

Súd: Okresný súd Považská Bystrica
Spisová značka: 4C/103/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3713216878
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Krivulčíková
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2015:3713216878.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Považská Bystrica, samosudkyňa JUDr. Katarína Krivulčíková, v právnej veci navrhovateľov: 1/U. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. - Z.. F. Č.. XXXX, XXX XX Q. M., 2/X. Z., nar. XX.XX.XXXX, Hlinybytom A. - Z.. F. Č.. XXXX, XXX XX Q.V. M., právne zastúpených JUDr. Ľubomírom Krajným, advokátom so sídlom Nám. A. Hlinku 29/34-311, 017 01 Považská Bystrica, proti odporcom: 1/R. Ď., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXXX/XX-XX, XXX XX Q. M., 2/M. Ď., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXXX/XX-XX, XXX XX Q. M., právne zastúpených JUDr. Jánom Súkeníkom, advokátom so sídlom Stred 60/55, 017 01 Považská Bystrica, v konaní o zaplatenie 1500 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Navrhovatelia 1/, 2/ sú **p o v i n n í** nahradiť odporcom 1/,2/ trovy konania vo výške 590 Eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 1037,57 Eur k rukám právneho zástupcu odporcov 1/,2/ JUDr. Jána Súkeníka, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku .

Navrhovatelia 1/, 2/ sú **p o v i n n í** spoločne a nerozdielne nahradiť na účet Okresného súdu Považská Bystrica trovy konania preddavkové štátom vo výške 68,52 Eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia podali na súd návrh, v ktorom žiadali zaplatiť od odporcov sumu vo výške 1500 Eur s príslušenstvom. Uviedli, že uzavreli s odporcami dňa 02.11.2012 kúpnu zmluvu o odplatnom prevode bytu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 8267/461355, na LV č. XXXX, a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. KN C č. XXXX o výmere 970 m² - zastavané plochy a nádvoria vo veľkosti 8267/461355 na LV č. XXXX. Kúpna cena predmetu kúpnej zmluvy bola dohodnutá v čl. III ods. 3. 1. KZ na sumu 62 500 Eur s tým, že časť kúpnej ceny v sume 57 500 Eur bola zaplatená podľa kúpnej zmluvy na účet navrhovateľov 1,2, Dodatok kúpnej ceny podľa čl. III. ods. 3.2. písm. b/ kúpnej zmluvy v sume 5000 Eur bol splatný najneskôr do 31.03.2013. Odporcovia 1,2 zaplatili na účet navrhovateľov sumu 3500 Eur dňa 10.04.2013. Zostatok kúpnej ceny však do začiatku pojednávania nebol zaplatený a preto boli navrhovatelia nútení podať návrh o zaplatenie na súd.

Navrhovatelia po vyjadrení odporcov k návrhu dňa 19.08.2014 uviedli, že na podanom návrhu trvajú, a k údajným vadám uvedených v reklamacii uvádza navrhovateľ 1/ nasledovné:

1. Izba oproti výfahu: opadávajúca malovka - oškrábanie a oprava povrchu cca. 50m². Krivá podlaha. - bez vyjadrenia.
2. Izba oproti kúpelni: opadávajúca malovka - oškrábanie a oprava povrchu cca. 50m². Krivá podlaha - bez vyjadrenia.

