

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 9Co/121/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6119270159
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Posluchová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:6119270159.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Posluchovej a členov senátu JUDr. Magdalény Florekovej a JUDr. Romana Huszára v právnej veci žalobkyne: C.. G. D., nar. XX.X.XXXX, bytom G. P. U. XXX, zastúpená JUDr. Jozefom Dobrovičom, advokátom, so sídlom Záhradnícka 27, Bratislava, proti žalovaným: 1./ U. M., nar. XX.X.XXXX, 2./ U. na M., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom F. XX, V., obaja zastúpení JUDr. Martou Bernáthovou, advokátkou, so sídlom Račianska 66, Bratislava, o zaplatenie 5.055,27 € s prísl., na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III č.k. 24C/47/2020-127 zo dňa 8. júna 2021 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
Žalovaní 1./, 2./ majú voči žalobkyni nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala zaplatenia istiny 5.055,27 €, spolu s úrokom z omeškania 5% ročne od 10.4.2019 titulom zľavy z ceny. Zároveň rozhodol, že obaja žalovaní majú voči žalobkyni spoločne a nerozdielne nárok na plnú náhradu trov konania.

1.1. Vychádzal z tvrdenia, že žalobkyňa dňa 29.3.2018 uzatvorila so žalovanými ako predávajúcimi kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k bytu za kúpnu cenu 126.000,- €. Po nastahovaní sa do bytu začala žalobkyňa postupne zisťovať vady, o ktorých museli žalovaní vedieť a pri ohliadke ich žalobkyni úmyselne zatajili, ba dokonca ju zavádzali. Tieto vady nemohla žalobkyňa sama odhaliť. Išlo najmä o staré elektrické rozvody a poistky, ktoré sa vyrazia vždy, keď sú zapnuté tri spotrebiče. Následne plynári žalobkyni oznámili, že v byte je únik plynu. Ďalším nedostatkom bolo, že sa pokazil kotol, ktorý je už dávno po životnosti a bude ho nutné vymeniť. Pri vymeriavaní žalúzií technik zistil, že patent na otváranie veľkého francúzskeho okna je pokazený, okno tým pádom nie je dobre upevnené a v zime bude odtiaľ veľký únik tepla. Pri ohliadke pritom žalovaní tvrdili, že okná aj kotol sú v poriadku. Pri praní žalobkyni začala vyrážať voda z práčky do sprchového kúta, sprchový kút je poškodený, lebo povolil na okrajoch a je potrebné ho vymeniť a voda už zateká k susedom. Susedia žalobkyni potvrdili, že žalovaní ich už v minulosti viackrát vytopili. Pred očami žalobkyne jej susedom padali kusy omietky do vane a susedia žiadajú odstrániť a nahradiť všetky škody, aj tie, ktoré im spôsobili ešte žalovaní. Na základe uvedených skutočností si žalobkyňa s poukazom na §§ 499, 510, 596 a 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka uplatnila zľavu z kúpnej ceny, keď ako dôkazy označila a predložila len listinné dôkazy - zmluvu o prevode vlastníctva bytu, doklady z registračnej pokladnice o hotovostnom nákupe tovaru, faktúry dodávateľov a príjmové pokladničné doklady a iné dôkazy nenavrhol.

1.2. Svoje rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ustanoveniami § 499, § 588, § 596, § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a uplatnený nárok súd posudzoval ako občianskoprávny nárok zo zodpovednosti za vady a v zmysle § 181 C.s.p. na pojednávaní konštatoval, že nie sú sporné rozhodujúce skutočnosti pre posúdenie sporu, t. j. uzavretie písomnej kúpnej zmluvy zo dňa

