

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 4Co/79/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1210216046  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1210216046.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Valérie Kleinovej a členov senátu Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej a JUDr. Michaely Frimmelovej v právnej veci navrhovateľov: 1/ U. D. S., nar. X.XX.XXXX, bytom Z. S. X, I., 2/ B. S., nar. X.XX.XXXX, bytom Z. S. X, I., obaja zastúpení JUDr. Petrom Lackom, advokátom, so sídlom Zámocká 32, Bratislava, proti odporcom: 1/ U. S. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. X, I., 2/ W. D., nar. XX.X.XXXX, bytom D. X, I., obaja zastúpení CLS Čavojský & Partners, s.r.o., advokátskou kanceláriou so sídlom Zochova 6-8, Bratislava, o zaplatenie 3.756,71 Eur s príslušenstvom, na odvolanie navrhovateľov 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 22. októbra 2013, č. k. 11C 107/2011-118, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e.**

Navrhovatelia 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť odporcom 1/ a 2/ náhradu trov odvolacieho konania vo výške 178,96 Eur k rukám právneho zástupcu odporcov 1/ a 2/ do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľov, ktorým sa proti odporcom domáhali zaplatenia sumy 3.756,71 Eur s príslušenstvom titulom nároku na zníženie kúpnej ceny bytu a náhradu škody, ktorý návrh navrhovatelia odôvodnili tým, že dňa 10.10.2008 uzatvorili s odporcami kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva k bytu za dohodnutú kúpnu cenu, keď v zmysle zmluvy k bytu patria aj terasy, ktorých povrch mal byť podľa pôvodného projektu pokrytý štandardnou mrazuvzdornou keramickou dlažbou, pričom v zmysle dodatočnej dohody medzi účastníkmi konania bola terasa obložená drahšou a podľa tvrdenia odporcov kvalitnejšou podlahou s doplatením sumy 1.975,40 Eur. Navrhovateľ 1/ však u odporcu 1/ reklamoval vady drevenej podlahy, a to konkrétne kvalitu náteru, nakoľko časť farby zmyl dážď, časť sa po krátkom čase vydrala a agátové dosky sa i pri zvýšenej opatrnosti v miestach zlepov lámali, s tým, že na uvedenú reklamáciu odporca 1/ nereagoval. Súd prvého stupňa vo veci rozhodol právne vec posúdiac poukazom na ust. § 501 a § 619 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ako aj poukazom na čl. V, bod 5.2. kúpnej zmluvy, keď na základe vykonaného dokazovania zistil, že účastníci konania uzatvorili dňa 10.10.2008 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k bytu č. 26, nachádzajúceho sa na 5. nadzemnom podlaží bytového domu na ul. Pri strelnici 1, 3 v Bratislave z bezpodielového spoluvlastníctva odporcov do bezpodielového spoluvlastníctva navrhovateľov. V bode 5. 2 článku V predmetnej zmluvy navrhovatelia ako kupujúci prehlásili, že pri podpise zmluvy boli odporcami oboznámení priamo so stavom predávaných nehnuteľností a tieto preberajú v tomto stave za podmienky, že na nehnuteľnostiach nevzniknú do ich odovzdania podľa bodu 5.1 článku V zmluvy navrhovateľom žiadne vady alebo škody, ktoré by ovplyvnili užívanie alebo hodnotu nehnuteľnosti. Odporcovia ako predávajúci zároveň vyhlásili, že im nie sú známe žiadne vady nehnuteľností. Z uvedeného prehlásenia v zmluve ako