3. Chodba - neodstránená skriňa: Navrhovateľ sa osobne odporcov pýtal či tú vstavanú skriňu chcú lebo si ju chcel odvieť, ale na osobnú žiadosť odporcov ju v byte nechal, pretože si ju chcel odporca 1/ nechať pri plánovaných úpravách bytu.
4. Opadávajúca omietka na stene murovaného jadra (nebola použitá sieťka) 10m² - bez vyjadrenia.
5. Opadávajúca maľovka - oškrábanie a oprava povrchu cca. 30m² - bez vyjadrenia.
6. Kuchyňa - opadávajúca omietka: oškrábanie a oprava povrchu cca. 30m² - bez vyjadrenia.
7. Nefunkčný odsávač pár, oprava elektroinštalácie - navrhovateľ 1/ uviedol, že odsávač fungoval, nakoľko bol novo zakúpený do novej kuchynskej linky. Pri osobnej obhliadke ani osobnom preberaní bytu nebola záhada spomenutá ani uvedená v preberacom protokole ani v zmluve.
8. Nefunkčný jeden plynový sporák - pri osobnej obhliadke ani osobnom preberaní bytu nebola záhada spomenutá ani uvedená v preberacom protokole ani v zmluve.
9. Pokazené kovanie plastového okna - navrhovateľ uviedol, že on nemal žiadny problém s otváraním okna. Pri osobnej obhliadke ani osobnom preberaní bytu nebola záhada spomenutá ani uvedená v preberacom protokole ani v zmluve.
10. Špajza, odstránené police: navrhovateľ 1/ uviedol, že bola v špajzi iba jedna drevená polička - domáca výroba - nebola súčasťou špajzy - nie je skrytá záhada, pri osobnej prehliadke ani osobnom preberaní bytu nebola záhada spomenutá ani uvedená v preberacom protokole ani v zmluve.
11. Nevhodne urobená flexibilná hadica od odsávača pár, dochádza ku prehrievaniu: navrhovateľ 1/ uviedol, že on s manželkou s tým problémom nemal. Digestor odsával - tech. riešenie odsávania vzhľadom na situovanie bytu bolo robené bývalým majiteľom cez špajzu nakoľko do stupačky sa to nedalo napojiť.
12. Kúpeľňa, odmontovaná zásuvka s prúdovým chráničom - zásuvka bola vymenená za štandardnú el. zásuvku., ktoré ostali vymenené v celom byte ako aj s novým elektrorozvádzačom a ističmi a taktiež vypínačmi - pr. chránič v kúpeľni nie je výbava bytu, ani navrhovateľa ju tam nemali, bola tam namontovaná pre ich bezpečie.
13. Odmontovaný držiak hadice v sprchovom kúte - nie je skrytá záhada.
14. Sprchový kút poškodený, hrdzavý a zadreté kolieska - bez námietok - odporcovia ho videli min. 5 x a nebol uvedený ako záhada nakoľko sa ho chystali vymeniť - nie je skrytá záhada.
15. Steny urobené z scm IPORu, nevhodné na tento účel, výmena za hrubšie - byt navrhovateľa neprerábali, taký ho kúpili.
16. Obývačka: opadávajúca maľovka - oškrábanie a oprava povrchu cca. 70m² - bez vyjadrenia.
17. Omietky - sú štandard bytu a navrhovateľa v byte maľovali 1-2x podľa potreby, neboli žiadne problémy s maľovkou. Videli pri obhliadke, bez námietok, nie je skrytá záhada.
18. Podlahy - pôvodné podlahy pri kúpe navrhovateľov boli vo všetkých obývacích miestnostiach drevené parkety - koberce. Boli vymenené za kvalitné nemecké plávajúce podlahy. Videli pri obhliadke - bez námietok - nie je skrytá záhada, pri osobnej obhliadke ani osobnom preberaní bytu nebola záhada spomenutá ani uvedená v preberacom protokole ani v zmluve.

Na záver navrhovateľ 1/ uviedol, že odporca 1/ sa na jeho otázku, prečo nechcú zaplatiť doplatok 1500 eur vyjadril, že on za to nemôže.

Odporcovia sa k návrhu vyjadrili listom zo dňa 04.06.2014, v ktorom uviedli, že žiadajú návrh v celom rozsahu zamietnuť. Uviedli, že uzatvorili s odporcami kúpnu zmluvu zo dňa 03.10.2012, na základe ktorej nadobudli vlastnícke právo k bytu č. XX, vchod č. XX, na 4. poschodí obytného domu súp. č. XXX, postaveného na parc. č. KN-C XXXX a dohodli sa s navrhovateľmi na kúpnej cene za byt vo výške 62500 Eur. Uviedli, že nie je pravdou, že by odporcovia bezdôvodne neuhradili navrhovateľom časť kúpnej ceny vo výške 1500 Eur za byt. Odporcovia totiž zistili potom čo začali byt užívať, že tento má skryté vady. Skryté vady bytu spočívajú v tom, že zo stien bytu opadla omietka potom ako odporcovia byt vymaľovali. Z toho dôvodu boli odporcovia nútení dať urobiť v byte nové omietky, s ktorými im samozrejme vznikli ďalšie náklady. Navrhovateľa však odporcov pri predaji bytu na tieto skryté vady neupozornili. Odporcovia si z uvedených dôvodov listom, ktorý zaslali navrhovateľom v apríli 2013 uplatnili u navrhovateľov primeranú zľavu z kúpnej ceny z dôvodu, že v izbách opadávala maľovka, pričom aj po odstránení pôvodnej maľovky a vykonaní nového náteru sa tieto vady znova prejavili. Tak isto tieto vady sa nachádzali aj v kuchyni, obývačke ako aj ostatných izbách. V kúpeľni bola odmontovaná zásuvka s prúdovým chráničom, tak isto bol odmontovaný držiak hadice v sprchovom kúte a samotný sprchový kút bol poškodený. Všetky tieto závady a skryté vady oznámili odporcovia listom navrhovateľom a následne aj e-mailom. List sa však vrátil ako nedoručiteľný/ neprevzatý v odbernej lehote, e-mail bol však navrhovateľom doručený. Zároveň odporcovia zaslali v tomto liste navrhovateľom

oznámenie o tom, že náklady, ktoré budú musieť vynaložiť na úpravu bytu a z dôvodu týchto skrytých väd, budú predstavovať sumu okolo 2000 Eur.