29.3.2018, že bol vypracovaný znalecký posudok bytu aj s fotografiami, že žalobkyňa sa so znaleckým posudkom oboznámila, že žalobkyňa si byt dvakrát prehliadla aj za účasti zástupcu realitnej kancelárie a že byt prevzala od žalovaných dňa 30.6.2018. Z uvedeného dôvodu súd prvej inštancie nevykonal dokazovanie svedkami, ktorých navrhovali vypočuť žalovaní, keď vypočúvať svedkov ku skutočnostiam, ktoré nie sú sporné, nie je účelné a hospodárne. Súd prvej inštancie uviedol, že prvoradou povinnosťou predávajúceho je upozorniť kupujúceho na vady, o ktorých vie. Nie je rozhodujúce, či ide o vady faktické alebo o vady právne. O vadu veci ide aj vtedy, ak predávajúci kupujúceho ubezpečil, že vec má určité vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže ako nepravdivé. Zodpovednosť za vady má objektívnu povahu, za ktorú predávajúci zodpovedá, ak vec vykazovala vadu v čase uzavretia zmluvy bez zreteľa na to, či o vade vedel, alebo nie. Ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, kupujúci má právo (i) žiadať zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady (§ 597 ods. 1), (ii) odstúpiť od zmluvy, ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, (iii) na náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady, (iv) na náhradu škody podľa všeobecných ustanovení (§ 600 v spojení s § 420 a nasl.).

1.3. Vychádzajúc zo zisteného skutkového stavu a uvedených zákonných ustanovení mal prvoinštančný súd za to, že žaloba nie je dôvodná. Predmetom kúpnej zmluvy bola nehnuteľnosť, ktorá bola popísaná v znaleckom posudku. Žalobkyňa si byt dvakrát prehliadla a oboznámila sa aj so znaleckým posudkom. V zmluve bol uvedený popis bytu a uvedené jeho vnútorné vybavenie, okrem iných vecí aj rozvody elektrickej inštalácie a rozvody kanalizácie. Na základe uvedeného muselo byť žalobkyni zrejmé, že kupuje byt, ktorý má 70 rokov a že jeho vnútorné vybavenie nie je nové a neprešlo žiadnou rekonštrukciou. Žalovaní ako predávajúci nedali žalobkyni žiadne osobitné ubezpečenie o vlastnostiach bytu, žalobkyňa si pri kúpe žiadne také vlastnosti ani nevymienila. Plynový kotol nebol v zmluve uvedený ako súčasť bytu, navyše bolo zrejmé, že nie je nový. Na žiadnu súčasť bytu ani jeho ďalšie zariadenie žalovaní nedali žalobkyni akúkoľvek záruku. Predaný byt tak nemal žiadne vady, za ktoré by prichádzala do úvahy zodpovednosť žalovaných. Pôvodné elektrické rozvody, nedostatočná izolácia okna alebo poškodený sprchový kút nie sú vadami bytu. Išlo o bežný predaj staršieho bytu v pôvodnom stave, pri ktorom je zrejmé, že už nemusí vyhovovať súčasným technickým požiadavkám a nárokom. Tomu napokon zodpovedala aj dohodnutá kúpna cena 126.000,- €, ktorá bola takmer rovnaká so všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti zistenou v znaleckom posudku vo výške 123.310,72 €. Žalobkyňa navyše predloženými dôkazmi žiadne z tvrdených väd bytu ani nepreukázala. Faktúry a pokladničné doklady o nákupe materiálu nie sú dôkazmi o vadách. Dalo sa preto súhlasiť so žalovanými, že žalobkyni nič nezatajili a pri predaji postupovali voči nej seriózne, pričom boli dokonca ochotní späťne byt odkúpiť za rovnakú cenu a doplatiť žalobkyni sumu, ktorú už medzitým do bytu vložila. Podľa súdu prvej inštancie sa žalovaní oprávnenne mohli domnievať, že naopak žalobkyňa sa snažila na ich úkor dodatočne získať zľavu, za ktorú by si zabezpečila vylepšene bytu. Z týchto dôvodov súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

1.4. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p. Žalovaní mali vo veci celkový úspech, preto priznaný nárok na plnú náhradu trov konania.

2. Proti tomuto rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobkyňa poukazujúc na závery súdu prvej inštancie, ktoré viedli k zamietnutiu žaloby, s ktorými nesúhlasila, keď je nepochopiteľné, ako súd môže konštatovať, že elektrické rozvody, nedostatočná izolácia, či problém s odtokom vody nie sú vadami bytu, keď uvedené položky sú súčasťou bytu. Žalobkyňa je presvedčená, že tvrdenia žalovaných o tom, že byt predali zo zdravotných dôvodov a problémy s pohybovým aparátom nepovažuje za pravdivé. Hlavným problémom bol, že ak by chceli zostať aj naďalej bývať v tomto byte, museli by zainvestovať tisíce eur do opráv bytu. Žalovaná pri obhliadke bytu žalobkyni zatajila mnohé skutočnosti. Zatajila jej fakt, že v bytovom dome sa celé roky žiadne schôdze vlastníkov bytov nekonajú a žalovaní dobre vedeli, že nesedia ani m2 v pivnici vedenej ako príslušenstvo k bytu. Uviedla, že aj keď nejde o nejaké podstatné informácie pre rozhodnutie vo veci je to podstatné pre vykreslenie charakteru a pohnútok žalovaných.

