

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 20C/1/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3122200515  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 11. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Hvizdoš  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2022:3122200515.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom Mgr. Petrom Hvizdošom v spore žalobcov: 1/ Bc. F. K., nar. XX.X.XXXX, 2/ S. K., nar. XX.X.XXXX, obaja trvale bytom R. R., D. XX/X, obaja práv. zast. Advokátska kancelária JUDr. Róbert Grell, s.r.o., Jilemnického 2, Trenčín, IČO: 47 244 569 proti žalovaným: 1/ T. S., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom R. R., Ľ. N. XXX/X, 2/ S. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. R., štvrť K. č. XXX/XX, obaja práv. zast. JUDr. Anna Žedényiová, advokátka, Palackého 85/5, Trenčín , takto

### rozhodol:

I. Žalovaní 1/, 2/ sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom 1/, 2/ sumu 11.300,06 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 11.300,06 Eur od 4.1.2022 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšku súd žalobu zamietla.

III. Žalobcovia 1/ , 2/ majú proti žalovaným 1/, 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 81,52% s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa domáhali, aby súd žalovaných zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom sumu 12.450 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 12.450 Eur od 4.1.2022 do zaplatenia. V žalobe uviedli, že dňa 27.01.2020 bola medzi žalobcami ako kupujúcimi a žalovanými ako predávajúcimi uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom bol predaj nehnuteľností a to rodinného domu na ul. so súp. č. XX, postavený na parcele KN-C č. XXXX/X, pozemok parcela KN-C č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 276 m<sup>2</sup>, pozemok parcela KN-C č. XXXX/X záhrada o výmere 154 m<sup>2</sup> a pozemok parcela KN-C č. XXXX/X záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. R. R., za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 152.000 Eur. Pred uzavretím kúpnej zmluvy uzavreli strany dňa 17.11.2019 rezervačnú zmluvu ohľadom uvedených nehnuteľností a žalobcovia vykonali dňa 29.10.2019 obhliadku predmetných nehnuteľností, pri ktorej bola prítomná len žalovaná 1/, ktorá upozornila žalobcov na starú elektrinu na prízemí rodinného domu súp. č. XX. Žalobcovia sa taktiež informovali na stav strechy a zo strany žalovanej 1/ boli ubezpečení, že strecha je v úplnom poriadku. Prostredníctvom žalovanej 1/ mali žalobcovia dohodnuté stretnutie so žalovaným 2/ ohľadom určitých technických vecí v rodinnom dome súp. č. XX, avšak stretnutie sa neuskutočnilo, nakoľko žalovaný 2/ nemal časť príst. Po nast'ahovaní sa do rodinného domu súp. č. XX dňa 29.02.2020 zistili žalobcovi, že sa v jeho podkroví pohybujú kundy, čo bolo spôsobené riadnym neuzavretím podkrovného priestoru zo strany žalovaných a jeho riadnym nezabezpečením pred týmito zvieratami v časti nad zádverím. Uvedené malo za následok, že zateplenie v podkroví rodinného domu súp. č. XX ako aj príslušná parozábrana sú vplyvom kún v dezolátnom stave a vôbec neplnia svoj účel. Na uvedené vady neboli žalobcovia upozornení pri dojednávani rezervačnej zmluvy, ani kúpnej zmluvy, ani v samotnej rezervačnej zmluve ani v kúpnej zmluve, ktorých vypracovanie zabezpečila žalovaná 1/ a nemohli ich zistiť ani pri obhliadke nehnuteľností, keďže pohľadom z vonku -

ulice, dvora je rodinný dom súp. č. XX spojený so susedným domom a časť bočnej strechy nie je z vonku vidieť. Skontrolovať stav strechy cez stropný otvor na poschodí by bolo možné pomocou teleskopického rebríka, avšak žalovaná 1/ žiaden rebrík pri obhliadke nemala k dispozícii a žalobcovia verili jej slovám, že strecha je v poriadku. Žalobcovia mali od žalovanej 1/ k dispozícii aj znalecký posudok č. 77/2019, ktorý vypracoval Ing. František Nekoranec, znalec v odbore stavebníctvo, a to za účelom majetko-právneho vyporiadania žalovaných. Všeobecná hodnota vyššie uvedených nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. R. R. bola znalcom v predmetnom znaleckom posudku stanovená na sume 152.000 Eur. Keďže znalec Ing. František Nekoranec sa v uvedenom posudku zaoberal aj stavebnotechnickým popisom stavby rodinného dom súp. č. XX, ktorý neobsahoval žiadne informácie o vadách v podkroví strechy rodinného domu súp. č. XX, tak žalobcovia nemali dôvod pochybovať o slovách žalovanej 1/, že strecha rodinného domu súp. č. XX je v poriadku. Po zistení, že v podkroví strechy rodinného domu súp. č. XX sú kuny, žalobcovia kontaktovali žalovanú 1/ cez SMS správy, pričom im najskôr tvrdila, že ona o ničom nevie, no následne potvrdila, že tam kuny mali a že si to mali žalobcovia riadne popozerať. Žalovaná 1/ napísala žalobcom SMS správu, že žalovaný 2/ bol v podkroví strechy rodinného domu súp. č. XX s druhým záujemcom o kúpu a že tam bolo všetko v poriadku. Žalobca 2/ volal žalovanému 2/, či vie, že je zničené podkrovie od kún, ktoré sa tam nachádzajú, zničené zateplenie podkrovia a paropriepustná fólia pod škridlou. Žalovaný 2/ prítomnosť kún nepoprel a spýtal sa, že či žalobcom niekde do domu zateká a vyjadril sa, že to nič nie je. Po zistení predmetných väd žalobcovia telefonicky kontaktovali aj znalca Ing. Františka Nekoranca, ktorý im uviedol, že v podkroví strechy rodinného domu súp. č. XX ani nebol, keďže tam nemal zabezpečení prístup zo strany žalovaných. Žalobcovia požiadali žalovaných listami zo dňa 13.07.2020 a zo dňa 20.08.2020 o nápravu vecí, avšak bezvýsledne. Žalobcovia oslovili znalcov za účelom stanovenia rozsahu poškodenia strešnej konštrukcie rodinného domu súp. č. XX ako aj stanovenia hodnoty stavebných prác potrebných na odstránenie poškodenia. Z dôvodu pracovnej vyťaženia znalcov ako aj pandemickej situácie sa žalobcom podarilo zabezpečiť znalca z príslušného odboru, a to Ing. Pavla Bogára, znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, ktorý vypracoval dňa 11.12.2021 znalecký posudok č. 8/2021, ktorého prílohou je znalecký posudok č. 1/2021 spracovaný Ing. Milanom Daňom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby. Znalec Ing. Milan Daňo vo svojom znaleckom posudku č. 1/2021 uviedol, na základe vykonanej obhliadky rodinného domu súp. č. XX ako aj zabezpečenej fotodokumentácie, že zistil viaceré zásadné nedostatky v stave jednotlivých vrstiev strešného pláštia rodinného domu súp. č. XX. Jednalo sa o nasledovné vady - zničenie difúznej fólie na viacerých miestach strechy, poškodenie, prípadne úplná absencia tepelnej izolácie z minerálnej vlny, poškodenie vrchnej parotesnej zábrany na niektorých miestach strechy a vytrhanie spodnej vrstvy tepelnej izolácie z minerálnej vlny. Znalec po oboznámení sa so zisteniami žalobcov (po ich nastahovaní sa do predmetnej nehnuteľnosti), že sa v podkroví rodinného domu pohybujú kuny (čo bolo potvrdené aj fotopascami) a že podkrovný priestor nebol riadne uzavretý, uviedol v znaleckom posudku, že z týchto zistení je zrejme príčina znehodnotenia vyššie popísaných častí strešnej konštrukcie. Zároveň znalec Ing. Milan Daňo vo svojom znaleckom posudku skonštatoval, že stav tepelnej izolácie strechy rodinného domu nevyhovuje bežným štandardom. Podľa znalca Ing. Milana Daňa zistené vady tepelnej izolácie strechy domu je možné odstrániť, pričom znalec vo svojom znaleckom posudku (na str. 5 a 6) navrhol aj pôsob sanácie zistených väd. Všeobecnú hodnotu stavebných prác potrebných na odstránenie poškodenia strešnej konštrukcie stanovil znalec Ing. Pavol Bogár vo svojom znaleckom posudku č. 8/2021 k dátumu podpisu kúpnej zmluvy dňa 27.01.2020 v sume 11.263,86 eur vrátane DPH a k dátumu vypracovania znaleckého posudku 11.12.2021 v sume 12.400,32 eur vrátane DPH. Žalobcovia oboznámili žalovaných so závermi znalcov listom zo dňa 20.12.2021, v ktorom právny zástupca žalobcov oznámil žalovaným výšku požadovanej zľavy z kúpnej ceny v sume 12.000 eur spolu so žiadosťou o úhradu nákladov na vypracovanie znaleckého posudku v sume 450 eur, a to všetko v lehote do 10 kalendárnych dní od doručenia tejto písomnosti. Predtým zaslali žalobcovia žalovaným list Uplatnenia práva na zľavu z kúpnej ceny a iné zo dňa 23.11.2021, v ktorom žalobcovia uviedli, že predmetné vady na rodinnom dome súp. č. XX. museli existovať už v čase uzavretia kúpnej zmluvy a keďže žalovaní na ne žalobcov neupozornili, tak si uplatnili právo na zľavu z kúpnej ceny v zmysle ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to vo výške určenej znaleckým posudkom. V písomnosti zo dňa 23.11.2021 si žalobcovia okrem zľavy z kúpnej ceny uplatnili voči žalovaným v zmysle ustanovenia § 598 Občianskeho zákonníka taktiež úhradu nevyhnutných nákladov, ktoré im vznikli v súvislosti s uplatňovaním práv zo zodpovednosti za vady, a to úhradu nákladov za vypracovanie znaleckého posudku. Žalovaní na rokovaní v advokátskej kancelárii právneho zástupcu žalobcov dňa 4.1.2022 oznámili, že nesúhlasia so zľavou z kúpnej ceny vo výške 12.000 Eur ani v žiadnej inej čiastke. Žalobcovia svoj nárok hmotnoprávne opreli o ustanovenia § 596, § 597, § 598 Občianskeho zákonníka.

Poukázali na to, že v zmysle uvedených zákonných ustanovení, právnej teórie sú splnené podmienky pre vznik zodpovednosti žalovaných za vadné plnenie a je dôvodný nárok žalobcov voči žalovaným na zaplatenie primeranej zľavy z kúpnej ceny v sume 12.000 Eur, zodpovedajúcej povahe a rozsahu väd plnenia, t.j. nákladom - hodnote stavebných prác potrebných na odstránenie poškodenia strešnej konštrukcie rodinného domu podľa znaleckého posudku Ing. Bogára a dôvodný je aj nárok žalobcov na úhradu nevyhnutných nákladov v sume 450 Eur, ktoré im vznikli úhradou znalečného za znalecký posudok Ing. Bogára, teda v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady. Nárok na úrok z omeškania žalobcovia uplatnili podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z..

2. Žalovaní sa k žalobe vyjadrili v podaní zo dňa 25.3.2022, ktorým žiadali žalobu zamietnuť ako nedôvodnú. Uviedli, že ku dňu podpisu kúpnej zmluvy dňa 27.01.2020 a ku dňu odovzdania rodinného domu, tento netrpel žiadnymi vadami popisovanými žalobcami. Fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu k predloženým znaleckým posudkom bola vyhotovená až po odovzdaní nehnuteľností žalobcom, teda aj ak by nehnuteľnosti trpeli nejakými vadami, tak tieto mohli vzniknúť až po odovzdaní nehnuteľností žalobcom. Za vady nehnuteľností, ktoré vznikli až po dni uzavretia kúpnej zmluvy žalovaní nezodpovedajú. Z predložených znaleckých posudkov a ani z priloženej fotodokumentácie nie je zrejmé, ktorá konkrétna časť strechy, prípadne strešnej krytiny má trpieť vadami. Väčšina fotografií je vyhotovená z častí strechy domu, ktoré nemajú žiadny vplyv na zníženie kvality bývania, či zníženie funkčnosti strešnej krytiny. Jedná sa najmä o fotografie zobrazujúce štít strechy, či otvorenú časť strechy nad garážou rodinného domu. Fotografie, ktoré tvoria súčasť znaleckých posudkov (napr. obrázok 9 znaleckého posudku č. 01/2021, zobrazujúci roztrhanú parotesnú zábranu a popadané časti tepelnej izolácie na zemi) nezodpovedajú skutkovému stavu strechy rodinného domu pred odovzdaním rodinného domu žalobcom. Znalec Ing. Milan Dano v bode 3.2 znaleckého posudku poukazuje na obrázok č. 9 a poškodenie difúznej fólie, pričom práve táto časť strechy netvorí obytnú časť, ale slúži ako otvorená časť povaly na odkladanie rôznych nepotrebných vecí. Obrázkom č. 10 znaleckého posudku znalec poukazuje na poškodenie prípadne na úplnú absenciu tepelnej izolácie strešnej krytiny, avšak opäť nie je zrejmé, o akú časť strechy sa jedná a či má na fotografii zobrazená časť strechy, vplyv na funkčnosť strechy a podkrovného bývania. Žalobcovia teda predloženými fotografiami spolu s priloženými znaleckými posudkami dostatočne nepreukázali v žalobe uvádzané vady rodinného domu. Záver znalca o tom, že stav tepelnej izolácie strechy rodinného domu nevyhovuje bežným štandardom neznamená, že takýmto poškodením tepelnej izolácie automaticky dochádza k podstatnému zníženiu možnosti využívania rodinného domu k jeho účelu. Zo znaleckého posudku č. 01/2021 nevyplýva, že rodinný dom trpí vadami takého rozsahu, ktoré podstatne znižujú možnosť jeho užívania. Za vadu vecí v zmysle § 597 Občianskeho zákonníka sa považuje, ak veci chýba taká vlastnosť, ktorá sa pri veci určitého druhu, veku a ceny všeobecne predpokladá a bez ktorej je možnosť využitia veci podstatne znížená. Žalovaní odmietajú uhradiť žalobcom požadovaný nárok v akejkoľvek výške. Podľa výšky žalovanej sumy 12.450 Eur, žalovaní usudzujú, že žalobcovia požadujú od žalovaných výmenu celej strešnej krytiny a nie len časť poškodenej tepelnej izolácie s parotesnou zábranou. Žalovaní poukázali na bod 2.2 Dohody o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 17.11.2019, v ktorej žalobcovia zhodne vyhlásili: „Budúci kupujúci vyhlasujú, že nehnuteľnosti pred uzavretím tejto dohody navštívili, riadne si ich prezreli a je im stav dobre známy,“ a na vyhlásenia žalobcov uskutočnené v článku V. bod 3 Kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2020, v ktorej žalobcovia zhodne vyhlásili: „Kupujúci vyhlasujú, že si predmet prevodu prehliadli, berú na vedomie jeho súčasný stav, prístup k nemu a mieru bežného opotrebenia, ktorá zodpovedá jeho veku.“ V zmysle uvedeného žalovaní nesúhlasia s akýmikoľvek v súčasnosti vykonanými vyhláseniami žalobcov o tom, že neboli o stave rodinného domu oboznámení, nemali možnosť si dom obhliadnuť, či o tom, že im malo byť niečo zamlčané.