Odporcovia k vyjadreniu navrhovateľa 1/ zo dňa 19.08.2014 uviedli, že zo strany navrhovateľa je takmer pri všetkých vadách, na ktoré odporcovia upozornili uvedené, že sa nejedná o skryté vady, pričom ani pri osobnej prehliadke ani pri preberaní bytu neboli tieto uvedené ani v kúpnej zmluve zo dňa 03.10.2012 ani v preberacom protokole. Uviedli, že v byte a na vybavení, ktoré spoločne s ním kupovali sú vady až potom ako ho začali užívať. Argumenty, ktoré vo svojom vyjadrení uvádza navrhovateľ 1 považujú odporcovia za bez predmetné. Pokiaľ navrhovateľ 1 uviedol, že odsávač pár bol novo zakúpený, tak tým mal byť po 4 rokoch od kúpy, keďže mal byť zakúpený v čase, keď sa do bytu navrhovateľa nasťahovali. Avšak odporcovia upozorňujú, že životnosť niektorých elektrických spotrebičov nedosahuje ani 4 roky. Obdobne navrhovateľ 1 argumentuje i vo vzťahu k nefunkčnému plynovému horáku. Taktiež má byť nový a používaný od času, keď sa do bytu nasťahovali. Pokiaľ sa týka flexibilnej hadice odsávača pár, tak jej vedenie cez špajzu je podľa názoru odporcov z technického hľadiska absolútne nevhodným riešením. Na túto vadu však odporcovia prišli až užívaním bytu. Odporcovia nesúhlasia ani s tvrdením navrhovateľa 1, podľa ktorého hrúbka steny opadávajúce omietky a krivé podlahy nepredstavujú skryté vady. Tieto vady nebolo možné zistiť pri bežnej obhliadke a vyšli najavo až dodatočne.

Súd sa oboznámil s návrhom, kúpnu zmluvou zo dňa 03.10.2012, výpisom z katastra nehnuteľností, mailom „reklamácia bytu“ zo dňa 07.04.2013, listom zo dňa 28.06.2013 - Posledný pokus o zmier, znaleckým posudkom č. 45/2015, výpoveďou účastníkov konania, výpoveďou znalca a zistil nasledovné skutočnosti:

Z kúpnej zmluvy zo dňa 03.10.2012 súd zistil, že navrhovateľa odpredali odporcom nehnuteľnosť, na LV č. XXXX, byt č. XX, vchod č. XX, na X. poschodí obytného domu so súp. č. XXX a zároveň spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súp. č. XXX a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela C KN č. XXXX o výmere 970 m² za kúpnu cenu spolu vo výške 62 500 Eur.

Z výpisu z katastra nehnuteľností súd zistil, že odporcovia sa stali vlastníkami bytu, LV č. XXXX, vchod č. XX, X p., byt č. XX, a to titulom kúpnej zmluvy V 3215/12 zo dňa 02.11.2012.

Z mailu zo dňa 07.04.2013 adresovaného od odporcu 1/ navrhovateľovi 1/ súd zistil, že odporca 1/ reklamoval týmto mailom u navrhovateľa nasledovné nedostatky bytu:

1. Izba oproti výťahu: opadávajúca maľovka, oškrábanie a oprava povrchu cca. 50m², krivá podlaha
2. Izba oproti kúpeľni: opadávajúca maľovka - oškrábanie a oprava povrchu cca. 50 m², krivá podlaha
3. Chodba: neodstránená skriňa, opadávajúca omietka na stene murovaného jadra (nebola použitá sieťka) 10 m², opadávajúca maľovka - oškrábanie a oprava povrchu cca. 30 m²
4. Kuchyňa: opadávajúca maľovka - oškrábanie a oprava povrchu cca. 30 m², nefunkčný odsávač pár - oprava elektroinštalácie, nefunkčný jeden plynový horák - výmena reg. Ventil, pokazené kovanie plastové okná - výmena za nové
5. Špajza: odstránené police, nevhodne urobená flexibilná hadica od odsávača pár, dochádza ku prehrievaniu toho priestoru pri varení a spustení odsávača pár do činnosti - dorobená izolácia a kapotáž
6. Kúpeľňa: odmontovaná zásuvka s prúdovým chráničom, odmontovaný držiak hadice v sprchovom kúte, sprchový kút poškodený, hrdzavý a zadreté kolieska - výmena za nový, steny urobené z 5 cm IPORu, nevhodné na tento účel - výmena za hrubšie
7. Obývačka - opadávajúca maľovka, oškrábanie a oprava povrchu cca. 50m², krivá podlaha.
8. Pivnica - neodstránené všetky veci, odmontované police na odkladanie vecí.