2.1. Žalobkyňa ďalej uviedla, že znalecky posudok, na ktorý sa odvoláva súd, nie je vypracovaný správne, čo nemohla predpokladať a zisťovala to postupne ako v byte bývala. Krátko po nastáhovalí sa do bytu zistila, že v byte sú skraty elektriny. V znaleckom posudku sa uvádza, že v byte bola urobená rekonštrukcia (nespomína že by bolo zrekonštruované iba WC a ostatné miestnosti pochádzajú zo 70tych rokov). Znalec nespomína fakt, že v byte bola urobená len čiastočná rekonštrukcia, keďže elektrina a kanalizácia (vodovodne rozvody) zostali pôvodné (zrejme aj steny v miestnostiach). Z tohoto dôvodu ho žalobkyňa kontaktovala a povedal jej, že o tom nevedel a vraj pri vyhotovení znaleckého

posudku sa spolieha na to, že mu majitelia bytu hovoria pravdu. Naviac z fotiek priložených v znaleckom posudku je jasne vidieť, že nebola rekonštruovaná iba kúpeľňa a WC v byte, ako tvrdia žalovaní a ako to konštatuje aj samotný súd vo svojom rozsudku, ale všetky miestnosti v byte, hoci steny zostali pôvodné. Preto ani žalobkyňa nemala dôvod neveriť, že byt je v dobrom stave. V žiadnom prípade nie je možné tvrdiť, že byt je v pôvodnom stave, lebo ak by bol byt v pôvodnom stave, ani cena z posudku by nemohla byť v takej výške. Nemožno akceptovať záver súdu, že žalobkyňa ako kupujúca mala predsa očakávať horší stav bytu vzhľadom na vek a pôvodný stav bez rekonštrukcie. Nie je pravda ani to, že žalobkyňa si bola byt pozrieť dva krát. Na obhliadke bola iba raz, a to v ten deň, keď tam boli aj ostatní záujemcovia o byt asi tak pol hodinu. Za ten čas nevypadli ani poistky, nevytopili susedov a keďže bola naobliekaná, necítila ani prievan. Druhý krát bola v predmetnom byte až keď si bola prevziať kľúče od bytu a v ten istý deň sa do neho aj začala sťahovať.

2.2. Čo sa týka plynového kotla, žalobkyňa sa žalovaných na obhliadke bytu ako aj pri odovzdávaní kľúčov od bytu niekoľko krát pýtala, koľko rokov má kotol. Tvrdili, že si to nepamätajú až neskôr žalobkyňa zistila, že to vedia, pretože pri odovzdávaní kľúčov od bytu odovzdali príručku od obsluhy kotla, kde je uvedený rok inštalácie. Žalobkyňa sa pri obhliadke bytu zaujímala aj o to, kedy bola naposledy robená revízia kotla. Najskôr odpovedali, že sa nepamätajú, až po naliehaní žalobkyne, žalovaná tvrdila, že pred 2 rokmi. Žiadne doklady o revízii kotla pritom nepredložili. Od servisného technika, ktorého meno nechali žalovaní nalepené na kotly sa žalobkyňa po nasťahovaní do bytu dozvedela, že tam nebol na žiadnej revíznej prehliadke, ale kvôli tomu, že bol opravovať pokazený kotol. Revízneho technika žalobkyňa volala do bytu kvôli úniku plynu z plynovej hadice asi mesiac po nasťahovaní sa do bytu. Pri revíznej prehliadke jej zároveň oznámil, že je pokazené čerpadlo na kotly a je ho potrebné vymeniť. Za posledné 3 roky čo v byte žalobkyňa býva, bolo na predmetnom kotly robených množstvo oprav. Rýchle klesanie tlaku na kotly žalobkyňu výrazne obmedzuje hlavne v mesiacoch október - apríl keď je vonku zima, pretože aj kvôli úniku tepla cez netesniace okna sa kotol neustále zapína a vypína, lebo potrebuje dokúriť teplotu v miestnosti.