3. Žalobcovia sa vyjadreniu žalovaných vyjadrili v podaní zo dňa 2.8.2022. V ňom trvali na ich tvrdení, že vady, ktoré sú popísané v žalobe existovali aj v čase uzavretia kúpnej zmluvy, nakoľko kuny prebývali v podkroví rodinného domu dlhé roky. Skutočnosť, že podkrovie strechy je poškodené vplyvom kún bolo žalobcom zamlčané. V rámci obhliadky rodinného domu si žalobcovia prezreli všetko, čo im bolo dostupné. Žalovaná 1/ žalobcov pri obhliadke informovala o starej elektrike na prízemí rodinného domu, avšak na poschodí mali byť podľa vyjadrenia žalovanej 1/ urobené nové elektrické rozvody, čo však nebola pravda, pretože na poschodí boli použité predlžovacie káble a vo vedľajšej izbe boli staré, pôvodné rozvody a teda žalobcovia museli investovať finančné prostriedky na odstránenie uvedených nedostatkov. K stavu podkrovia rodinného domu žalovaná 1/ žalobcom povedala, že bolo zrekonštruované a že strecha je v úplnom poriadku. Žalovaní mali vedomosť o tom, že sa pred uzavretím

kúpnej zmluvy nachádzali v podkroví rodinného domu kuny, avšak o uvedenom žalobcov neupovedomili v čase obhliadky rodinného domu a ani pri uzatvorení kúpnej zmluvy. Žalovaní sa spoliehali na to, že stačí priestor „vystriekať“ a problém sa vyrieši. Následkom uvedeného je však to, že zateplenie v podkroví rodinného domu ako aj príslušná parozábrana sú vplyvom kún v dezolátnom stave a vôbec neplnia svoj účel. Ďalej žalobcovia uviedli, že priestory povaly nad podkrovím rodinného domu a otvorenej časti povaly nad garážou neboli v rámci obhliadky sprístupnené ani iným záujemcom o kúpu rodinného domu pred žalobcami, a to pánovi Z. K., a pani Z. H., čo vyplýva z ich čestných prehlásení. K posúdeniu primeranosti zľavy z dojednanej kúpnej ceny uviedli, že vzhľadom k tomu, že zákon bližšie nešpecifikuje spôsob jej výpočtu, sú žalobcovia toho názoru, že je potrebné prihliadať pri určovaní výšky primeranej zľavy z kúpnej ceny nielen na obmedzenie, resp. zníženie možnosti užívania nehnuteľnosti takouto vadou, ale je potrebné prihliadať predovšetkým na povahu a rozsah vady, cenu veci a výšku nákladov na opravu. Zo záveru znalca o stave tepelnej izolácie strechy rodinného domu, ktorý nevyhovuje bežným štandardom, podľa žalobcov vyplýva, že uvedené poškodenie predstavuje zníženie kvality bývania. Zničená, roztrhaná paropriepustná fólia, musí byť po celej streche v celosti inak neplní svoju funkciu a nedá sa teda vymeniť len jej časť. Pri náprave výmeny poškodenej tepelnej izolácie s parotesnou zábranou je preto potrebné zhodiť celú strešnú krytinu. Nesúhlasia s tvrdením žalovaných, že žalobcovia uplatneným nárokom žiadajú niečo navyše, pretože žalobcovia požadujú len takú výšku zľavy z kúpnej ceny, ktorá zodpovedá reálnym nákladom - hodnote stavebných prác potrebných na odstránenie poškodenia strešnej konštrukcie rodinného domu v zmysle doloženého znaleckého posudku.

4. Žalovaní na vyjadrenie žalobcov zo dňa 2.8.2022 reagovali svojím vyjadrením zo dňa 19.8.2022. V ňom žalovaní trvali na tom, že žalobcovia neuniesli dôkazné bremeno preukázania nimi tvrdených skutočností. Čestné vyhlásenia zo dňa 28.07.2022 nepreukazujú vznik žalobcami uvádzaných väd pred dňom uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2020, ale preukazujú to, že v čase obhliadky rodinného domu pani H. a pánom K., títo v čase obhliadky nevideli priestory povaly nad podkrovím a otvorenej časti povale nad garážou, z čoho logicky vyplýva, že ani nemôžu objektívne posúdiť stav väd rodinného domu, keďže nevideli priestory, kde by sa tieto vady mali nachádzať. Taktiež z čestných prehlásení nevyplýva žiadna skutočnosť o tom, že by sa podpísaní domáhali od žalovaných sprístupnenia povaly nad podkrovím a otvorenej časti povale nad garážou a žalovaní by im túto časť nehnuteľnosti zámerne neukázali, prípadne im nejako bránili k jej prístupu. Zo žalobcami predložených fotografií nie je zrejmé akú časť strechy tieto fotografie zobrazujú a z akého obdobia sú vyhotovené. Tvrdenie žalobcov, že malo byť zo strany žalovaných žalobcom úmyselne zamlčané poškodenie strechy vplyvom kún nie je pravdivé, nakoľko toto v čase uzavretia kúpnej zmluvy netrpelo žiadnymi vadami. Predmetný rodinný dom v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy nebol novostavbou, ale starší čiastočne zrekonštruovaný dom. Žalobcovia pri uzatváraní kúpnej zmluvy mali vedomosť, že kupujú nehnuteľnosť v stave jej bežného opotrebenia a v stave primeranom jej veku, ktorú si pred kúpou obhliadli a s jej technickým stavom sa oboznámili.

5. Spor podľa § 180 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) vykonal pojednávanie dňa 25.10.2022 v neprítomnosti žalovaného 2/, a pojednávanie dňa 25.11.2022 v neprítomnosti žalobcu 2/ s tým, že o termíne pojednávania boli riadne a včas upovedomení, pričom uvedené strany súhlasili s prejednaním veci v ich neprítomnosti a ich neprítomnosť ospravedlnili ich zástupcovia.

6. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcov 1/, 2, žalovaných 1/, 2/, svedka Z.. P. C., znalcov Ing. Františka Nekoranca, Ing. Milana Daňa, Ing. Pavla Bogára, oboznámením dohody o rezervácii zo dňa 17.11.2019, kúpnej zmluvy zo dňa 27.1.2020, výpisu z LV č. XXXX k.ú. R. R., fotografií z č.l. 13 až 16, znaleckého posudku č. 77/2019 zo dňa 15.8.2019, znaleckého posudku č. 8/2021 zo dňa 11.12.2021, znaleckého posudku č. 1/2021 zo dňa 6.12.2021, žiadosti žalobcov o nápravu veci zo dňa 13.7.2020, žiadosti o nápravu veci zo dňa 20.8.2020, spolu s fotokópiami podacích lístkov od týchto žiadostí, uplatnenia práva na zľavu z kúpnej ceny zo dňa 23.11.2021, fotokópií podacích lístkov a doručeníek od žalovaných, oznámenia výšky zľavy z kúpnej ceny zo dňa 20.12.2021 s fotokópiami doručeníek od žalovaných, vyúčtovania znalečného a príjmového pokladničného dokladu zo dňa 13.12.2021, záznamu z rokovania zo dňa 4.1.2022, fotokópií sms správ z č.l. 75 až 76, vyjadrenia žalovaných k žalobe zo dňa 25.3.2022, vyjadrenia žalobcov zo dňa 2.8.2022, príloh tohto vyjadrenia z č.l. 105 až 117, vyjadrenia žalovaných zo dňa 19.8.2022, podania žalobcov zo dňa 12.9.2022.

7. Dňa 27.1.2020 uzavreli žalovaní ako predávajúci so žalobcami ako kupujúcimi kúpnu zmluvu, na základe ktorej sa dohodli na prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, a to k rodinnému domu

na ul. D. so súp. č. XX, postaveného na parcele KN-C č. XXXX/X, pozemku parcela KN-C č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, pozemku parcela KN-C č. XXXX/X záhrada o výmere 154 m<sup>2</sup> a pozemku parcela KN-C č. XXXX/X záhrada o výmere 478 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX k.ú. R. R., za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 152.000 Eur. Na základe tejto kúpnej zmluvy boli žalobcovia zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci uvedených nehnuteľností na LV č. XXXX k.ú. R. R.; vklad vlastnícke právo bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor V 625/2020.

8. Žalobkyňa 1/ na pojednávaní uviedla, že žalobu podali žalobcovia preto, lebo podkrovie strechy je poškodené, neplní svoju funkciu. Bolo im to zatajené, nebol im umožnené vykonanie ohliadky podkrovia pred kúpnu zmluvou. Uviedla, že na žiadosť žalovanej jej žalobcovia umožnili bývať v rodinnom dome dlhšie, než bolo uvedené v kúpnej zmluve. Žalovaná im kľúče od domu odovzdala a žalobcovia sa do domu nasťahovali až dňa 29.2.2020. Žalobcovia pred uzavretím kúpnej zmluvy vykonali jednu ohliadku rodinného domu. Ohliadka trvala asi pol hodinu, pričom žalobkyňa spolu so žalobcom ohliadli za prítomnosti žalovanej prízemie, poschodie domu, pivničné priestory, záhradu a garáž. Žalobcovia sa informovali počas ohliadky na technický stav rodinného domu, aj na strechu sa žalovanej pýtali. Povedala im, že všetko je v poriadku, že je tam vypracovaný znalecký posudok, ktorým bol ohodnotený rodinný dom. Žalobcovia nemohli vykonať ohliadku podkrovia domu z dôvodu, že tam nebol rebrík a chceli to pozrieť, ale žalovaná ich ubezpečila, že strecha je v poriadku. Po prvýkrát žalobcovia počuli, že v podkroví sa pohybuje zviera hneď prvú noc, keď spali v rodinnom dome. Žalobcovia dňa 5.3.2020 ráno zo záhrady pozorovali strechu domu. Žalobca vyšiel na strechu garáže a odtiaľ videl otvorenú časť strechy, že je tam poškodená čierna fólia, natrúsená parozábrana a žalobkyňa to videla z pohľadu z okna z izby. Žalobkyňa videla bočnú časť otvorenej strechy, ktorá je zachytená na obrázku č. 9 v znaleckom posudku Ing. Daňa. Ďalšiu časť poškodenia podkrovia uvidel žalobca, keď išiel na podkrovie pomocou rebríka z podkrovnej izby spolu so svedkom. Fotky poškodených častí podkrovia vyhotovoval žalobca a následne znalec Ing. Daňo. Hneď ako žalobcovia zistili, že v podkroví sa pohybujú kuny, žalobca telefonoval žalovanému ohľadne tejto záležitosti a písal sms správu žalovanej. Žalovaní túto situáciu nechceli nejako riešiť.