aj zo zhodného tvrdenia účastníkov konania mal za preukázané, že v čase prevzatia bytu bola podlaha v perfektnom stave, náter bol v poriadku a pod náterom neboli viditeľné žiadne vady. Skonštatoval, že navrhovatelia kupovali nehnuteľnosť v stave aký bol, v čase kúpy nehnuteľnosti sa na podlahe terasy žiadne viditeľné chyby nenachádzali, preto zodpovednosť odporcov za vady vzniknuté dodatočne po prevzatí predmetu kúpy je podľa názoru súdu prvého stupňa vylúčená. Návrh navrhovateľov zamietol z dôvodu, že nárok na zníženie kúpnej ceny navrhovateľov nemá oporu v zákone. Z uvedeného dôvodu sa nezaoberal ďalšími skutkovými tvrdeniami účastníkov konania pokiaľ išlo o spôsob uplatnenia vád podlahy navrhovateľmi a nevykonával dokazovanie ohľadom výšky oprávnenej zľavy z kúpnej ceny. Rovnako zamietol návrh navrhovateľky 2/ na znalecké dokazovanie ohľadom existencie vád terasy. Pokiaľ ide o nárok na náhradu škody vo výške 147,65 Eur titulom demontáže podlahy, tento vyhodnotil za nedôvodný, majú za to, že nedošlo k preukázaniu protiprávneho konania (opomenutia) zo strany odporcov, ako i z dôvodu nepreukázania výšky uplatnenej náhrady škody, keďže navrhovatelia nepredložili žiaden dôkaz o cene demontáže podlahy. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP a v konaní úspešným odporcom priznal v plnej miere náhradu trov konania spočívajúcich v trovách právneho zastúpenia.

Proti tomuto rozsudku podali riadne a včas odvolanie navrhovatelia 1/, 2/ a žiadali ho zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Poukázali na listinné dôkazy nachádzajúce sa v súdnom spise týkajúcom sa konania Okresného súdu Bratislava II so sp. zn. 52C 31/2011, v ktorom sa prejednávala obsahovo identická vec, nakoľko jeho predmetom boli nároky z vád inej časti tej istej terasy, ktorá predstavuje súvislú plochu pred viacerými bytmi na tom istom podlaží. V uvedenom konaní bol nárok na zľavu z kúpnej ceny vyhodnotený ako dôvodný. Vytkli súdu prvého stupňa, že podľa odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, či sa s obsahom uvedeného spisového materiálu oboznámil a ako ho vyhodnotil, keď podľa ich názoru je povinnosťou súdu v prípade odklonenia sa od právneho názoru súdu v obsahovo identickej veci dôvod na takýto postup ozrejmiť. Taktiež namietali postup súdu prvého stupňa, že nevyužil možnosť vyjadrenia sa v zmysle § 100 ods. 1 OSP, hoci pre prípad, že by nemal vady na terase za dostatočne preukázané, navrhovali vykonať znalecké dokazovanie. Existenciu vád terasy mali za preukázanú z doloženej fotodokumentácie, výpovede svedka I. a výpovede samotného odporcu. Za obsahovo nesprávne označili stručné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia o neexistencii uplatneného nároku vzhľadom na skutočnosť, že navrhovatelia kúpili nehnuteľnosť ako stojí a leží. Uvedená skutočnosť podľa nich z čl. V, bod 5.2 kúpnej zmluvy nevyplýva. Podľa ich názoru na vylúčenie zodpovednosti za vady nebol dôvod, keďže išlo o novostavbu, účastníci konania vo svojich zhodných tvrdeniach nepotvrdili, že vylúčili zodpovednosť za vady a jej vylúčenie nevyplýva ani z uvedeného článku kúpnej zmluvy. Dali do pozornosti, že znenie zmluvy pripravovala strana odporcov, v dôsledku čoho rôzny výklad jej ustanovení je potrebné pripísať na vrub im. Uviedli, že obhliadkou bytu len splnili svoju povinnosť prezrieť vec, pričom pri obhliadke vady nezistili. Poukázali na svoju povinnosť predávanú vec prevziať. Taktiež pozornosť upriamili na zmluvné dojednanie o ich práve odoprieť prevziať predmet kúpy pre prípad zhoršenia jeho stavu. V súvislosti s uvedeným potom vady bezodkladne reklamovali, pričom odporca 1/ iné reklamované vady odstránil (vada kotla, strešnej krytiny) a vadu podlahy neriešil pravdepodobne vzhľadom na skutočnosť, že v spoločnosti stavebníka (JUVIX, s.r.o.) mu zanikla funkcia konateľa. Článok V, bod 5. 2. zmluvy teda podľa ich názoru nevyjadruje vôľu jej účastníkov v zmysle § 501 Občianskeho zákonníka. Navrhli, aby súd prvého stupňa nariadil vo veci znalecké dokazovanie za účelom zistenia existencie vád terasy.