2.3. K skratu elektrickej energie žalobkyňa uviedla, že sa žalovaných pýtala, či v byte nemajú nejaké skraty elektrickej energie a či im nevyhadzuje poistky keď púšťajú spotrebiče. Žalovaní tvrdili, že vôbec nie. Po nasťahovaní sa do bytu žalobkyňa našla veľa náhradných poistiek do elektrickej skrinky umiestnenej na chodbe, čo znamená, že ku skratom elektriny v byte dochádzalo veľmi často a žalovaní žalobkyňu zavádzali pri každej z kontrolných otázok pri ohliadke bytu. Keď žalobkyňa vyhodilo elektrinu prvýkrát v celom byte, volala žalovanej a tá jej povedala, že si má dávať pozor na to, aby nepúšťala naraz práčku a rýchlovarnú kanvicu, lebo jej to vyrazí poistky v celom byte. Keď ich žalobkyňa konfrontovala s tým, že na obhliadke bytu sa na to vyslovene pýtala, či majú problémy s elektrinou, či im vyráža poistky a sú tam skraty a oni tvrdili, že je všetko v poriadku, zrazu sa k tomu nechceli vyjadriť. Po niekoľkých skratoch v byte žalobkyňa kontaktovala 3 rôznych elektrikárov, aby jej povedali, aký je stav elektriny v byte a čo sa s tým dá robiť. Od jedného z nich si dala vyhotoviť aj posudok, ktorý potvrdzuje katastrofálny stav elektrických rozvodov. Všetci 3 elektrikári nezávisle na sebe potvrdili, že výmena poistnej skrinky za novú v chodbe nepomôže, že skraty a vyrážanie poistiek bude v byte aj naďalej. Nevedeli zaručiť funkčnosť pôvodnej elektriny pre prípad, keby bola vymenená skrinka na chodbe namiesto starých ističov aj keby sa používal iba jeden silný spotrebič v byte. Všetci traja sa zhodli, že elektrinu je v celom byte potrebné vysekať a nahradiť novou.

2.4. K vadám týkajúcich sa okien poukázala žalobkyňa nato, že na obhliadke bytu bola žalobkyňa koncom januára po práci, okolo piatej hodiny večer. Žiadne okna v žiadnej z miestnosti ani raz neotvárala, pretože brala ohľad na ročné obdobie. Žalovaných sa pýtala, koľko komorové sú okná a kedy boh menené, keď tvrdili, že si nespomínajú. Pýtala sa aj na stav okien, či bol na nich robený nejaký servis a či cez ne neprefukuje. Žalovaní tvrdili, že dávali na nich robiť servis a na oknách boli vymenené gumené a že cez ne vôbec nefúka a sú bezproblémové. Žalovaní v snahe predať byt v podstate vo všetkom žalobkyňu klamali a tá si to na jednej obhliadke nemala možnosť skontrolovať. Jedine okno, ktoré otvorili žalovaní počas prehliadky bytu bolo ľavé krídlo na francúzskom okne v obývačke, pretože sa išla pozrieť na balkón a vyhľad z tej strany bytu na okolie. Pravé (nefungujúce) krídlo francúzskeho okna otvorené vôbec nebolo. Až po nasťahovaní sa do bytu žalobkyňa zistila pri umývaní okien, že po obvodoch rámov okien sú nalepené lacné pásky z obchodov na tesnenie, ktoré postupne opadávali. Pri vymeriavaní nových žalúzií na oknách jej technik povedal, aby si dala žalobkyňa opraviť pravé krídlo na francúzskom okne v obývačke, pretože bolo poriadne vychýlené a dalo sa s nim niekoľko centimetrov hýbať doľava a doprava. Domnieval sa, že tam chýba ešte jeden pánt. Z firmy, v ktorej boli tieto okna vyrobené, poslali technika. Ten žalobkyňu povedal, že okno treba dotiahnuť a doladiť, že nikdy žiadny servis na oknách v tomto byte robený nebol a žiadne gumené tesnenia na oknách menené tiež nikdy neboli.