9. Žalobca 2/ na pojednávaní uviedol, že žalobcovia od žalovaných kupovali dom s tým, že im ho žalovaná prezentovala ako rekonštruovaný čo sa týka zateplenia, nové okná, podkrovie malo byť zrekonštruované, zateplené, električka mala byť spravená. Žalovaná žalobcom pri ohliadke domu povedala, že v dome treba prerobiť električku na prízemí. Povedala, že v ostatnom je dom po technickej stránke v poriadku. Pri ohliadke žalobcov ubezpečila v tom, že všetko v podkroví je v poriadku, že to prerábala firma. Na otázku, či netreba tam ísť, povedala, že žalobca tam nemusí ísť, všetko je v poriadku, že žalovaný 2/ tam bol s iným záujemcom o kúpu domu a všetko tam bolo v poriadku. Žalovaní žalobcom znemožnili ohliadnuť podkrovie domu tým, že tam neboli k dispozícii dva rebríky, ktoré sú potrebné na to, aby sa dalo vyjsť do podkrovia. Žalobca žalovaných nežiadal o zabezpečenie rebríka, aby mohli vyjsť do podkrovia. Žalobcovia dôverovali žalovanej, ktorá uviedla, že povale je v poriadku, pretože sa navzájom poznajú od detstva, ich dve dcéry sú kamarátky, dcéra žalovaných spala u žalobcov. Po nasťahovaní do domu sa žalobcovia hneď v prvú noc zobudili na dupanie nad ich hlavami. Žalobca si myslel, že to bola nejaká mačka. Keďže sa to opakovalo, začali potom pátrať. Žalobca vyšiel na strechu, videl na povale trus. Žalobca je poľovník, rozumie týmto veciam. Videl, že parozábrana bola dotrhnaná, bola tam spadnutá sklenná vata. Poobede prišiel kamarát žalobcu Z. Otvor na vstup do podkrovia je v rozmeroch 44 cm na 57 cm. Aby sa do toho otvoru dalo vojsť treba dvoják rebrík, na ten vyjsť, otvoriť, dať dole ten dekel. Je potrebné oprieť teleskopický rebrík, ale opatrne, je to sadrokartón. Bolo tam napchaté igelitové vrece, ktoré bolo treba vytlačiť, aby sa tam dalo dostať. Podľa žalobcu tam hore na povale nikto nebol, od kedy to tam zrekonštruovali. Žalobca v podkroví domu našiel veľa trusu, páchlo to tam močom, musel sa tam pohybovať s respirátorom, zvieracie výkaly pozbieral. Otvorená časť strechy bola zakrytá pletivom s otvormi o rozmere 5x5 cm, ktoré mohli kuny kľudne prekonať, a preto žalobca v tejto časti osadil nové pletivo z vtáčej voliéry s malými otvormi 1x1 cm, ktoré by neprehrýzli ani hlodavce. Toto pletivo žalobcovi pomohol osadiť P. P. C. vyšiel po rebríku, nahliadol na povale a odtiaľ videl a povedal žalobcovi hneď, že sú tam kuny. Žalobca v podkroví našiel dotrhnanú parozábranu, roztrúsenú sklennú vatu na zemi, všade bol trus od zvierat, mal pri sebe fotoaparát a v uvedený deň 5.3.2022 všetko nafotil na mobile. Žalovaná žalobcom dala znalecký posudok Ing. Nekoranca. Žalobcovia následne zistili, že údaje v ňom nie sú zhodné s realitou. Keď žalobcovia zistili, že do domu vliezajú kuny, kontaktoval menovaného znalca, ktorý žalobcovi po telefóne povedal, že na povale podkrovia ani nebol. Keď žalobcovia dňa 5.3.2020 zistili, že na povale domu sú kuny, oslovil cestou sms žalovanú, ktorá napokon v sms správe potvrdila, že dva roky dozadu v dome boli kuny s tým, že žalovaný tie kuny odtiaľ vyhnal, celé to vydezinfikoval.

Keď žalobcovia dňa 5.3.2020 zistili, že na povale domu sú kuny, žalobca telefonoval so žalovaným, ktorému povedal, že to treba riešiť a žalobca žiadal nápravu aj od pani žalovanej. Žalobcovia chceli zľavu z kúpnej ceny s tým, že žalobcovia si dajú opraviť strechu.

10. Žalovaná 1/ na pojednávaní uviedla, že žalovaní ponúkali dom na predaj, najprv cez realitnú kanceláriu, potom dala žalovaná inzerát do denníka. Záujem o dom prejavili aj žalobcovia, ktorí prišli na ohliadku, boli pozrieť prízemie, poschodie, pivnicu. Pri ohliadke nehnuteľnosti žalobcami ich žalovaná upovedomila o technickom stave domu. Povedala im, že na prízemí je stará električka, ktorú bude treba prerobiť. Žalovaná im povedala, že strecha je rekonštruovaná, že je urobená škridla. Nepovedala im, že tam nemusia ísť, pretože je strecha v poriadku. Keby ju žalobcovia požiadali, zohnala by rebrík a pozreli by aj povalu. Nežiadali ju o to. Žalobcov zaujímalo len to, čo to je za otvor, a žalovaná im vysvetlila, že to je otvor na povalu, ktorá je neobytná. Žalovaná je vďačná žalobcom za to, že ju v dome nechali bývať o 2 týždne dlhšie než bola dohoda podľa kúpnej zmluvy, keďže nemala som kam ísť s deťmi bývať, hľadala si prenájom. Ďalej uviedla, že žalobcovi mali dosť času pozrieť si celú nehnuteľnosť. Žalovaná nemala dôvod chodiť na povalu, keďže povala nie je obytná, nič tam nezatekalo, žiaden problém tam nebol. Žalovaná nemala ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy a ku dňu odovzdania domu žalobcom vedomosť o tom, že by podkrovie domu trpelo vadami, ktoré popisujú žalobcovia. Žalovaná bola pri tom, keď bol znalec Ing. Nekoranec ohliadnuť rodinný dom za účelom vypracovania znaleckého posudku, znalec nebol ohliadnuť povalu, rebríky boli odložené v garáži. Návrh kúpnej zmluvy vypracovala známa žalovanej. Žalovaná sa nevedela vyjadriť k tomu, prečo do zmluvy táto pani neuviedla ustanovenia, ktorým by popisovala technický stav rodinného domu. Žalovaný riešil kuny v podkroví domu asi pred 5 rokmi. Žalovaní sa kún zbavili. Odvtedy tam kuny neboli. Žalovaná žalobcov neinformovala o tom, že v dome boli v minulosti kuny. Nepovažovala to za potrebné.

11. Žalovaný 2/ na pojednávaní uviedol, že už par rokov pracuje v stavebníctve. Izolácia bola do strechy dávaná asi v roku 2004, alebo 2005. Asi po dvoch rokoch to pod ťarchou vaty padlo na povalu a vzniklo tak 40 cm zateplenia a pán, ktorý izoláciu realizoval žalovanému povedal, že to nemá riešiť, že bude mať ešte viac izolácie. Keď boli dom ohliadnuť žalobcovia, nebol žalovaný pri tom. Žalovaný žalobcov neinformoval o technickom stave domu. Ohľadom kúpy so žalobcami komunikovala žalovaná. Žalovaný nebol prítomný, keď znalec Ing. Nekoranec robil ohliadku domu za účelom vypracovania znaleckého posudku. Okrem žalobcov boli dom ohliadnuť ešte ďalšie osoby. Asi mesiac alebo dva mesiace pred ohliadkou žalobcov bol jeden pán elektrikár (ktorého meno žalovaný nepoznal) na povale so žalovaným, a na tej povale nebolo nič také, ako je nafotené na fotkách. Žalovaný na povalu chodil, lebo nastavoval anténu, aby bol lepší signál. Je pravda, že na povale boli dosky, ktoré, keď sa dom predával žalovanému pomáhala odpratať jeho dcéra a ona môže dosvedčiť, že na tej povale nebolo nič také ako je nafotené na fotkách. Kuny na povale boli 5 rokov dozadu. Žalovaný nevie, kadiaľ vchádzali kuny do domu. Na povale nebolo nič dotrhvané, bolo tam veľa výkalov. Pasce na kuny nepomohli, preto žalovaný zohnal drahý sprej, ktorým to celé vystriekal. Kuny tam odvtedy už neboli. Rebrík, ktorým sa dalo vyjsť na povalu, nebol položený pri vstupe na povalu, ale bol odložený v garáži. Nad vstupný otvor do povaly dali vankúš, penu, aby odtiaľ nešla zima do domu. Otvorenú časť strechy žalovaný používal ako úložný priestor, dal tam pletivo s okami s rozmermi 5x5 cm, a to za tým účelom, aby mu tam niekto niečo neukradol. Táto časť strechy mala slúžiť a aj slúžila ako úložný priestor. Žalovaný bol presvedčený, že strecha je dobrá. Žalovaný nemal žiadnu vedomosť o tom, že by lasicovitá zver v čase uzatvorenia kúpnej zmluve chodila do podkrovia. Ak by to vedel, povedal by to žalobcom. Žalovaný vykonal naposledy ohliadku štítu podkrovia týždeň alebo dva týždne pred tým ako sa žalovaná vysťahovala z rodinného domu. Žalovaný sa odsťahoval skôr. V tom istom roku, keď boli na ohliadke domu žalobcovia, dom ohliadali pán K. a pani H. za prítomnosti žalovaného, ktorý im vtedy neukázal priestory podkrovia rodinného domu, pretože tam nechceli ísť pozrieť.

12. Žalobcovia v záverečnej reči uviedli, že považujú za účelové tvrdenie žalovaných, že sa zbavili kún, ktoré mali v minulosti v dome a že im kuny nespôsobili žiadne škody v izolácii strechy domu. Z výpovede žalobcov je totiž zrejmé, že títo hneď po nasťahovaní sa do domu v prvú noc počuli pohyb zvieratá po povale a následne aj zdokumentovali vchádzanie kún do domu cez otvorenú časť strechy ako aj poškodenie izolácie, ktoré videl aj svedok P. C.. Rovnako za účelové považujú žalobcovia tvrdenie žalovaných, že predmetné vady neexistovali v čase uzavretia kúpnej zmluvy, keďže príčinou poškodenia izolácie bolo aj podľa názoru znalca Ing. Pavla Bogára zviera, resp. kuna, ktorá mohla vniknúť do domu cez otvorenú časť strechy domu, pričom tento stav trval až dovtedy kým žalobca 2/ neosadil so svedkom C. nové pletivo s menšími okami a následne OSB doskami. Žalobcovia sú toho názoru,

že žalovaní si nespĺnili svoju notifikačnú povinnosť pri dojednávaní kúpnej zmluvy, ktorá im vyplývala z ust. § 596 Občianskeho zákonníka (povinnosť predávajúcich upozorniť kupujúcich pri dojednávaní kúpnej zmluvy na všetky vady, o ktorých vedeli, t.j. faktické ako aj právne bez ohľadu na to, či sú zjavné alebo skryté), nakoľko tak ako je uvedené vyššie, neinformovali žalobcov o tom, že v dome mali v minulosti kuny a taktiež neinformovali žalobcov o tom, že časť strechy kadiaľ kuny vchádzali do domu, je otvorená a teda nezabezpečená proti vnikaniu, keďže bežné plotové pletivo osadené žalovaným 2/ s okami o rozmere 5 x 5 cm nijako nebránilo kunám pravidelne a dlhodobo vchádzať do podkrovia strechy domu, čoho dôkazom sú aj zvieracie exkrementy (výkaly), ktoré videli a vo svojej výpovedi spomenuli žalobca 2/, žalovaný 2/, svedok P. ako aj znalci Ing. Milan Daňo a Ing. Pavol Bogár. To, že časť strechy rodinného domu je otvorená nemohli žalobcovia zistiť bez upovedomenia predávajúcich, keďže predmetný rodinný dom je z jednej strany spojený so susedným domom a bok strechy nad garážou nie je zo žiadneho pohľadu (od ulice či od záhrady) vidieť. Žalovaná 1/ naopak uviedla žalobcom pred uzavretím kúpnej zmluvy, že pokiaľ išlo o strechu, resp. podkrovie rodinného domu, že v podkroví je všetko v poriadku, je zrekonštruované, prerábala ho firma a navyše odovzdala žalobcom znalecký posudok č. 77/2019, ktorý vypracoval znalec Ing. František Nekoranec za účelom majetkovoprávneho vyporiadania žalovaných, ktorý sa v uvedenom posudku zaoberal aj stavebno-technickým popisom stavby rodinného dom súp. č. XX. a ktorý neobsahoval žiadne informácie o vadách v podkroví strechy rodinného domu, pričom žalobcovia sa až dodatočne, po zistení predmetných väd dozvedeli od znalca Ing. Františka Nekoranca, že v podkroví strechy rodinného domu súp. č. XX ani nebol, keďže tam nemal zabezpečený prístup zo strany žalovaných. Nesplnenie uvedenej notifikačnej povinnosti zo strany žalovaných, resp. uvedenie nepravdivých informácií zo strany žalovanej 1/ žalobcom pred uzavretím kúpnej zmluvy má potom za následok vznik práva uplatňovať nároky z vadného plnenia. Za vadu veci sa v zmysle § 597 Občianskeho zákonníka považuje neexistencia takej vlastnosti, ktorá sa pri veci určitého druhu, veku a ceny všeobecne predpokladá a v dôsledku ktorej je možnosť využitia podstatne znížená. Pri rodinnom dome možno za takú vadu spravidla považovať nefunkčné kúrenie, kanalizáciu, nevhodnú izoláciu a obvodové múry s konštrukčnými chybami. (ZSP, 1996, č. 40). Ďalej poukázali na judikát R 23/70, podľa ktorého sa ustanovenie § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka (pôvodne § 401 ods. 1) 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 ani nemohol upozorniť, pretože o nich nevedel. Pokiaľ ide o posúdení nároku žalobcov z vadného plnenia, a to konkrétne primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vzhľadom k tomu, že zákon bližšie nešpecifikuje spôsob jej výpočtu, tak je potrebné prihliadať najmä na povahu a rozsah vady, cenu veci a výšku nákladov na opravu (kritéria posudzovania primeranosti zľavy z kúpnej ceny). V tomto smere vychádzali žalobcovia zo znaleckého posudku znalca Ing. Milana Daňa, ktorý zistil zásadné nedostatky v stave jednotlivých vrstiev strešného plášťa rodinného domu súp. č. XX. a navrhol spôsob sanácie zistených väd, pričom k uvedenému na pojednávaní dodal, že ním navrhnutý spôsob sanácie je najjednoduchší, najefektívnejší a v súlade s technickými normami. A pri stanovení výšky primeranej zľavy vychádzali zo znaleckého posudku Ing. Pavla Bogára č. 8/2021, v ktorom stanovil všeobecnú hodnotu stavebných prác potrebných na odstránenie poškodenia strešnej konštrukcie s tým, že znalec na pojednávaní uviedol, že rozpočet na stavebné práce potrebné na odstránenie popísaných väd vyhotovil tak, aby bol čo najekonomickejší s čo najnižšími nákladmi. Úrok z omeškania uplatnili žalobcovia od 4.1.2022, kedy žalovaní odmietli požadované nároky žalobcov a keďže základná úroková sadzba ECB bola medzičasom zmenená uplatnili žalobcovia úrok z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 12.450 Eur odo dňa 04.01.2022 do 26.07.2022, vo výške 5,5% ročne zo sumy 12.450 Eur odo dňa 27.07.2022 do 13.09.2022, vo výške 6,25% ročne zo sumy 12.450 Eur odo dňa 14.09.2022 do 01.11.2022, vo výške 7% ročne zo sumy 12.450 eur odo dňa 02.11.2022 do zaplatenia.

