovedaciu hodnotu vo vzťahu k žalobkyňou tvrdným skutočnostiam ohľadom jej uvedenia žalovanými do omylu, pretože menovaný znalec nebol prítomný pri jednaniach ohľadne uzavretia kúpnej zmluvy k bytu. Z tohto dôvodu jeho výpoveďou nemôže byť potvrdené či vyvrátené tvrdenie žalobkyne o tom, že ju žalovaní uviedli do omylu.

Nevykonanie tohto dôkazu súdom prvej inštancie odvolací súd nehodnotí ako odňatie možnosti konať pred súdom. Vo všeobecnosti pod odňatím možnosti konať pred súdom treba rozumieť taký postup súdu, ktorým znemožní realizáciu tých procesných práv, ktoré účastníkom občianskeho súdneho konania procesné predpisy priznávajú za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov. O naplnenie tohto odvolacieho dôvodu pôjde vždy aj vtedy, ak hrubé vady v postupe prvoinštančného súdu spôsobili, že strane sporu bola odňatá reálna a efektívna možnosť konať pred súdom. Prvoradou povinnosťou súdu je totiž zabezpečiť svojou činnosťou výkon spravodlivosti. Navrhovaný dôkaz odvolací súd zhodne ako súd prvej inštancie nepovažoval za potrebné vykonať, nakoľko podstatné pre vyriešenie veci bolo právne posúdenie veci, čo súd prvej inštancie dostatočne a správne hodnotil aj bez vyžiadania znaleckého posudku H. I. vrátane jeho výsluchu.

Odvolací súd nezistil žiadne dôvody na iné posúdenie skutkových a právnych záverov súdu prvej inštancie, ktoré vychádzajú z obsahu súdneho spisu a dávajú dostatočný podklad vo výroku jeho rozsudku. Rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny a táto vecná správnosť predstavuje správnu aplikáciu a interpretáciu právnych noriem na základe správne zisteného skutkového stavu, pričom ani obsah odvolania žalobkyne nie je spôsobilý spochybniť správnosť záverov rozsudku súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích dôvodov v ňom uvedených.

Za týchto okolností súd prvej inštancie postupoval správne, pokiaľ žalobu žalobkyne zamietol. So zreteľom na to, že správny je výrok napadnutého rozsudku aj o trovách konania, odvolací súd postupom podľa § 387 ods. 1 CSP rozsudok ako vecne správny potvrdil.

O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého žalovaní 1/ a 2/, ktorí mali v odvolacom konaní plný úspech, majú spoločný a nerozdielny nárok na náhradu trov tohto štádia konania proti žalobkyňi, ktorá v odvolacom konaní úspech nemala. Výšku týchto trov ustáli postupom podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je odvolanie prípustné.

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

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

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca, alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo, alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca, alebo nesprávny obsadený súd,
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 430 CSP).

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

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxi dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená,
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

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

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

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desať násobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania, len príslušenstvo, pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písm. a) a b).

Na určenie výšky určenie minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v ods. 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP). Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacoch od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom, alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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 a čoho sa dovolateľ domáha (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je:

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá ma 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 ochrane pred diskrimináciou, alebo odborovou organizáciou, a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 1, 2 CSP).

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