2.5. Záverom žalobkyňa uviedla, že si je vedomá, že kúpila byt ktorý má okolo 70 rokov, na čo poukazoval súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí, ale nekupovala byt, v ktorom sa celých 70 rokov vôbec nič nerobilo a nerekonštruovalo, ale byt, v ktorom bola uskutočnená čiastočná rekonštrukcia pred 13 rokmi a v ktorom podľa tvrdenia žalovaných bolo všetko v poriadku, všetko fungovalo, nič sa nekazilo a nič nebolo potrebné opravovať. Žalobkyňa sa rozhodla kontaktovať žalovaných, keď sa počet oprav byte neustále stupňoval a informovať ju o všetkých opravách a poruchách v byte. Žalovaná reagovala pobúrené a tvrdila mi, že také niečo nie je možné, že v byte sa predtým nič nekazilo. Následne žalobkyňa telefonovala so synom žalovaných, ktorého taktiež informovala o všetkých poruchách v byte. Je pravda, že syn žalovaných jej navrhol možnosť vrátiť im byt za pôvodnú cenu, za akú ho kúpila. To žalobkyňa odmietla z dôvodu, že za obdobie 7-8 mesiacov od podpísania kúpnej zmluvy po túto ponuku syna žalovaných, výrazne rástli ceny bytov smerom nahor, čiže pri kúpe ďalšieho bytu by cenu výrazne preplatila. Taktiež v tom čase už žalobkyňa byt stihla vymaľovať, pokazený sprchový kút bol už rozobratý a vyhodený ako aj rozpadnutá kuchynská linka, platila nemalú sumu za sťahovanie, čo by musela opäť. Opätovne by bola nútená platiť poplatky za zmluvy, právnikov, kolky na katastri a u notára. V byte už mala kúpené nové spotrebiče a mala objednaný nový nábytok na mieru do chodby, nábytok do obývačky, a novú kuchynskú linku na mieru. Žalobkyňa poukázala na ustanovenia § 499, § 596, § 597 ods. 1, § 598 Občianskeho zákonníka a mal zato, že kupovala byt s presvedčením, že hoci je staršieho veku, po rekonštrukcii spĺňa aspoň základné štandardy. Súd prvej inštancie pristúpil k vyhodnoteniu situácie, akoby išlo o starý takmer nedotknutý byt v pôvodnom stave, ale taký byt by nikdy nekúpila lebo nechcela v dobe kúpy do neho už investovať.

3. K odvolaniu žalobkyne sa písomne vyjadrili žalovaní 1./,2./ ktorí navrhli aby odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok ako vecne správny a priznal im nárok na náhradu trov právneho zastúpenia v odvolacom konaní v plnom rozsahu. Poukázali na tvrdenia žalobkyne uvedené v odvolaní, ktoré považovali za nepravdivé a zavádzajúce a opísali tieto skutočnosti z vlastného pohľadu. Žalovaní uviedli, že nechápu, prečo žalobkyňa v prvoinštančnom konaní nepredložila žiadny dôkaz, ktorým by potvrdila svoje tvrdenia ani nenavrhol vykonať žiadny dôkaz, ktorými by spochybnila tvrdenia a vyjadrenia žalovaných. Žalovaní neurobili žiadny úkon, ktorý by smeroval k využitiu žalobkyne ako kupujúcej aby sa na jej úkor obohatili alebo aby zatajili vady bytu alebo mali pri predaji bytu zlý úmysel. Vzhľadom na svoj vek, zdravotný stav a psychickú spôsobilosť využili služby pre nich neznámej realitnej kancelárie, byt si po odporúčaní realitnej kancelárie dali ohodnotiť súdnym znalcom, ktorý je pre žalovaných taktiež neznámy. Každému záujemcovi o byt umožnili prehliadku aj viacnásobnú a každému dali k dispozícii znalecký posudok. Všetky úkony súvisiace s obhliadkou bytu a zodpovedaní otázok záujemcov o kúpu vykonávali v prítomnosti zástupcu realitnej kancelárie. Preto nemôže byť namieste nijaké podozrenie, že by chceli záujemcov o kúpu alebo žalobkyňu oklamať. Ustanovenia Občianskeho zákonníka uvedené v odvolaní žalobkyne sa preto na danú právnu vec použiť nedajú. Žalovaní sú presvedčení, že žaloba žalobkyne nie je opodstatnená, všetky jej výhrady sa viažu k bytu v dome, ktorý zďaleka nespĺňa štandardy dnešných novostavieb, dokonca nespĺňa ani štandardy panelových domov postavených v roku 1960 a neskôr. Musela si byť preto vedomá nevyhnutnosti ďalších nákladov, pokiaľ jej stav bytu, v akom ho kúpila, nebude vyhovovať. Nemôže očakávať, že náklady na vylepšenie bytu by jej mali uhradiť žalovaní.