13. Súd na pojednávaní dňa 25.11.2022 podľa obsahu vyhodnotil záverečnú reč v časti zmeny nároku na úrok z omeškania ako zmenu žaloby a uznesením na pojednávaní podľa § 142 ods. 1 CSP pripustil túto zmenu žaloby, keďže výsledky doterajšieho konania môžu byť podkladom pre konanie o zmenenej žalobe.

14. Žalovaní v záverečnej reči uviedli, že podľa právnej teórie a ustálenej judikatúry slovenských súdov za skrytú vadu veci sa považuje vada, ktorá vyjde najavo až dodatočne a bola pri predaji veci vadou nepoznatelnou. Vady označované žalobcami ako poškodená časť tepelnej izolácie krovu nehnuteľnosti, nachádzajúca sa v otvorenom priestore strechy nad garážou a povaly krovu nehnuteľnosti sú časti predávanej nehnuteľnosti, ktoré boli pri riadne vykonanej obhliadke kupujúcimi v čase predaja

nehnutelnosti, voľným okom viditeľné a rozpoznateľné. Preto sa nejedná o vady nepoznateľné a nemôže sa jednáť o skryté vady v zmysle § 597 Občianskeho zákonníka. V prípade ak by žalobcovia v čase kúpy nehnuteľnosti riadne vykonali obhliadku povaly krovu nehnuteľnosti a obhliadku otvoreného priestoru strechy nad garážou, tak by boli s údajnými vadami nehnuteľnosti oboznámení, keďže tieto boli v čase predaja viditeľné a rozpoznateľné voľným okom. Skutočnosť, že žalobcovia vykonali obhliadku celej nehnuteľnosti v priebehu cca 30 minút a nemali záujem o vykonanie dôkladnejšej obhliadky s podrobnejším oboznámením sa o technickom stave nehnuteľnosti, nemôže byť na ťarchu žalovaných, ktorí žalobcov pri vykonávaní obhliadky nehnuteľnosti žiadnym spôsobom neobmedzovali. Žalovaní sa domnievajú, že žalobcovia v čase dojednávania kúpy nehnuteľnosti boli presvedčení, že chcú nehnuteľnosť kúpiť v stave ako stojí a leží, bez podrobnejšieho skúmania technického stavu nehnuteľnosti, čo preukazuje i skutočnosť, že na rozhodnutie o kúpe nehnuteľnosti im stačilo približne 30 minút. Zo strany žalobcov nebolo nijakým spôsobom preukázané, že by počas dojednávania podmienok predaja nehnuteľnosti, prípadne nejakým dojednaním upraveným v kúpnej zmluve, boli stranami kúpnej zmluvy dojednané nejaké žalobcami vymienené vlastnosti nehnuteľnosti, ktoré predávaná nehnuteľnosť musí spĺňať. Žalovaní žalobcom nikdy netvrdili, že tepelná izolácia nehnuteľnosti vyhovuje bežným štandardom v zmysle aktuálnych tepelnoizolačných noriem, žalovaná 1/ pri predaji nehnuteľnosti len žalobcom uviedla, že krov nehnuteľnosti bol v roku 2005 zrekonštruovaný a je urobená nová škridla strechy. Žalobcovia v čase kúpy nehnuteľnosti mali vedomosť, že nekupujú novostavbu rodinného domu, ale kupujú čiastočne zrekonštruovaný starší rodinný dom v stave jeho bežného opotrebenia a v stave primeranom jeho veku. Nie je preto možné dodatočne sa domáhať chýbajúcich vlastností predanej veci, ak tieto vlastnosti neboli medzi zmluvnými stranami výslovne dojednané. V súdnom konaní nebolo zo strany žalobcov žiadnym spôsobom preukázané, podstatné zníženie možnosti využitia predanej nehnuteľnosti na jej účely bývania. Predaná vec - rodinný dom, odo dňa jej kúpy žalobcami až do dnešného dňa, spoľahlivo slúži žalobcom pre účely ich bývania, pričom žalobcovia v súdnom konaní žiadnym spôsobom nepreukázali, že by do nehnuteľnosti cez krov strechy pršalo, prípadne že by nehnuteľnosť trpela nejakými tepelnoizolačnými stratami. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že do povaly strechy a do podkrovného bývania nehnuteľnosti nezateká a je po celú dobu jej užívania suchá. V zmysle uvedeného žalovaní zastávajú názor, že nie je možné žalobcami označované vady nehnuteľnosti považovať za vady podstatne znižujúce možnosť využitia predanej nehnuteľnosti na účely bývania. Vady označované žalobcami, žiadnym spôsobom neznižujú kvalitu bývania žalobcov v nehnuteľnosti, teda žiadnym spôsobom neznižujú kvalitu využitia nehnuteľnosti, pre jej účely. Žalobcovia považujú za skryté vady nehnuteľnosti popadanú časť minerálnej vaty z pôvodného umiestnenia medzi krokvmi krovu na vodorovnú časť povaly krovu, spolu s roztrhanou poistnou hydroizolačnou vrstvou. Tieto údajné vady krovu nehnuteľnosti však žalovaní za vady nehnuteľnosti nikdy nepovažovali, nakoľko k rekonštrukcii krovu došlo v roku 2005 a k spadnutiu minerálnej vaty na vodorovnú časť povaly krovu došlo niekedy v roku 2009, teda žalovaní mali o tejto skutočnosti vedomosť, za tohto stavu nehnuteľnosť plnohodnotne na účely bývania využívali celých 11 kalendárnych rokov, pričom do nehnuteľnosti nikdy nezatekalo a nehnuteľnosť spĺňala všetky tepelnoizolačné vlastnosti, ktoré od nej požadovali. Podľa žalovaných z obsahu podanej žaloby a ani z vykonaného dokazovania nie je zrejmé, ktorá konkrétna časť tepelnej izolácie strechy nehnuteľnosti a akým spôsobom má byť poškodená. Zo znaleckých posudkov predložených v súdnom konaní a ani z výpovede znalca Ing. Milana Daňa nie je zrejmé, ktorá časť a aký rozsah tepelnej izolácie má byť poškodený. Sám znalec Ing. Milan Daňo vo svojej výpovedi zo dňa 25.10.2022 uviedol, že presné určenie rozsahu poškodenia tepelnej izolácie, je možné zistiť až odkrytím škridiel celej plochy strechy nehnuteľnosti, nakoľko niektoré časti tepelnej izolácie umiestnenej medzi niektorými krokvmi strechy nie sú poškodené a nie je nutné ich vymieňať. Z pohľadu vyčíslenia výšky zľavy z kúpnej ceny znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom Ing. Pavlom Bogárom, je toto veľmi významná skutočnosť, keďže znalec Ing. Pavol Bogár vyčísľil náklady na rekonštrukciu tepelnej izolácie strechy tak, ako keby bolo nutné vymeniť tepelnú izoláciu celej zateplenej časti strešného krovu. Žalovaní sa domnievajú, že je neprípustné požadovať od žalovaných, aby znášali finančné náklady na rekonštrukciu nepoškodených častí tepelnej izolácie krovu nehnuteľnosti. Znalec Ing. Milan Daňo vo svojom znaleckom posudku, podrobne rozpisal, ktoré z vrstiev strešného plášťa považuje za vyhovujúce a ktoré za nevyhovujúce. Výpovedami obidvoch znalcov bolo preukázané, že parotesná zábrana označená ako nevyhovujúca, je v podstate nadbytočná a pre účely parotesnosti strešného plášťa postačuje len jedna z parotesných zábran, ktorá bola znalcom označená ako vyhovujúca. Za nevyhovujúce vrstvy strešného plášťa Ing. Milan Daňo ďalej označil minerálnu vlnu v hrúbke 40 mm a minerálnu vlnu v hrúbke 120 mm a taktiež poistnú hydroizoláciu, nazývanú aj ako difúznú fóliu. Žalovaní nepovažujú za nutné vykonať výmenu minerálnej vlny celej zateplenej časti krovu strechy, keďže časť minerálnej vlny je nepoškodená a teda nie je nutné ju ani vymieňať. Obidvaja znalci sa vo svojich

výpovediach zhodli, že pri poškodení vrstvy strešného plášt'a poistnej hydroizolácie, je nutné túto pre dosiahnutie jej funkčnosti vymeniť ako jeden jednoliaty celok, teda na celej ploche strechy a nie je účelné ju akokoľvek nadpájať, či opravovať po častiach. V súvislosti s poškodením vrstvy strešného plášt'a poistnej hydroizolácie žalovaní poukázali na skutočnosť, že táto časť strešného plášt'a, tak ako uviedol i znalec Ing. Milan Daňo, plní funkciu zabránenia prestupu vody, snehu a prachu do krovu nehnuteľnosti, pričom ako uviedol, čo vyplýva i z jej názvu, jedná sa hydroizolačnú vrstvu poistnú. Hlavnú hydroizolačnú vrstvu krovu nehnuteľnosti tvoria strešné škridle značky BRAMAC, ktoré sa vyznačujú technológiou vysokej nepriepustnosti dažďovej vody. Žalobcovia sa nikdy nesťažovali na zatekanie do podkrovia strechy a taktiež ani znalci pri obhliadke krovu nepozorovali priepustnosť dažďovej vody do krovu. Preto žalovaní považujú za bezvýznamné poškodenie poistnej hydroizolácie vzhľadom na jej význam v strešnom plášti, vo vzťahu k podstatne zníženej možnosti využitia nehnuteľnosti na účely bývania. Žalobcovia teda nepreukázali, že predaná nehnuteľnosť trpí vadami, prípadne ak by mal súd za preukázané, že vadami trpí, tak nebolo preukázané, že sa jedná o vady skryté; nebolo preukázané, ak by bola pripustená prítomnosť väd, že vady vznikli pred dátumom podpisu kúpnej zmluvy, prípadne pred termínom odovzdania nehnuteľnosti žalovanými žalobcom; nebolo preukázané, ak by bola pripustená prítomnosť väd nehnuteľnosti, že tieto vady podstatne znižujú možnosť využitia nehnuteľnosti na jej účely bývania.

15. Podľa § 499 Občianskeho zákonníka Kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne vady.

16. Podľa § 508 ods. 2 Občianskeho zákonníka Vada, ktorá sa prejaví do šiestich mesiacov odo dňa prevzatia plnenia, sa považuje za vadu, ktorá bola už v deň prevzatia, ak to neodporuje povahe veci alebo ak scudziteľ nepreukáže opak.

17. 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.

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

19. Podľa § 597 ods. 1 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.

20. Podľa § 598 Občianskeho zákonníka Kupujúci má právo na úhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady.

21. Podľa § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu. Práva zo zodpovednosti za vady sa môže kupujúci domáhať na súde, len ak vady vytkol najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci.