Odporcovia 1/, 2/ vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľov žiadali napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť a navrhovateľov zaviazat' k náhrade trov odvolacieho konania z dôvodu, že napadnutý rozsudok bol vydaný na základe zhodných tvrdení oboch procesných strán, keď podľa ich názoru je potrebné sa stotožniť s argumentáciou súdu prvého stupňa o vylúčení zodpovednosti za vady prevádzanej nehnuteľnosti s poukazom na ust. § 501 Občianskeho zákonníka. Uviedli, že podľa zápisnice z pojednávania zo dňa 22.10.2013 sa súd prvého stupňa s obsahom listinných dôkazov založených do spisového materiálu prislúchajúcemu ku konaniu vedenému pod sp. zn. 52C 31/2011 oboznámil, avšak ich nemal za relevantné pre rozhodnutie v danej veci. Z uvedených dôvodov ich v rámci odôvodnenia svojho rozhodnutia ani nevyhodnocoval. Poukázali na to, že uvedené súdne konania nie sú obsahovo identické, odporcovia neboli účastníkmi konania so sp. zn. 52C 31/2011, a teda sa k vykonanému dokazovaniu v ňom ani nemohli vyjadriť, odporcom v súvisiacom konaní bola spoločnosť JUVIX, s.r.o. a išlo o spotrebiteľský vzťah s rozdielnou úpravou najmä pokiaľ ide o poskytnutie záruky. Taktiež uviedli, že navrhovatelia počas súdneho konania nepreukázali rozsah a povahu reklamovanej vady terasy, keď podľa výsledkov vykonaného dokazovania v čase prevzatia

bytu bola terasa v perfektnom stave a vady vyšli najavo až v čase uplatnenia reklamácie, ktorá však bola zasielaná spoločnosti JUVIX, s.r.o. a nie odporcom. Dali do pozornosti, že vzťah medzi sporovými stranami nie je spotrebiteľský, odporcovia v ňom nevystupujú ako podnikatelia a navrhovatelia byt prevzali v stave, v akom sa nachádza.

Krajský súd v Bratislave ak súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) prejednal vec podľa § 212 ods. 1 OSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP. Rozsudok verejne vyhlásil za použitia § 211 ods. 2 OSP v spojení s § 156 ods. 3 OSP, keď dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľov nie je dôvodné, pretože súd prvého stupňa vo veci zistil riadne skutkový stav potrebný pre právne posúdenie veci a vyvodil z neho i správny právny záver. Vo veci vykonal náležité dokazovanie v potrebnom rozsahu a správnym smerom, zhodnotením výsledkov vykonaného dokazovania v súlade s ust. § 132 OSP dospel k správnym skutkovým zisteniam a na ich základe vyvodil vo veci samej aj správny právny záver, keď na vec aplikoval zodpovedajúce právne normy, ktoré aj správne vyložil a svoje dôvody vedúce k zamietnutiu návrhu aj náležite v súlade s ust. § 157 ods. 2 OSP odôvodnil. Prihliadnuc na obsah spisového materiálu a z neho vyplývajúci skutkový a právny stav veci odvolací súd nezistil v postupe súdu prvého stupňa ani z hľadiska procesnoprávneho žiadne vady majúce za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 212 ods. 3 OSP). Z obsahu spisu nevyplýva, že by svojím konaním (rozhodnutím) odňal niektorému z účastníkov možnosť konať pred súdom, nakoľko v hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť, naopak, súd prvého stupňa ich posúdil súhrnne a aj podrobne vyhodnotil. Rozsudok je presvedčivý, obsahujúci všetky náležitosti vyplývajúce z ust. § 157 ods. 2 OSP. Súd prvého stupňa v ňom dal kvalifikovanú argumentáciu o neexistencii uplatneného nároku pre absenciu zodpovednosti odporcov za vady terasy zjavné až po prevzatí predmetu kúpy. V odvolaní navrhovateľa neargumentujú skutočnosťami, ktoré by mali za následok zmenu súdom prvého stupňa zisteného stavu a jeho právneho hodnotenia, alebo ktoré by mu neboli bývali známe. Z konania pred súdom prvého stupňa iný, než napadnutým rozsudkom vyslovený právny záver nevyplýva a v odvolaní uvedené argumenty nie sú spôsobilé prívodiť iné právne hodnotenie stavu veci. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je dostatočne vyčerpávajúce, preto si nežiada ani doplniť dôvody na zdôraznenie jeho správnosti, nakoľko odvolací súd s nimi stotožňuje a v podrobnostiach na ne poukazuje (§ 219 ods. 2 OSP).