4. Žalobkyňa nevyužila svoje právo a repliku k vyjadreniu žalovaných 1./,2./ nepodala.

5. Odvolací súd preskúmal a prejednal vec v rozsahu podaného odvolania v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 C.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania (rozsudok bol odvolacím súdom verejne vyhlásený podľa § 378 ods. 1 v spojení s § 219 ods. 3 C.s.p.), pričom dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné.

6. Žalobkyňa sa domáha od žalovaných 1./,2./ zaplata sumy 5.055,27 € s príslušenstvom titulom zľavy z kúpnej ceny z dôvodu, že po uzavretí kúpnej zmluvy zistila vady, o ktorých museli žalovaní vedieť a neupozornili ju (pozri odsek 1.1. rozsudku odvolacieho súdu).

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

7.1. 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.

7.2. V zmysle § 150 ods. 1 C.s.p. majú strany povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu. V zmysle § 151 ods. 1 a ods. 2 C.s.p. skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné. V súlade s čl. 8 C.s.p. strany sporu sú povinné označiť skutkové

tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi. V zmysle § 186 C.s.p. súd vychádza zo zhodných tvrdení strán, ak neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti.

8. Ustanovenie § 597 Občianskeho zákonníka zakotvuje objektívnu zodpovednosť predávajúceho za skryté alebo zjavné vady existujúce v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, na ktoré predávajúci v zmysle § 596 Občianskeho zákonníka kupujúceho neupozornil. Z ustálenej rozhodovacej praxe (pozri rozhodnutia NS SR napr. 5Cdo/52/2020, 5Cdo/269/2008) vyplýva, že ustanovenie § 596 Občianskeho zákonníka ukladá predávajúcemu povinnosť upozorniť kupujúceho na určité konkrétne vady (na vady faktické i na vady právne) predmetu kúpy, a to skryté i zjavné. Faktickou vadou sa rozumie neexistencia takých vlastností alebo prejavov veci, ktoré sa u veci určitého druhu a veku všeobecne predpokladajú. Pri predaji staršej a použitej veci je potrebné rozlišovať, či ide skutočne o vadu veci, alebo len o prejav bežného opotrebenia. Upozornenie na vady veci sa musí týkať určitej vady, všeobecným upozornením, že vec je vadná, povinnosť splnená nie je. Ak splní predávajúci túto povinnosť za vady, na ktoré upozornil, nezodpovedá. Za ostatné vady, na ktoré kupujúceho neupozornil, predávajúci zodpovedá bez ohľadu na to, či o nich vedel, mohol vedieť alebo nie. Aj pri kúpe bytu do vlastníctva sa zodpovednosť za vady kúpeného bytu posudzuje podľa ustanovení § 596 až § 600 Občianskeho zákonníka. Tu treba rozlišovať vady, ktoré vyšli najavo po prevode vlastníctva k bytu, od väd, ktoré už boli vzaté do úvahy pri stanovení ceny bytu, tiež od väd vzniknutých užívaním bytu (R 33/1985).