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

23. Civilný sporový poriadok (čl. 8 Základných princípov, § 132 ods. 1 CSP, § 150 ods. 1 CSP) ako zákonný procesný predpis, ktorým sa riadi občianske súdne konanie, je postavený na zásade kontradiktórnosti sporu dvoch rovnocenných strán, ktorý je potom ovládaný prejednávacím princípom. Ten spočíva v tom, že tvrdiť skutočnosti, rozhodné pre posúdenie daného prípadu, a navrhovať a predkladať dôkazy pre tieto skutočnosti, je zásadne vecou strán sporu, na ktorých spočíva hlavná zodpovednosť za zhromaždenie skutkového podkladu potrebného pre rozhodnutie vo veci samej. Iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov leží zásadne na stranách a ukladá im označiť dôkazy k preukázaniu ich tvrdení. Strana má teda povinnosť tvrdenia a povinnosť dôkazu. Súd nie je povinný sám vyhľadávať potrebné tvrdenia a dôkazy. Nie je jeho povinnosťou, a nemá ani právo vykonávať dokazovanie o rozhodujúcich skutočnostiach bez návrhu strán sporu. Neunesenie bremena tvrdenia a dôkazného bremena vedie k strate sporu.

24. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobcovia ako kupujúci uzavreli dňa 27.1.2020 so žalovanými ako predávajúcimi kúpnu zmluvu, na základe ktorej previedli žalovaní vlastnícke právo k rodinnému domu súp. č. XX k.ú. R. R. s pozemkami do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov za dohodnutú kúpnu cenu. Žalobcovia uplatnili nárok na primeranú zľavu z kúpnej ceny zo zodpovednostného vzťahu za vady predanej veci. Na zmluvný vzťah založený kúpnu zmluvou uzavretou medzi fyzickými osobami - nepodnikateľmi sa vzťahujú ustanovenia § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Všeobecnú úpravu zodpovednosti za vady v ustanoveniach § 499 až § 510 Občianskeho zákonníka možno použiť vtedy, ak pri jednotlivých typoch zmlúv uzavretých podľa Občianskeho zákonníka alebo iných zákonov nie je osobitná úprava zodpovednosti za vady, ktorá má prednosť pred všeobecnou úpravou. Občiansky zákonník v rámci úpravy kúpnej zmluvy reguluje v ustanoveniach § 596 až § 600 Občianskeho zákonníka zodpovednosť za vady predanej veci.

25. Zodpovednosť podľa ustanovenia § 597 Občianskeho zákonníka je objektívnou zodpovednosťou, teda nevyžaduje sa zavinenie predávajúceho. Okolnosť, či predávajúci o vade vedel, alebo sa domnieval, že vec je bez väd, nemá pri riešení zodpovednosti za vady význam. Ustanovenie § 596 Občianskeho zákonníka ukladá predávajúcemu povinnosť upozorniť kupujúceho na vady predmetu kúpy skryté či zjavné, o ktorých má predávajúci vedomosť. Vady, na ktoré predávajúci kupujúceho upozorní, a napriek tomu sa kupujúci slobodne rozhodne uzavrieť kúpnu zmluvu za dojednanú cenu, nemôže už kupujúci vytýkať a predávajúci nenesie za ne zodpovednosť. Predávajúci, ktorý na vadu neupozornil, nemôže sa zodpovednosti zbaviť. Zodpovednosť predávajúceho sa vzťahuje na vady, ktoré mala vec v čase plnenia, hoci vady vyšli najavo dodatočne. Zodpovednosť sa v danom prípade nevzťahuje na vady, ktoré vzniknú až po odovzdaní predmetu plnenia, pretože z vyjadrení účastníkov nevyplývalo, žeby si písomne dohodli záväzok predávajúcich, na základe ktorého by tento zodpovedal aj za vady, ktoré sa vyskytnú do určenej alebo dojednanej doby po splnení. Záväzok zo zodpovednosti za vady vzniká, ak bola porušená povinnosť splniť záväzok riadne, teda došlo k vadnému plneniu. Vadami treba rozumieť nedostatky predmetu kúpy fyzickej a právnej povahy, teda všetko, čo znižuje možnosť jeho využitia a upotrebenia. Faktickou vadou sa rozumie neexistencia takých vlastností alebo prejavov veci, ktoré sa u veci určitého druhu a veku všeobecne predpokladajú.

26. Z vykonaného dokazovania, výsluchu sporových strán vyplynulo, že žalovaní neupozornili žalobcov pred uzavretím kúpnej zmluvy na to, že v minulosti sa na povale v podkroví rodinného domu vyskytovali kuny a neupozornili žalobcov ani na to, že v podkroví na povale domu sú vady - poškodená tepelná izolácia a poškodené strešné fólie. Medzi stranami nebolo sporné to, že žalobcovia pri ohliadke domu dňa 29.10.2019 si pozreli interiér domu, prízemie, poschodie vrátane obytnej časti podkrovia, pivnicu, exteriér domu, garáž, pozemok. Žalobcovia neboli pozrieť povalu v podkroví domu, keďže pri stropnom otvore nebol rebrík, je sťažený prístup cez tento otvor na povalu, nakoľko je potrebné najprv po rebríku vyjsť a odtlačiť, otvoriť stropný otvor, následne po teleskopickom rebríkom vyjsť na povalu a žalovaná žalobcom uviedla, že strecha je zrekonštruovaná, že je tam nová škridla. Žalovaný 2/ pri ohliadke domu žalobcami nebol. Tvrdenia žalobcov o tom, že žalovaná 1/ im pri ohliadke mala povedať, že na povale je všetko v poriadku žalovaná poprela, a ostalo tak nepreukázané. Súd má ale za to, že samotné vyjadrenie žalovanej, že strecha je zrekonštruovaná, že bola namontovaná nová škridla pre každého záujemcu o kúpu domu na bývanie by predstavovalo ubezpečenie v tom, že strecha po rekonštrukcii plní svoje funkcie, ktoré plniť má, teda, že je bez väd. Žalobcovia žalovanej dôverovali, keďže žalobca podľa jeho vyjadrenia pozná žalovanú od detstva, ich dcéry sú kamarátky, a tieto tvrdenia žalovaní nepopierali. Ak boli žalovaní skutočne korektní ako tvrdili a nechceli nič ohľadom stavu domu pred žalobcami zatajiť, dalo by sa očakávať, že žalovaní vopred pristavia rebrík k stropnému otvoru pre záujemcov o kúpu domu za účelom ohliadnutia aj tejto časti domu. Nebolo medzi stranami sporné, že žalovaná odovzdala žalobcom znalecký posudok znalca z odboru stavebníctvo Ing. Františka Nekoranca, ktorý rodinný dom ohliadol dňa 12.8.2019 a v ním vypracovanom posudku č. 77/2019 zo dňa 15.8.2019, ktorým stanovil všeobecnú hodnotu domu s pozemkami na 152.000 Eur, neboli popísané žiadne vady týkajúce sa podkrovia, strechy rodinného domu. Ak z obsahu znaleckého posudku vyplývalo, že znalec z príslušného odboru stavebníctvo na ohliadke vykonanej len cca dva mesiace pred ohliadkou domu vykonanou žalobcami nezistil žiadne nedostatky v podkroví, v streche domu, uvedené mohlo pri uzatváraní kúpnej zmluvy len utvrdiť žalobcov v presvedčení, že podkrovie a strecha domu sú bez väd. Vady, ktoré vyšli najavo až po prevzatí domu žalobcami, sa nachádzali v strešnom plášti (poškodená tepelná izolácia, poistná hydroizolácia) a podľa tvrdení žalobcov neboli viditeľné ani pri ohliadke domu vykonanej žalobcami z príľahlých pozemkov, keďže strecha je zvonku pokrytá škridlami a tie poškodené

neboli, čo medzi stranami sporné nebolo. Žalovaní namietali, že údajné vady v strešnej konštrukcii boli poznateľné voľným okom a žalobcovia ich mohli zistiť vstupom na povalu cez stropný otvor a aj riadnou obhliadkou otvorenej časti strechy nad garážou. Z výsluchu žalobcu a svedka Z. vyplynulo, že dostať sa k otvorenej časti strechy a vyliezť na túto časť povaly a odtiaľ zblízka obhliadnuť stav strešnej konštrukcie, bolo možné len lezením za pomoci rebríka cez strechu nad garážou, teda prístup tam je sťažený po fyzickej stránke. Ako vyplýva zo zvukovej nahrávky z pojednávania dňa 30.9.2022 žalobkyňa uviedla, že otvorenú časť strechy nad garážou možno vidieť iba z jedného okna v jednej izbe v dome, no keď boli žalobcovia na ohliadke domu, tak polovica okna bola zastretá vonkajšími žalúziami a na parapete bol položený metrový plyšový maco, čo znemožnilo žalobcom odtiaľ vidieť na otvorenú časť strechy, ktoré tvrdenie žalobkyne žalovaní nespochybnili. Žalovaní potvrdili, že rodinný dom boli ohliadnuť aj iní záujemcovia o kúpu, a to Z. K. a Z. H.. Z čestných prehlásení menovaných záujemcov o kúpu zo dňa 28.7.2022 vyplynulo, že ohliadku predmetného domu vykonali za prítomnosti žalovaných v roku 2018 a ani im nebola sprístupnená povala domu. Žalovaný 2/ to vysvetlil tým, že si uvedení záujemcovia o kúpu nechceli pozrieť túto časť domu. Ak by žalovaní upozornili žalobcov pri predaji domu na to, že v podkroví domu mali dva roky dozadu kuny, táto informácia by vytvorila u žalobcov potrebu jednať s vyššou mierou obozretnosti a trvať na sprístupnení povaly domu pristavením rebríka za účelom podrobného ohliadnutia stavu strešného plášťa z jeho vnútornej strany, teda z povaly, prípadne aj za prítomnosti odborníka v oblasti stavebníctva, pretože je všeobecne známou skutočnosťou, že je ťažké vypudieť zahniezdené kuny z povaly domu a že kuny vyhrzávajú tepelnú izoláciu, fólie v strešnom plášti. Takéto upozornenie však žalovaní žalobcom pri predaji domu neposkytli. Žalovaní napriek tomu, že mali na povale kuny okrem postreku povaly nevykonali dostatočné opatrenia, ktoré by zabránili opätovnému vnikaniu kún na povalu domu, a to najmä v otvorenej časti strechy domu, kde ponechali pletivo so širokými otvormi. Fakt, že žalovaní nesprístupnili povalu domu záujemcom o kúpu domu Z., Z. H., ani znalcov Ing. Františkovi Nekorancovi a ani žalobcom a samotné konanie žalovaných (ubezpečenie žalovanou, že strecha bola rekonštruovaná, neoboznámenie žalobcov s podstatnou informáciou, že žalovaní pred dvoma rokmi vyhľadali kuny z povaly domu, riadne nezaistenie domu zo strany žalovaných pred ďalším vnikaním kún, odovzdanie žalobcom znaleckého posudku, z ktorého žiadne vady strechy nevyplývali, zastretie okna v izbe s výhľadom na otvorenú časť strechy vonkajšími žalúziami, nepristavenie vopred rebríka k stropnému otvoru na povalu na ohliadke domu žalobcami) nevytvára o poctivom správaní žalovaných vo vzťahu k žalobcom ako záujemcom o kúpu domu. Žalobcom nemožno pripísať na vrub ľahostajnosť, nedbalosť ani zníženú ostražitosť pri zisťovaní technického stavu domu, ktorý chceli kúpiť, pretože vykonali pred uzavretím kúpnej zmluvy ohliadku interiéru, exteriéru domu, otázkami na žalovanú sa zaujímali o technický stav domu, vrátane jeho strešnej časti a povaly so sťaženou fyzickou dostupnosťou, a technický stav domu si overili aj z obsahu znaleckého posudku Ing. Františka Nekoranca. Za tejto situácie by bolo nespravodlivé dávať na ťarchu žalobcom, že netrvali pred kúpou domu aj na obhliadke povaly domu, na ktorej mohli zistiť voľným okom poznateľné vady - poškodenú tepelnú izoláciu a poškodené strešné fólie v neobývanej časti podkrovia (na povale), ako to navrhovali žalovaní v ich záverečnej reči s cieľom, aby bola podľa § 500 ods. 1 Občianskeho zákonníka vylúčená zodpovednosť žalovaných za vadné plnenie. Zároveň súd dodáva, že nedostatky vo vrstvách šikmého strešného plášťa pokrývajúceho obytnú časť podkrovia domu nemohli žalobcovia na bežnej ohliadke zistiť, pretože neboli viditeľné ani pri obhliadke z vnútra domu pre osadený sadrokartón a ani pri obhliadke z vonkajšej strany pre namontovanú strešnú krytinu; tieto vady mohli byť odhalené len odborným zásahom do integrity stavebnej konštrukcie ako to učinili znalci Ing. Daňo a Ing. Bogár na ich ohliadke strechy domu. Po vyhodnotení všetkých uvedených skutočností mal teda súd za to, že žalobcovia vynaložili náležitú (obvyklú) opatrnosť pri kontrole technického stavu kupovaného domu, ktorú bolo možné od nich požadovať vzhľadom na uvedené okolnosti a predmetné vady podľa názoru súdu nemožno považovať za vady zjavné, ale treba ich posudzovať ako skryté vady.

27. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobcovia sa do kúpeného rodinného domu nasťahovali dňa 29.2.2020, kedy im žalovaná odovzdala aj kľúče od rodinného domu. Podľa zhodných tvrdení žalobcov hneď prvý deň, ktorý v dome spali žalobcovia na poschodí, v noci počuli, že niečo behá po povale, a dňa 5.3.2020, keď žalobca vyšiel na povalu, zistil, že na zemi je trus od zvierat, bola dotrhaná parozábrana, spadnutá sklená vata. Existenciu týchto väd v otvorenej časti strechy domu potvrdil aj v konaní vypočutý svedok Mgr. P. C., ktorý dňa 5.3.2020 sa tam dostal po streche garáže so žalobcom a videl na vlastné oči poškodenú parozábranu čiernej farby a vykúsance z tepelnej izolácie. Svedok vyšiel po rebríku, nazrel na povalu domu a zacítil čpavkový puch, pričom videl kúsok od komína na zemi trus od zvierat, keď tam posvietil baterkou žalobca, ktorý po rebríku vyšiel na povalu. Zákonodarca zákonom č. 150/2004 Z.z. s účinnosťou od 1.4.2004 zakotvil v ustanovení § 508 ods. 2 Občianskeho

zákonníka vyvrátiteľnú domnienku, v zmysle ktorej vada, ktorá sa prejaví do šiestich mesiacov odo dňa prevzatia plnenia, sa považuje za vadu, ktorá bola už v deň prevzatia, ak to neodporuje povahe veci alebo ak scudziteľ nepreukáže opak. Uvedené pravidlo bolo zakotvené do všeobecných ustanovení o zodpovednosti za vady, a preto sa vzťahuje na všetky zodpovednosti za vady pri záväzkových vzťahoch s odplatným plnením, teda aj na kúpnu zmluvu medzi fyzickými osobami, keďže práva úprava zodpovednosti za vady predajnej veci v ustanoveniach § 596 až § 600 Občianskeho zákonníka nemá osobitné ustanovenie, ktoré by vylučovalo aplikáciu ustanovenia § 508 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Keďže sa v danom prípade vady prejavili v lehote 6 mesiacov od prevzatia domu žalobcami, podľa § 508 ods. 2 Občianskeho zákonníka platí vyvrátiteľná domnienka, že vady existovali už v čase, keď dom prevzali žalobcovia od žalovaných. Nejedná sa o prípad, kedy by povaha veci vylučovala existenciu vady v deň prevzatia veci, pretože vada nie je výsledkom bežného opotrebenia a nemohla vzniknúť užívaním veci kupujúcimi. Vady nevznikli ani vplyvom dažďa, vetra, iných poveternostných vplyvov; takýto záver nekonštatoval ani jeden zo znalcov, ktorí boli ohliadnuť strechu domu dňa 24.11.2021. Znalec z odboru stavebníctva, odvetvia odhad hodnoty stavebných prác Ing. Pavol Bogár po vykonaní sond do strešného plášťa vzhľadom na jeho doterajšie skúsenosti v znaleckej činnosti konštatoval, že príčinou zistených poškodení vrstiev strešného plášťa bolo zviera, hlodavec. V odkrytých častiach strechy našiel menovaný znalec aj zvieracie exkrementy. Na žalobcami predložených fotografiách zo dňa 5.3.2020 vyhotovených fotopascou je zobrazené, ako kuny vliezajú na povalu predmetného domu. Na základe týchto fotografií a tvrdení žalobcov, ktoré boli poskytnuté znalcovi z odboru stavebníctva, odvetvie pozemné stavby Ing. Milanovi Daňovi, ktorý strechu domu tiež ohliadal dňa 24.11.2021, tento znalec v jeho posudku č. 1/2021 konštatoval, že príčinou zistených poškodení v strešnom plášti je lasicovité zviera. Vady sú teda dôsledkom škodnej činnosti kún, ktoré sa do domu dostali a zahniezdili z dôvodu, že žalovaní dom nezabezpečili pred vnikaním zvierat; žalovaný 2/ osadil na otvorenú časť strechy pletivo s otvormi 5x5 cm, čo nezabránilo kunám vchádzať i naďalej na povalu domu. Dôkazné bremeno o tom, že znalcami zistené vady strechy domu ku dňu prevzatia domu žalobcami (29.2.2020) neexistovali sa podľa § 508 ods. 2 Občianskeho zákonníka presunulo na žalovaných. Žalovaní však nepreukázali, že strešný plášť rodinného domu bol v čase odovzdania domu žalobcom bez väd. Žalovaný 2/ nepreukázal svoje tvrdenie, že asi dva mesiace pred ohliadkou domu žalobcami bol so žalovaným 2/ na povale jeden pán elektrikár (ktorého meno žalovaný 2/ nepoznal) a nevideli vtedy poškodenia strešného plášťa, ktoré vytýkajú žalobcovia žalobou a žalovaný 2/ nepreukázal ani jeho tvrdenie, že jeho dcéra, ktorá mu pomáhala odpratávať dosky z povaly, keď sa predával dom, nevidela uvedené poškodenia v strešnom plášti. Z výsluchu znalca Ing. Františka Nekoranca vyplynulo, že on pri ohliadke domu dňa 12.8.2019 nebol ohliadnuť povalu domu, pretože sa tam nemal ako dostať zvnútra domu a na fasáde domu nebol osadený rebrík. Preto zistenia znalca Ing. Nekoranca o stave povaly a strechy domu v jeho znaleckom posudku neobsahujúce popis väd v strešnom plášti nie sú použiteľné pre ustálenie skutočného stavu strešného plášťa domu v čase ním vykonanej ohliadky a nemôžu preukázať tvrdenie žalovaných, že namietané vady neboli v strešnom plášti v čase odovzdania domu žalobcom.

28. Druh a rozsah poškodenia vrstiev strešného plášťa rodinného domu boli zisťované znalcom z odboru stavebníctva, odvetvie pozemné stavby Ing. Milanom Daňom v spolupráci so znalcom z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty stavebných prác Ing. Pavlom Bogárom ohliadkou rodinného domu dňa 24.11.2021 odkrytím strešnej krytiny rodinného domu na rôznych náhodných miestach. Žalovaní namietali, že neodkrytím celej strešnej krytiny znalcami nebolo zistené, v ktorých častiach strechy a v akom rozsahu bola poškodená tepelná izolácia. Znalec Ing. Milan Daňo uviedol, že presný rozsah poškodenia tepelnej izolácie v streche by mohol byť zistený, ak by boli v celej výmere demontované strešná krytina, kontralatovanie, latovanie a poistná hydroizolácia, ale pri takomto postupe by to bolo finančne nákladnejšie a hrozilo by zatečenie vody do stavby, vrátane obytných priestorov domu. Z rozpočtu s výkazom výmer s cenami k druhému polroku 2021, ktorý je prílohu znaleckého posudku č. 8/2021 je zrejmé, že náklady na demontáž a následnú montáž strešnej krytiny predstavujú úhrnnú sumu 4.754,47 Eur + 20% DPH, náklady na demontáž pôvodného latovania a montáž nového latovania predstavujú sumu 1.434,80 Eur + 20% DPH, a o tieto sumy by sa teda zvýšili náklady na znalecké posúdenie väd, ak by mali byť demontované strešná krytina s latovaním v ich celej ploche na overenie presného rozsahu poškodenia tepelnej izolácie. Súd má z rozhodovacej činnosti vedomosť o tom, že znalci bežne využívajú sondáž ako štandardný postup pri diagnostike stavu stavebných konštrukcií a na základe neho sú schopní formulovať svoje závery o povahe a rozsahu zistených väd. Z výsluchu uvedených znalcov na pojednávaní vyplynulo, že miesta na vykonanie sond v strešnom plášti vybrali znalci tak, aby bola sondami pokrytá čo najväčšia časť celej plochy strechy domu. Ak mali žalovaní výhrady k správnosti postupu znalcov pri skúmaní stavu vrstiev strešného plášťa domu, mali

žalovaní predložiť svoj vlastný súkromný znalecký posudok, v ktorom by iný znalec, prípadne znalecký ústav zadefinoval postup znalcov Ing. Daňa a Ing. Bogára pri zisťovaní druhu a rozsahu väd po odbornej stránke ako nesprávny a vyvrátili by odborné závery týchto znalcov. Žalovaní takýto znalecký posudok nepredložili, nenavrhli vykonať takýto dôkazný prostriedok. Znalec Ing. Milan Daňo odfotografoval a do svojho posudku č. 01/2021 uviedol sondami zistenú skladbu a stav jednotlivých vrstiev strešného plášťa. Stavbu strešného plášťa zobrazil v schematickom reze strechy, ktorý tvorí prílohu č. 3 jeho posudku. Znalec v jeho posudku v bode 3. konštatoval, že nevyhovujúci je technický stav poistnej hydroizolácie - difúznej fólie, minerálnej vlny v hrúbke 120 mm, parotesnej zábrany, minerálnej vlny v hrúbke 40 mm. Zistil totiž, že difúzna fólia je na viacerých miestach strechy zničená, aj tepelná izolácia z minerálnej vlny je poškodená, prípadne úplne absentuje a na niektorých kontrolovaných miestach strechy bola poškodená aj vrchná parotesná zábrana a vytrhaná spodná vrstva tepelnej izolácie z minerálnej vlny. Znalec Ing. Milan Daňo v posudku dospel k záveru, že zistený stav tepelnej izolácie strechy predmetného rodinného domu nevyhovuje bežným štandardom. Vyhovujúce sú vrstvy - strešná krytina, latovanie, kontralatovanie, spodná parotesná zábrana a sadrokartón/drevený obklad. Znalec zároveň uviedol, že zistené vady sú odstrániteľné, a navrhol spôsob odstránenia väd za účelom uvedenia strechy do vyhovujúceho pôvodného stavu. Uviedol, že po demontovaní klampiarskych častí strechy a betónovej strešnej krytiny Bramac je potrebné odstrániť latovanie, kontralatovanie, strešnú poistnú difúznu fóliu, medzikrokovú tepelnú izoláciu z minerálnej vlny, vrchnú parotesnú fóliu a spodnú tepelnú izoláciu z minerálnej vlny. Následne sa namontuje nová tepelná izolácia z minerálnej vlny na existujúcu prvú parotesnú zábranu s tým, že montáž druhej vrstvy parotesnej zábrany nie je potrebná. Priestor medzi krokviami sa vyplní novou tepelnou izoláciou z minerálnej vlny v hrúbke pôvodnej izolácie. Tepelná izolácia sa prekryje nad vrchnou časťou krokiev poistnou difúznou izoláciou. Prvý pás fólie sa začne klásť od odkvapovej rúry súbežne s ňou s lícovou stranou potlačou nahor a následne sa kladú ďalšie vrstvy s minimálnym presahom jednotlivých pásov fólie 10 cm a uviedol ďalší popis postupu prác potrebných, aby nedochádzalo k vytváraniu vzduchových bublín a zadržiavaniu vody v nich a uviedol aj postup montážnych prác na štíte strechy a hrebeni strechy. Montáž nových kontralát a strešných lát sa prevedie v pôvodných vzdialenostiach. Napokon sa pristúpi k spätnej montáži betónovej strešnej krytiny vrátane klampiarskych častí strechy. Na pojednávaní znalec Ing. Milan Daňo vysvetlil, že difúzna fólia je poistnou hydroizoláciou, a ak sa vplyvom vetra dostanú kvapky dažďa, resp. sneh popod strešnú krytinu, úlohou tejto poistnej hydroizolácie je odvieť vodu do žľabu, aby sa voda nedostala do tepelnej izolácie a potom do vnútra domu. Ďalšie vrstvy plášťa pod poistnou hydroizoláciou plnia funkciu tepelnej izolácie domu. Znalec dospel k záveru, že vzhľadom na zistené poškodenia vrstiev strešného plášťa stav tepelnej izolácie strechy nevyhovuje slovenským technickým normám a požiadavkám vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z.. Preto neobstojí námietka žalovaných, že žalovaní nespozorovali zatekanie vody do domu ani úniky tepla cez strešný plášť. Ak je totiž nevyhovujúci stav uvedených izolácií v strešnej konštrukcii, nemožno vylúčiť, že bude dochádzať k únikom tepla cez poškodenú tepelnú izoláciu, resp. bude dochádzať pri nepriaznivom počasí k zatekaniu vody do domu aj keď je strešná krytina kvalitná a v poriadku, a to takým spôsobom ako popísal znalec Ing. Milan Daňo, keď kvapky vody nebudú odvádzané pre poškodenú hydroizoláciu do žľabov, ale preniknú cez tepelnú izoláciu do podkrovia domu. Vzhľadom na zistenia znalca Ing. Milana Daňa možno konštatovať, že v prípade zistených poškodení vrstiev strešného plášťa sa jedná o faktické vady, v dôsledku ktorých väd strešný plášť neplní svoje tepelnoizolačné a hydroizolačné funkcie, a je tým podstatne znížená možnosť užívania domu. Judikatúra súdov už v minulosti vyhodnotila za vadu rodinného domu aj nevhodnú izoláciu (ZSP, 1996, č. 40). Neobstojí ani tvrdenie žalovaných, že žalovaní žalobcom pri dojednaní kúpy netvrdili, že tepelná izolácia v strešnom plášte vyhovuje bežným štandardom v zmysle aktuálnych tepelnoizolačných noriem a že tieto štandardy si žalobcovia v kúpnej zmluve alebo pri jej dojednaní výslovne nevymienili. Znalec Ing. Milan Daňo jednoznačne uviedol, že neposudzoval hrúbku izolácie v zmysle aktuálnych tepelnoizolačných noriem, ale posudzoval kvalitu izolácie, v rámci čoho zistil, že izolácia je vytrhaná, poškodená, a preto sformuloval záver, že izolácia nevyhovuje. Súd ďalej uvádza, že žalobcovia si nemuseli výslovne vymieniť, aby strecha mala jej vrstvy s takými vlastnosťami, ktoré plnia tepelnoizolačné a hydroizolačné funkcie, pretože funkčnosť strechy sa v tomto smere predpokladá pri kúpe každého rodinného domu na bývanie, a to aj predmetného domu, ktorého strecha bola rekonštruovaná v roku 2005, a navyše tieto vlastnosti vrstiev strešného plášťa vyžaduje všeobecne záväzný právny predpis (§ 26 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z.) a slovenské technické normy, ako uviedol znalec Ing. Milan Daňo. Nedôvodný je aj poukaz žalovaných na to, že žalobcovia mali byť presvedčení o tom, že kupujú nehnuteľnosť v stave, v akom stojí a leží, kedy by podľa § 501 Občianskeho zákonníka bola vylúčená zodpovednosť žalovaných za vady takejto veci. Súd k tvrdeniu žalovaných uvádza, že v kúpnej zmluve nie je vyjadrené, že sa nehnuteľná

vec prenecháva ako stojí a leží, a predovšetkým predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľným veciam (rodinnému domu a pozemkom), teda k veciam určeným individuálne (nie určeným v súhrne, resp. hromadne), a preto sa v danom prípade nemôže použiť ustanovenie § 501 Občianskeho zákonníka na zodpovednosť za vady predanej veci (k rovnakému záveru dospel aj Najvyšší súd ČR v rozsudku sp. zn. 33Cdo 1430/2010 zo dňa 29.2.2012).