V sporovom konaní, o ktoré ide i v posudzovanej veci, platí zásada dispozičná a prejednacia. Prejednacia zásada spočíva v tom, že tvrdenie skutočností a navrhovanie dôkazov k nim je zásadne vecou účastníkov konania. Iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov teda leží zásadne na účastníkoch a ukladá im označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Účastník má teda povinnosť tvrdenia (§ 79 ods. 1 a § 101 ods. 1 OSP) a povinnosť unesenia dôkazného bremena o svojom tvrdení (§ 1209 ods. 1 OSP). K splneniu tejto povinnosti je zaviazaný každý účastník konania, avšak dôkazné bremeno ohľadom všetkých tvrdení, ktorými odôvodňuje svoj nárok, má navrhovateľ, dôkazné bremeno odporcu sa odvíja len od úrovne splnenia dôkazného bremena navrhovateľom. Rozsah a konkrétnu podobu dôkazného bremena určuje hmotnoprávna norma, ktorá má byť na daný spor aplikovaná.

Súd prvého stupňa správne postupoval, ak pre účely rozhodnutia v danej veci aplikoval ustanovenia Občianskeho zákonníka týkajúce sa kúpnej zmluvy a zodpovednosti z kúpnej zmluvy vyplývajúcej. Je potrebné si totiž uvedomiť, že nárok uplatnený žalobou nie je nárokom vyplývajúcim z podnikateľského vzťahu podnikateľských subjektov, nie je ani nárokom vyplývajúcim zo zmluvy spotrebiteľskej, nakoľko účastníkmi tohto zmluvného vzťahu nie sú dodávateľ a spotrebiteľ. Nejedná sa taktiež ani o nárok zo zmluvy o dielo medzi podnikateľským a nepodnikateľským subjektom. Uplatnený nárok je založený kúpnu zmluvou týkajúcou sa prevodu vlastníckeho práva k bytu medzi fyzickými osobami. Preto konanie vedené pred Okresným súdom Bratislava II so sp. zn. 52C 312011 nie je konaním identickým, nakoľko je daná rozdielnosť účastníkov konania (v konaní so sp. zn. 52C 31/2011 je odporcom právnická osoba - dodávateľ, ktorý pravdepodobne i realizoval stavbu bytu), čo zakladá i rozdielnosť predmetov konaní. Súd prvého stupňa preto nepochybil, ak pre účely rozhodnutia v preskúmvanej veci nevyhodnocoval dôkazy vykonané v konaní so sp. zn. 52C 31/2011 a pre účely rozhodnutia vo veci z nich nevychádzal. Nebolo ani jeho povinnosťou vysporiadať sa s nimi v rámci odôvodnenia preskúmvaného rozhodnutia, nakoľko podľa ustálenej judikatúry ÚS SR do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04), neznamená ani právo na to, aby bolo súdom rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi (I. ÚS 50/04), nepatrí sem ani právo účastníka dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia dôkazov (I. ÚS 97/97), resp. toho, aby sa súd riadil výkladom