Z listu zo dňa 28.06.2013 označeného ako „Posledný pokus o zmier - výzva na zaplatenie nedoplatku kúpnej ceny v sume 1500 Eur s príslušenstvom“ vyplýva, že navrhovateľa prostredníctvom svojho právneho zástupcu zaslali odporcom list, v ktorom ich vyzvali na úhradu nedoplatku t. j. 1500 Eur s tým, že reklamáciu neuznávajú v celom rozsahu, a to vzhľadom na prehlásenie v čl. II. ods. 2.1. a čl. VI. ods. 5.1.1 kúpnej zmluvy, pretože všetky závady existovali už pri uzatváraní kúpnej zmluvy a nemohli sa vyskytnúť dodatočne.

Z výpovede právneho zástupcu navrhovateľov na pojednávaní zo dňa 15.01.2015 vyplýva, že navrhovateľa trvajú na podanom návrhu v celom rozsahu. Považujú ho za dôvodný a žiadajú, aby mu súd v celom rozsah vyhovel. I napriek vyjadreniu odporcov, ktoré im bolo doručené, navrhovateľa majú

za to, že návrh je dôvodný a neuznávajú vady na predmetnej nehnuteľnosti, ktoré uvádzajú odporcovia vo svojom vyjadrení.

Z výpovede právneho zástupcu odporcov na pojednávaní zo dňa 15.01.2015 vyplýva, že odporcovia trvajú na ich pís. vyjadreniach, majú za to, že na predmete kúpy, teda na byte sa vyskytujú či už skryté alebo zjavné vady, navrhujú vypočúť odporcov a taktiež nariadiť znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctva, ktorý by sa k existencii daných vád vyjadril. Za účelom mimosúdneho vyriešenia sporu sú odporcovia 1,2 ochotní zaplatiť navrhovateľom sumu 500 Eur, maximálne, pretože sú si vedomí nákladov, ktoré vzniknú v súvislosti s konaním titulom znaleckého dokazovania, trov práv. zastúpenia atď..