29. Žalovaný 2/ v rámci jeho výpovede uviedol, že kuny asi 5 rokov dozadu na povale v podkroví domu boli, no on ich odstránil predtým ako bol dom predaný žalobcom. Žalovaný 2/ odkrytú časť strechy domu oplotil pletivom s otvormi veľkými až 5x5cm, aby ochránil tam odložené veci pred zlodejmi, vnikanie zvierat neriešil, keďže kuny predtým vyhnal z povaly domu postrekom prostriedku na to určeného. Z výpovede žalobcov a svedka Mgr. P. C. vyplynulo, že žalobca so svedkom dňa 5.3.2020 predmetné pletivo spolu odstránili, osadili na odkrytej časti strechy domu nové pletivo, ktoré malo menšie otvory 1x1cm, aby sa zabránilo prenikaniu zvierat cez pletivo na povalu domu. Podľa vyjadrenia žalobcov odvtedy už nepočuli, žeby na povale domu pobehovali zvieratá. Následne žalobca túto časť strechy zadebnil doskami, čo potvrdil i vypočutý svedok. Žalobcovia teda vykonali všetky potrebné opatrenia, aby nedošlo k ďalšiemu vnikaniu zvierat do podkrovia domu, a aby nedošlo k ďalšiemu poškodeniu strešného plášťa domu vplyvom kún. Z uvedených skutočností potom možno ustáliť záver, že rozsah poškodení vrstiev strešného plášťa domu, ktorý zistili znalci Ing. Milan Daňo a Ing. Pavol Bogár na ohliadke strechy domu dňa 24.11.2021 zodpovedá stavu strešného plášťa domu ku dňu 29.2.2020, kedy bol dom odovzdaný žalobcom.

30. Boli splnené všetky predpoklady vzniku zodpovednosti predávajúcich za vady predanej veci podľa ustanovenia § 597 Občianskeho zákonníka, pretože na vady v strešnej krytine žalovaní žalobcov pri dojednávani kúpy neupozornili, a keďže sa vady prejavili v lehote 6 mesiacov od prevzatia domu, má sa za to, že vady existovali aj v čase prevzatia rodinného domu, t.j. v čase odovzdania kľúčov od domu žalobcom, nakoľko žalovaní nepreukázali opak. Zodpovednosť podľa ustanovenia § 597 Občianskeho zákonníka je objektívnou zodpovednosťou, teda nevyžaduje sa zavinenie predávajúcich. Okolnosť, či predávajúci o vade vedel, alebo sa domnieval, že vec je bez väd, nemá pri riešení zodpovednosti za vady význam (judikát R 23/70). Predávajúci by sa mohli zodpovednosti zbaviť len vtedy, ak by kupujúcich upozornili na predmetné vady. Zo zhodných tvrdení strán vyplynulo, že v danom prípade žalovaní žalobcov neupozornili na vady v streche domu. Je teda bez právneho významu obrana žalovaných, v zmysle ktorej žalovaní v čase predaja domu nemali vedomosť o existencii predmetných väd v strešnom plášti domu. Žalobcovia ihneď po zistení väd žiadali od žalovaných najprv sms správami zo dňa 5.3.2020, 7.3.2020, telefonicky, potom písomnými výzvami zo dňa 13.7.2020, 20.8.2020 nápravu vzhľadom na zistené vady v podkroví domu. V týchto podaniach žalobcovia poukázali na to, že vplyvom kún v podkroví je strešná parozábrana a tepelná izolácia v dezolátnom stave a neplnia svoj účel. Žalobcovia teda dostatočne konkrétne uviedli vady, ktoré vyšli najavo. Konkrétny nárok zo zodpovednosti za vady - zľavu z kúpnej ceny a nárok na náhradu nevyhnutných nákladov uplatnili žalobcovia písomným podaním zo dňa 23.11.2021. Vzhľadom na vyťaženosť znalcov a obmedzenia spojené s pandemiou koronavírusu trvajúcej od februára 2020 sa žalobcom podarilo zabezpečiť znalecký posudok v novembri 2021. Odborné posúdenie väd znalcami bolo nevyhnutné pre uplatnenie konkrétnej výšky zľavy z kúpnej ceny. Súd mal za to, že žalobcovia vzhľadom na uvedené okolnosti jednali pri zisťovaní väd a uplatnení nároku z väd dostatočne promptne. Po vypracovaní znaleckého posudku č. 8/2021 zo dňa 11.12.2021, ktorým boli vyčíslené náklady na odstránenie väd v strešnom plášti domu, žalobcovia uplatnili voči žalovaným písomným podaním zo dňa 20.12.2021 celkovú výšku požadovanej zľavy v sume 12.000 Eur a náklady na uplatnenie práva v sume 450 Eur titulom žalobcami uhradeného znalečného za znalecký posudok č. 8/2021. Z poštových podacích lístkov, doručeníek od žalovaných vyplýva, že žalobcovia písomné uplatnenie nárokov poštou zaslali na adresy bydlísk žalovaných, ktorí nepopierali, že im boli písomnosti doručené, resp. že sa tieto písomnosti nedostali do ich dispozičnej sféry. Žalobcovia teda nárok na primeranú zľavu z kúpnej ceny a nárok na náhradu nevyhnutných nákladov riadne a včas u žalovaných uplatnili v prekluzívnej lehote 24 mesiacov, ktorá plynula od prevzatia rodinného domu dňa 29.2.2020 (dátum odovzdania kľúčov od domu žalobcom a nasťahovania sa žalobcov do domu) v zmysle ustanovenia § 599 ods. 1 veta druhá Občianskeho zákonníka. Je zrejmé, že 24 mesačná lehota je zachovaná aj pokiaľ by sa mal jej začiatok odvíjať od vkladu vlastníckeho práva žalobcov k domu a pozemkom, keďže kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 27.1.2020, k vkladu vlastníckeho práva došlo až po uzatvorení kúpnej zmluvy v roku 2020 (V 625/2020). Súd dodáva, že lehota podľa § 599 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorej vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu, má len poriadkový charakter a v prípade jej prekročenia nedochádza k strate

práva kupujúceho z vadného plnenia. Pre včasné uplatnenie nárokov z vadného plnenia je rozhodujúce, aby bola zachovaná 24 mesačná prekluzívna lehota. K rovnakému záveru dospela aj odborná literatúra (komentár C.H. Beck k Občianskemu zákonníku, str. 2109, rok vydania 2015) a súdna prax (napr. rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 7Co 28/2016 zo dňa 4.5.2016, rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 5Co 356/2015 zo dňa 10.3.2016).

31. Z dôvodu vadného plnenia vznikol medzi stranami občianskoprávny vzťah zo zodpovednosti za vady, obsahom ktorého je právo žalobcov, aby bola kúpna cena za nehnuteľnosti, ktorú zaplatili žalovaným v sume 152.000 Eur znížená o sumu, ktorá zodpovedá povahe a rozsahu zistených väd a povinnosť žalovaných zaplatiť žalobcom túto primeranú zľavu z kúpnej ceny. Ustanovenie § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka bližšie nešpecifikuje spôsob výpočtu primeranej zľavy z dojednanej kúpnej ceny. Žalobcovia zatiaľ nedali opraviť strechu a neuhradili náklady s tým spojené. V zmysle judikatúry súdov je potrebné prihliadať najmä na povahu a rozsah vady, cenu veci, zníženia funkčných vlastností veci a výšku nákladov na opravu. Súd teda vzal do úvahy tieto kritéria pri posudzovaní primeranosti zľavy z kúpnej ceny. Súd prihliadol na zistenia znalca Ing. Milana Daňa, v zmysle ktorých majú vrstvy strešného plášťa domu viaceré zásadné nedostatky, pričom ide o vrstvy strechy, ktoré plnia tepelnoizolačnú funkciu a hydroizolačnú funkciu. Zároveň znalec uzavrel, že vzhľadom na zistené poškodenia vrstiev strešného plášťa stav tepelnej izolácie strechy nevyhovuje slovenským technickým normám a požiadavkám vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Znalec Ing. Milan Daňo v rámci výsluchu na pojednávaní dostatočne vysvetlil dôvody, pre ktoré navrhol vymeniť celú plochu nevyhovujúcich vrstiev strešného plášťa (latovanie, kontralatovanie, difúziu fóliu, vrchnú a spodnú tepelnú izoláciu), s tým, že vrchná vrstva parozábrany je tam navyše a tá sa iba demontuje, a vyhovujúca pôvodná strešná krytina sa demontuje a naspäť namontuje. Znalec uviedol, že nie je možné jednoducho zaplátať, prepáskovať poškodené časti hydroizolácie, a to vzhľadom na zistený rozsah poškodenia tejto vrstvy strešného plášťa. Ak by boli diery v izolácii iba zaplátané, hydroizolácia by neplnila svoju funkciu, došlo by pretekaniu vody do obytných častí domu. Vzhľadom na vysoké percento (asi 80%) zisteného poškodenia izolácie strechy pokrývajúcej obytnú časť podkrovia aj znalec Ing. Pavol Bogár dospel k záveru o potrebe výmeny celej plochy nevyhovujúcich vrstiev strešného plášťa a pre tento rozsah vyhotovil aj rozpočet, pričom znalec dodal, že ak by sa mali meniť len určité časti izolácie, bolo by to rovnako finančne nákladné. Znalec Ing. Daňo tiež uviedol, že aby sa dalo dostať k minerálnej vlně (tepelnej izolácii) je vzhľadom na technologický postup prác nutné, aby bolo dané dole latovanie v celom rozsahu, vytrhať ho, a potom je nutné namontovať nové latovanie v celom rozsahu. Keďže podľa záverov znalca Ing. Milana Daňa nezodpovedá zistený stav izolácie strešného plášťa slovenským technickým normám ani všeobecne záväznému právnomu predpisu stanovujúcemu požiadavky na stavby, strecha domu neplní funkcie tepelnej izolácie a poistnej hydroizolácie, a za účelom obnovy týchto funkcií vrstiev strešného plášťa navrhol znalec Ing. Daňo vymeniť celú plochu nevyhovujúcich vrstiev šikmej strešnej krytiny, súd mal za to, že vzhľadom na tieto okolnosti je treba považovať za primeranú zľavu z kúpnej ceny práve výšku nákladov potrebných na opravu poškodených vrstiev strešného plášťa. Súd pri stanovení primeranej zľavy z kúpnej ceny zohľadnil ceny nákladov potrebných na opravu poškodených vrstiev strešného plášťa tak ako tieto vyčíslil znalec z príslušného znaleckého odboru stavebníctvo a odvetvia odhad hodnoty stavebných prác Ing. Pavol Bogár. Menovaný znalec podľa objednávky žalobcov vo svojom posudku č. 8/2021 stanovil všeobecnú hodnotu stavebných prác potrebných na odstránenie poškodenia strešnej konštrukcie k dátumu podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 27.1.2020 na sumu 11.263,86 Eur vrátane 20%DPH a k dátumu vypracovania posudku, t.j. ku dňu 11.12.2021 na sumu 12.400,32 Eur vrátane 20%DPH. Z posudku a výsluchu znalca vyplynulo, že znalec pri stanovení obvyklej ceny prác postupoval tak, že na základe zamerania a na základe znaleckého posudku č. 1/2021 spracovaného znalcom Ing. Milanom Daňom určil výmery prác potrebných na odstránenie poškodenia stavby, stavebné práce a dodávky materiálov ocenil jednotkovými cenami v požadovanom časovom období za použitia cenníkových databáz publikovaných v polročných intervaloch spol. CENEKON, a.s., ktoré znalci na Slovensku obvykle používajú pri stanovení cien stavebných prác a k cene pripočítal DPH v zmysle platných predpisov v danom období. Znalec ďalej uviedol, že na zostavenie rozpočtu stavebných prác k dvom dátumom použil rozpočtový softvér CenKros od firmy Kros, a.s., ktorá je autoritou v rámci Slovenska v rozpočtovom softvéri. Znalec dodal, že rozpočet na stavebné práce potrebné na odstránenie väd vyhotovil tak, aby bol čo najekonomickejší s čo najnižšími nákladmi s tým, že na strechu sa vráti pôvodná škridla. Súd pri stanovení primeranej zľavy z kúpnej ceny vychádzal zo znalcom stanovenej všeobecnej hodnoty prác podľa cenových relácií platných ku dňu vypracovania

posudku, t.j. ku dňu 11.12.2021. Je všeobecne známou skutočnosťou, že ceny stavebných materiálov a prác rastú. Stúpajúci trend výšky cien vyplýva aj z porovnania rozpočtov obsahujúcich ceny prác a materiálov ku dňu 27.1.2020 a ku dňu 11.12.2021. Rozpočet stavebných prác k dátumu 11.12.2021 preto predstavuje aktuálnejšiu cenu stavebných prác a stavebných materiálov potrebných na odstránenie väd strešného plášťa k dátumu vyhlásenia rozsudku.