všeobecne záväzných predpisov predkladaných účastníkom (II. ÚS 3/97). Rovnako súd nemusí dať v odôvodnení svojho rozhodnutia odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú podľa jeho názoru pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu. Rovnako je postačujúce uviesť, ktoré právne normy na vec aplikoval a prečo. Preto odôvodnenie rozhodnutia, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03).

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.

Uvedené ustanovenie je však ustanovením všeobecne upravujúcim zodpovednosť pri uzatváraní záväzkových vzťahov a jeho aplikácia prichádza do úvahy vtedy, ak pri jednotlivých typoch zmlúv uzavretých podľa ôsmej časti Občianskeho zákonníka alebo podľa iných zákonov nie je osobitná úprava zodpovednosti za vady. Ustanovenia týkajúce sa kúpnej zmluvy úpravu zodpovednosti za vady obsahujú, táto špeciálna úprava je preto pri rozhodovaní súdu prioritná.

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

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.

Prvoradou povinnosťou predávajúceho je teda upozorniť kupujúceho na vady, o ktorých vie. Scudziteľ nezodpovedá za vady ani vtedy, keď sa vec prenecháva ako stojí a leží, ibaže nemá vlastnosť, o ktorej scudziteľ vyhlásil, že ju má, alebo ktorú si nadobúdateľ výslovne vymienil (§ 501). 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.

Odvolací súd zhodne s názorom súdu prvého stupňa má za to, že vykonaným dokazovaním nedošlo k preukázaniu skutočností, ktoré by spĺňali vyššie uvedené zákonné predpoklady na nárokovateľnosť navrhovateľov na zľavu z kúpnej ceny, t. j. skutočnosť, že by predávajúci o vade terasy mali v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy vedomosť, resp. že by vyhlásili, že na nehnuteľnosti nie sú žiadne vady. Článok V, bod 5.2 zmluvy pojednáva len o tom, že predávajúcim nie sú žiadne vady známe. Zákonné predpoklady pre priznanie nároku na zľavu z kúpnej ceny by nepreukázalo ani navrhované znalecké dokazovanie zisťujúce existenciu a rozsah väd terasy.

Pokiaľ ide o časť uplatneného nároku titulom náhrady škody spočívajúcej v nákladoch navrhovateľov na demontáž terasy, odvolací súd sa plne stotožnil s argumentáciou súdu prvého stupňa o nepreukázaní zákonných predpokladov pre vznik zodpovednosti odporcov za túto škodu, nakoľko nedošlo k preukázaniu protiprávneho konania z ich strany, t. j. ich správanie v rozpore so zákonom, resp. s ustanoveniami uzatvorenej kúpnej zmluvy, v dôsledku ktorej skutočností logicky nemohlo dôjsť k preukázaniu ani ďalších zákonných predpokladov, ktorými sú vznik škody, príčinná súvislosť medzi protiprávnym konaním a škodou a zavinenie.

Na základe vyššie uvedeného po vecnom a právnom posúdení spisového materiálu odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil.

Ohľadom náhrady trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle zásady úspechu v konaní podľa § 224 ods. 1 OSP v spojení s § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 OSP. V odvolacom konaní úspešným odporcom priznal v plnej miere proti neúspešným navrhovateľom náhradu trov odvolacieho konania spočívajúcich v trovách právneho zastúpenia za 1 úkon právnej pomoci (písomné vyjadrenie k odvolaniu navrhovateľov) pri sadzbe 141,09 Eur, k tomu režijný paušál vo výške 8,04 Eur a DPH 20 %, všetko podľa vyhlášky MS SR č. 655/2004 Zb. z. v platnom znení.

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

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.