9. Z citovaných ustanovení Civilného sporového poriadku vyplýva povinnosť sporových strán tvrdiť rozhodujúce skutočnosti (bremeno tvrdenia) a povinnosť označiť dôkazy na preukázanie týchto rozhodujúcich skutočností (dôkazné bremeno). Sporové konanie je ovládané hlavne princípom kontradiktórnosti a prejednacím princípom, ktoré predurčujú, že ťarchu a zodpovednosť za výsledok konania nesú strany sporu. Dokazovanie je procesným právom upravený postup súdu a strán, účelom ktorého je získanie poznatkov dôležitých pre rozhodnutie súdu, ktorými sa overuje ne/pravdivosť tvrdení v konaní. Výsledkom celkového hodnotenia dôkazných prostriedkov je záver o pravdivosti tvrdených skutočností, ktorý je podkladom pre záver o tom, či a do akej miery strana sporu splnila svoju povinnosť preukázať skutkové tvrdenia. Také hodnotenie dôkazov, ktoré vyznie v záver, že pravdivosť skutkových tvrdení nemožno potvrdiť ani vylúčiť, povedie k tomu, že rozhodnutie súdu vyznie nepriaznivo pre stranu sporu, ktorej pravdivosť tvrdení mala byť preukázaná (rozsudok NS SR, sp. zn. 6 MCdo 1/2010). Zjednodušene povedané, určitú skutočnosť možno považovať za dokázanú v konaní, ak sudca postupom podľa § 191 C.s.p. z vykonaných dôkazov nadobudne odôvodnené vnútorné presvedčenie o tom, že táto skutočnosť z týchto dôkazov a obsahu celého konania naozaj vyplýva. Teda dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť strany sporu za to, že za konania neboli preukázané jej tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jej neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tej strane sporu, ktorá z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o tú stranu sporu, ktorá existenciu týchto skutočností tiež tvrdí.

11. Vychádzajúc z vyššie uvedených hľadísk, vzhľadom na hmotnoprávnu úpravu v zmysle ktorej žalobkyňa uplatnila svoj nárok, bolo bremeno tvrdenia a dôkazná povinnosť na žalobkyni aby preukázala, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy na byt existovali vady, ktoré opísala v žalobe a že žalovaní 1./2./ ako predávajúci o týchto vadách vedeli a neupozornili ju na tieto vady.

12. Žalobkyňa na preukázanie týchto skutočností označila dôkazy, ktoré pripojila k žalobe a to zmluvu o prevode vlastníctva bytu (č.l. 6 spisu), doklady z registračnej pokladnice o hotovostnom nákupe tovaru, faktúry dodávateľov a príjmové pokladničné doklady (č.l. 9 až 23 spisu). Odvolací súd v súlade so súdom prvej inštancie zastáva názor, že z listinných dôkazov nie je zrejmé, aké sú to doklady, čoho sa týkajú, aké veci boli kúpené, načo sa použili, ale predovšetkým tieto dôkazy vôbec nepreukazujú podstatné skutočnosti pre rozhodnutie vo veci, t.j. že v čase prevodu v byte existovali vady (elektrických rozvodov, poistiek, plynového kotla, okien, práčky, sprchového kúta) a že o nich žalovaní 1./2./ vedeli. Samotné tieto žalobkyňou predložené listinné dôkazy t.j. doklady z registračnej pokladnice o nákupe tovaru, faktúry a príjmové pokladničné doklady nie sú žiadnymi dôkazmi o vadách bytu. Žalobkyňa navyše vôbec neoznačila žiadne dôkazy, ktoré by mali preukazovať vedomosť žalovaných o ňou uvádzaných údajných vadách v byte. Žalovaní 1./2./ v súlade s § 151 C.s.p. účinne popreli skutkové tvrdenia žalobkyne, uviedli vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach a na tieto označili dôkazy (pozri odsek 6. až 9 odôvodnenia napadnutého rozsudku). Tým opätovne došlo k presunu bremena tvrdenia a dôkazného bremena, tentoraz zo žalovaných na žalobkyňu. Ak chcela byť žalobkyňa v konaní úspešná, musela by prinajmenšom vyvrátiť skutkové tvrdenia žalovaných, alebo uviesť ďalšie rozhodujúce skutočnosti

na podporu svojich tvrdení a preukázať ich novými dôkazmi čo však neurobila, keď žiadne iné dôkazy žalobkyňa počas celého prvoinštančného konania vykonať nenavrhol a zostala v konaní úplne pasívna. 12.1. Žalobkyňa teda nepreukázala, že by v byte v čase predaja existovali vady, ktoré boli predmetom opráv tak, ako boli opísané žalobkyňou o ktorých by žalovaní 1./,2./ ako predávajúci mali vedieť, a na ktoré ju vedome neupozornili. Strana ktorá neoznačí dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie prípadné nepriaznivé následky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe ostatných vykonaných dôkazov. Tak je tomu i v danom prípade, keďže výpoveď žalobkyne v rámci prvoinštančného ako aj odvolacieho konania zostala iba v rovine nepodložených tvrdení, a ani v odvolaní žalobkyňa neargumentuje skutočnosťami a dôkazmi s ktorými by sa súd prvej inštancie riadne v odôvodnení svojho rozhodnutia nevyšporiadal.