32. Prílohou znaleckého posudku Ing. Pavla Bogára č. 8/2021 sú aj dva krycie listy rozpočtu a dva rozpočty s výkazom výmer, vypracované ku dňu 27.1.2020 a ku dňu 11.12.2021. Aktuálnejšie ceny predstavuje rozpočet k 11.12.2021 (s cenovými reláciami pre druhý polrok 2021), v ktorom sú ocenené práce a dodávky hlavnej stavebnej výroby (HSV) na 113,22 Eur, práce a dodávky pomocnej stavebnej výroby (PSV) na 10.220,38 Eur, t.j. spolu 10.333,60 Eur + 20% DPH v sume 2.066,72 Eur = 12.400,32 Eur. V rámci nákladov na práce a dodávky pomocnej stavebnej výroby (PSV) je zahrnutá položka 713 tepelné izolácie, ktorá ako aj vyplynulo z výsluchu znalca Ing. Bogára sa člení na náklady ohľadom tepelných izolácií vodorovných (v rozpočte so skratkou tepvod) a náklady ohľadom tepelných izolácií šikmých (v rozpočte so skratkou tepšik). Tepelná vodorovná izolácia sa skladá z dvoch vrstiev hrubých 140 mm a 160 mm, z ktorých každá pokrýva plochu 66,80 m<sup>2</sup>, t.j. celková výmera je 133,60 m<sup>2</sup>. V rozpočte sú náklady na odstránenie vodorovnej tepelnej izolácie stropov stanovené na sumu 146,96 Eur (133,60 m<sup>2</sup> x cena 1,10 Eur) - položka 4, náklady na montáž novej vodorovnej tepelnej izolácie minerálnou vlnou na sumu 192,38 Eur (133,60 m<sup>2</sup> x cena 1,44 Eur) - položka 7, náklady na zakúpenie pásu sklenej vlny hrúbky 140 mm na sumu 444,25 Eur (68,136 m<sup>2</sup> x 6,52 Eur) - položka 8, náklady na zakúpenie pásu sklenej vlny hrúbky 160 mm na sumu 508,29 Eur (68,136 m<sup>2</sup> x 7,46 Eur) - položka 8. Spolu tieto náklady predstavujú sumu 1.550,26 Eur (1.291,88 Eur + 20% DPH v sume 258,38 Eur). V danom prípade z výsluchu oboch znalcov Ing. Pavla Bogára a Ing. Milana Daňa vyplynulo, že zisťovali stav strešného plášťa, vrátane tepelnej izolácie sondami do šikmej časti strechy. Znalci neboli na povale domu, neohľadli na povale stav vodorovnej tepelnej izolácie, nezistili druh a rozsah poškodenia tejto vodorovnej časti tepelnej izolácie. Znalec Ing. Daňo vo svojom posudku navrhol spôsob odstránenia väd zistených v šikmej časti strechy, nenavrhol spôsob sanácie vodorovnej tepelnej izolácie na povale. Súd v tejto súvislosti zdôrazňuje, že jedine znalec ohľadkou povaly by mohol posúdiť druh a rozsah poškodenia vodorovnej tepelnej izolácie a či je potrebná výmena tejto izolácie, a ak áno, v akom rozsahu a žalobcovia teda nepreukázali, že je potrebná výmena celej plochy vodorovnej tepelnej izolácie. Preto súd od celkových nákladov v sume 12.400,32 Eur, ktoré stanovil znalec Ing. Pavol Bogár v posudku odpočítal náklady v sume 1.550,26 Eur (vrátane DPH) týkajúce sa odstránenia starej, zakúpenia a namontovania novej vodorovnej tepelnej izolácie ohľadom stropu obytného podkrovia. Súd žalobu čo do tejto časti o zaplatenie sumy 1.550,26 Eur nepovažoval za dôvodnú. V ostatných častiach rozpočet zahŕňa ceny nákladov, ktoré sa týkajú prác navrhnutých znalcom Ing. Milanom Daňom na odstránenie zistených poškodených častí šikmej strechy domu (náklady na odstránenie tepelnej izolácie zo šikminy strechy, zakúpenie, montáž tepelnej izolácie v šikmine strechy ohľadom obytnej časti podkrovia - položky 10, 11, 12, 13, tesárske konštrukcie v sume 1.434,80 Eur - položky č. 15 až 18, klampiarske konštrukcie v sume 1.100,90 Eur - položky č. 19 až 31, demontáž, montáž betónovej krytiny, paropriepustnej fólie v sume 4.754,47 Eur - položky č. 32 až 43, stolárske konštrukcie v sume 442,01 Eur - položky 44 až 47).

33. Znalci Ing. Daňo a Ing. Bogár sú osobami odborne spôsobilými, majú odborné vedomosti, znalosti, skúsenosti z príslušného znaleckého odboru a odvetvia, v ktorom sú zapísaní na Ministerstve spravodlivosti SR, ktoré sú potrebné pre zodpovedanie odborných otázok pre účely rozhodnutia o uplatnenom nároku žalobcov. V danom prípade žalobcovia predložili súkromné znalecké posudky týchto znalcov, ktoré posudky obsahujú doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Preto súd podľa § 209 ods. 2 CSP pri vykonávaní ako aj vyhodnocovaní týchto znaleckých posudkov postupoval rovnako akoby išlo o znalecké posudky súdom ustanovených znalcov. Súd považoval znalecké posudky Ing. Daňa a Ing. Bogára za komplexné a presvedčivé, znalci pri vypracovaní posudkov vychádzali z relevantných podkladov, vykonali ohliadku predmetnej strechy a sondy do strešného plášťa a svoje použité metódy a postupy pri formulovaní znaleckých záverov dostatočne vysvetlili v posudkoch a v rámci ich výsluchov na pojednávaní.

34. Súd podľa § 598 Občianskeho zákonníka vyhodnotil ako dôvodný aj nárok žalobcov na úhradu sumy 450 Eur. Z vyúčtovania znaleckého Ing. Pavla Bogára zo dňa 11.12.2021, príjmového pokladničného dokladu č. 5/2021 zo dňa 13.12.2021 bolo preukázané, že znalec Ing. Pavol Bogár vyčísli žalobcom znalečné v sume 450 Eur za ním vypracovaný znalecký posudok č. 8/2021, v ktorom stanovil všeobecnú hodnotu prác potrebných na odstránenie poškodenia vrstiev strešného plášťa predmetného rodinného

domu a žalobcovia vyúčtované znalečné v sume 450 Eur uhradili znalcovi Ing. Pavlovi Bogárovi dňa 13.12.2021. Prílohou znaleckého posudku Ing. Bogára č. 8/2021 bol aj znalecký posudok Ing. Milana Daňa č. 1/2021, v ktorom bol stanovený druh a rozsah väd strešného plášťa domu a navrhnutý spôsob sanácie zistených väd. Preto, aby žalobcovia boli schopní preukázať svoj nárok čo do jeho základu a výšky bolo nutné objednať si u znalca vypracovanie znaleckého posudku a uhradiť znalcovi odplatu za jeho znaleckú činnosť. Žalobcovia teda uvedené nevyhnutné náklady účelne vynaložili v súvislosti s uplatnením ich práv zo zodpovednosti za vady. Preto súd žalobcom priznal tento osobitný nárok majúci základ v citovanom zákonom ustanovení.

35. Keďže právna úprava nestanovuje dátum splatnosti nároku na zaplatenie primeranej zľavy z kúpnej ceny, podľa § 563 Občianskeho zákonníka boli žalovaní povinní splniť dlh prvého dňa po tom, čo ich o plnenie veriteľia požiadali, pokiaľ neurčí strana veriteľa dlhšiu lehotu na plnenie. Výzva žalobcov zo dňa 20.12.2021 na zaplatenie peňažného dlhu vo vyčíslennej sume 12.450 Eur bola žalovaným doručená poštou dňa 22.12.2021, ako to vyplýva z predložených doručeníek. Koniec dodatočne stanovenej 10 dňovej lehoty na plnenie pripadol na 1.1.2022, teda na sviatok, a podľa § 122 ods. 3 Občianskeho zákonníka koniec lehoty sa presunul na najbližší nasledujúci pracovný deň, t.j. na pondelok 2.1.2022. Od nasledujúceho dňa 3.1.2022 sú žalovaní v omeškaní so splnením peňažného dlhu. Žalobcom tak vzniklo právo na úrok z omeškania od 3.1.2022 v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Výšku tejto zákonnej sankcie stanovuje § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. , podľa ktorého výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Základná úroková sadzba ECB platná k prvému dňu omeškania s úhradou dlhu, t.j. ku dňu 3.1.2022 bola 0,00 % ročne a po pripočítaní 5 percentuálnych bodov žalobcom patrí táto zákonná sankcia v sadzbe 5 % ročne z priznanej sumy 11.300,06 Eur od nimi uplatneného dňa 4.1.2022 do zaplatenia. V priebehu omeškania žalovaných bola viackrát zmenená úroková základná úroková sadzba ECB, no ustanovenie § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. nestanovuje pravidlo, na základe ktorého by sa v takomto prípade mala meniť výška úrokovej sadzby úroku z omeškania. Rozhodujúca je výška základnej úrokovej sadzby ECB platnej k prvému dňu omeškania s úhradou dlhu, t.j. ku dňu 3.1.2022. Súd preto nepovažoval za dôvodný nárok žalobcov na úrok z omeškania uplatnený zmenenou žalobou v rozsahu nad 5% ročne.

36. Súd po vyhodnotení vykonaného dokazovania výrokom I. žalobe vyhovel čo do zaplatenia sumy 11.300,06 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 11.300,06 Eur od 4.1.2022 do zaplatenia, pričom lehotu na plnenie určil podľa § 232 ods. 3 CSP do troch dní od právoplatnosti rozsudku, a výrokom II. žalobu zamietol ako nedôvodnú.

37. Súd nevykonan v zmysle návrhu žalobcov dokazovanie ohliadkou rodinného domu na preukázanie, či mohli žalobcovia skontrolovať stav strechy cez stropný otvor a či si žalobcovia mohli zvonku pri bežnej ohliadke všimnúť predmetné vady v streche. Z výsluchu strán, fotodokumentácie je zrejmé, že na povalu domu sa dá vyjsť za pomoci pristavenia rebríkov cez otvor v strope. Žalobcovia týmto spôsobom ohliadku povaly nevykonali , pričom dôvody, pre ktoré z podkrovia domu nevyšli na povalu popisovala strana žalobcov a strana žalovaných rozdielne, no pravdivosť tvrdení jednej alebo tvrdení druhej strany by nebolo možné potvrdiť ohliadkou súdu daného miesta. Betónové škridly na streche neboli poškodené a vrstvy strešného plášťa, ktoré boli poškodené sa nachádzali pod škridlami, a preto je zrejmé, že predmetné vady neboli zistiteľné z pohľadu človeka stojaceho vonku na pozemkoch vedľa domu. Preto súd tento dôkaz nevykonan, považoval ho za nadbytočný, nepotrebný pre rozhodnutie vo veci samej.

38. Podľa § 255 ods. 1 CSP Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 255 ods. 2 CSP 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.

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

40. Žalobe bolo vyhovené v časti o zaplatenie sumy 11.300,06 Eur, ktorá z celkovo uplatnenej sumy 12.450 Eur predstavuje 90,76% a v zmysle § 255 ods. 1, ods. 2 CSP v tejto časti majú žalobcovia nárok na náhradu trov konania. Žaloba bola zamietnutá vo zvyšku o zaplatenie sumy 1.149,94 Eur

predstavujúcej zo žalobou uplatnenej sumy 9,24%, a v zmysle § 255 ods. 1, ods. 2 CSP v tejto časti majú žalovaní nárok na náhradu trov konania. Preto súd vzhľadom na zásadu úspechu výrokom III. priznal prevažne úspešným žalobcom proti žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 81,52% (nárok žalovaných 90,76% - nárok žalobcov 9,24%). O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku podľa § 262 ods. 2 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 127 ods. 1 CSP v odvolaní treba uviesť tieto všeobecné náležitosti: ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 365 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.