13. Obsah odvolania žalobkyne nie je spôsobilý spochybniť správnosť záverov napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích dôvodov výslovne v ňom uvedených, t.j. nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie (§ 365 ods. 1 písm. h) C.s.p.), ako aj nesprávne skutkové zistenia na základe vykonaných dôkazov (§ 365 ods. 1 písm. f) C.s.p.).

13.1. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/ 222/2009, zo dňa 26. 02. 2010). Nesprávnym právnym posúdením sa rozumie subsumovanie skutkového stavu pod normu hmotného práva alebo procesného práva, ktorá v hypotéze nemá také predpoklady, aké vyplývajú zo zisteného skutkového stavu. Nesprávne právne posúdenie veci konkrétne spočíva v tom, že súd použil nesprávnu právnu normu, alebo síce aplikoval správnu právnu normu, ale ju nesprávne interpretoval, a napokon právnu normu síce správne vyložil, ale na zistený skutkový stav ju nesprávne aplikoval (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 MCdo 4/2009). Podľa názoru odvolacieho súdu prvoinštančný súd nepochybil ani pri právnom posúdení veci, ak na zistený skutkový stav použil ustanovenia 596, § 597 ods. 1, 2, § 598 Občianskeho zákonníka a predmetné ustanovenia vyložil spôsobom uvedeným v odôvodnení svojho rozhodnutia. Výklad predmetných ustanovení a ich aplikácia na zistený skutkový stav súdom prvej inštancie nevykazuje znaky arbitrárnosti a svojvôle, práve naopak, je dôkladný, náležitý a v súlade s právnou teóriou a rozhodovacou praxou súdov.

13.2. Dôvod na odvolanie podľa § 365 ods. 1 písm. f) C.s.p. je daný v prípade nesprávneho postupu súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania, dôsledkom čoho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú, alebo neboli stranami sporu prednesené, prípadne, že neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané alebo vyplynuli z prednesov strán. Za skutkové zistenia, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní sa považuje taký výsledok hodnotenia dôkazov súdom, ktorý nezodpovedá postupu vyplývajúcejmu z ust. § 191 ods. 1, 2 C.s.p., podľa ktorého súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo, pričom vieryhodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť prvoinštančnému súdu v prípade, ak by zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán sporu nevyplývajú, ani inak nevyšli v konaní najavo. Prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že pri hodnotení dôkazov, poprípade poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán, alebo vyšli najavo inak, z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti, alebo vieryhodnosti je logický rozpor. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f/ C.s.p., ktorý spočíva v nesprávnom skutkovom závere je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd prvej inštancie chybné vyhodnotí návrh strán na vykonanie dôkazov, hoci ich vykonanie bolo relevantné na správne zistenie skutkového stavu a tiež vtedy, keď okresný súd pri hodnotení dôkazov nepostupuje podľa § 191 ods. 1 C.s.p.. Ak nie je teda možné prvoinštančnému súdu v tomto smere vytknúť žiadne pochybenie, nie je ani dôvod na polemizovanie s jeho skutkovými závermi. Odvolací súd uvádza, že takého pochybenie prvoinštančného súdu nezistil, pretože súd prvej inštancie v danom prípade náležitým spôsobom zistil rozhodujúce skutkové okolnosti a na ich základe dospel k správny skutkovým zisteniam.

14. Odvolací súd zo všetkých vyššie uvedených dôvodov napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods.1 C.s.p. ako vecne správne potvrdil.

15. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 , v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p.. Nakoľko odvolací súd odvolaniu žalobkyne nevyhoviel a napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil, mali žalovaní 1./,2./ v odvolacom konaní plný úspech a vznikol im nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania v zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

16. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov, § 393 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

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

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

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 riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

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

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

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

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods.1 C.s.p.).

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

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta C.s.p.).

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

Dovolaťel musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolaťela musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolaťelom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

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

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

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

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolaťel uvedie, v čom spočíva táto vada (§431 ods.2 C.s.p.).

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

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