Z výpovede navrhovateľa 1/ na pojednávaní zo dňa 24.03.2015 vyplýva, že navrhovateľ na podanom návrhu trvá. Uviedol, že je pravdou, že dňa 3.20.2012 uzatvoril s odporcami 1/, 2/ spolu s manželkou kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol byt č. XX, vo vchode 23, na 4 posch., obytného domu s. č. XXX na parcele XXXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel na pozemku KN C XXXX všetko zapísané na LV č. XXXX k. ú. PB tak ako tieto skutočnosti opísal v návrhu. Kúpna cena bola medzi nimi dohodnutá na základe vzájomných kompromisov v takej výške, aby ju boli odporcovia schopní zaplatiť a preto aj suma 5tis eur bola resp. jej splatnosť bola dojednaná do konca mesiaca marec 2013. Navrhovateľ byt ponúkol na predaj najskôr prostredníctvom dvoch realitných kancelárií, kde byt bol vzhľadom na maržu realitnej kancelárie ponúkaný na predaj za kúpnu cenu 69tis eur. Navrhovateľ byt ako súkromná osoba predával za cenu 66 tis. eur. Po kompromisoch a dohodách s odporcami sa dohodli na kúpnej cene uvedenej v kúpnej zmluve. Kúpna cena bola znížená na základe podnetov odporcov ako aj na základe ceny nehnuteľností, ktoré sa odvíjali od realitného trhu. Odporcovia uvádzali, že budú robiť nejaké stavebné úpravy pretože byt bol prerobený na žiadosť navrhovateľovej manželky a dcéry a odporcovia si chceli byt prerobiť podľa svojich predstáv. Od všetkých týchto okolností sa odvíjala konečná kúpna cena. Odporcovia si boli obhliadnuť byt minimálne trikrát, byt bol v tom čase obývatel'ný, zariadený. To, čo bolo súčasťou bytu, je uvedené v kúpnej zmluve. Navrhovatelia chceli predať odporcom ešte aj nejakú časť nábytku za kúpnu cenu, ktorú im povedali mimo kúpnej zmluvy a kúpnej ceny, odporcovia však s odpredajom nábytku nesúhlasili. Navrhovatelia byt kúpili v roku 2008 prostredníctvom realitnej kancelárie, od ktorej nedostali žiadne informácie, že by na byte boli nejaké závažné vady, ktoré by robili problémy s kúpou bytu. Jednalo sa o tú istú realitnú kanceláriu, v ktorej byt ponúkali na predaj. Bytové jadro bolo vyhotovené ešte pred tým, ako navrhovateľ spolu s manželkou predmetný byt kúpili, do bytového jadra nerobili žiadne zásahy okrem výmeny sanity. Navrhovateľ tvrdí, že predmetný byt kupovali s manželkou len prechodne, pretože v tom čase stavali RD, nemali záujem do bytu investovať. V byte robili minimálne stavebné úpravy tak, aby tam mohli nejakú dobu žiť. Navrhovateľ nie je stavebný odborník, takže netrúfa si ani povedať, z čoho bolo bytové jadro postavené. Nevedel o jeho kvalitách alebo nekvalitách, ani ho to nezaujímalo. Odporcovia si pri ohliadke bytu bytové jadro prezreli, videli, že z jednej strany sú obkladačky, z chodbovej strany je omietka. Navrhovateľ nepopiera, že pred kúpou bytu odporcami mali namontované v kúpeľni napr. držiaky na zubnú kefku, vodovodné batérie, držiak na sprchu. Nerozprávali sa s odporcami o tom, či držiak na sprchu alebo iné držiaky budú súčasťou kúpnej ceny, nie je to v konečnom dôsledku ani uvedené v kúpnej zmluve. V pravej časti nad umývadlom sa v kúpeľni nachádzala zásuvka, ktorá mala farebný kryt. Túto navrhovateľ neodmontoval. Nevie o tom, že by sa tam nachádzala zásuvka s prúdovým chráničom. Vo svojom dome má úplne nové zásuvky a nepotreboval z bytu odmontovávať nejaké iné zásuvky. V predmetnom byte vymieňali po jeho kúpe kuchynskú linku. Technicky bol v byte vyriešený odvod pár cez špajzu už v čase, keď byt kúpil s manželkou. Keďže v byte nechcel robiť veľké technické zásahy, tak isto po výmene kuchynskej linky digestor umiestnil opäť nad plynový sporák na to isté miesto a napojil ho na rúru cez špajzu tak ako toto odsávanie bolo v takom stave v akom stave ho kúpili. Navrhovateľ ďalej uviedol, že v predmetnom byte bývali 5 rokov, digestor používali pravidelne, vývod pár bol cez rúru vedený cez špajzu von z fasády, nespôsobil žiadne problémy. Taktiež mali v špajzi umiestnenú špajzu s kuchynskými potravinami. Žiadna para sa nezrážala. Nemala sa ani aká, pretože miestnosť nemala vykurovanie, nebolo tam teplo a nemala sa tam aká para zrážať. Odporcovia si byt obhliadli. Pri obhliadke videli ako je vedený vývod pár z digestora, špeciálne sa o tom s navrhovateľom nerozprávali, ani ich na to neupozornil, že rúra z odsávača pár vedie nad špajzu. Nie je stavebný odborník, nevie, či by sa dal vývod z odsávača pár zmeniť. Čo sa týka okna v kuchyni, toto používali navrhovatelia pravidelne, teda vetračku, pretože v kuchyni sa bežne varilo, a tak navrhovateľ nevie o tom, že by bolo kovanie pokazené. Keby aj nejaká vada na kovaní na ventilačke bola, existujú firmy, ktoré by zabezpečili výmenu pántu. Okná, ktoré v byte sú použité, podľa navrhovateľovho názoru

neboli drahé, boli tam už v čase keď kupoval byt. Jednalo sa o obyčajné klasické plastové okná. Pri obhliadke bytu odporcovia neskúšali kvalitu okien, nespomína si na to. Všetky elektrospotrebiče v byte kupovali v čase keď vymieňali kuchynskú linku, bolo to v r. 2008. Nemali s nimi žiaden problém. Ani on ani manželka si nespomínajú, že by na horáku na plynovom sporáku bol nejaký problém, že by slabšie horel. Skôr by to bolo vhodné posúdiť nejakým špecialistom, plynárom. Je pravdou, že v byte po nasťahovaní vymieňali podlahy, okrem kuchyne, kúpeľne a chodby, kde bola dlažba, do ktorej zasahovať nechceli. V ostatných obývacích miestnostiach boli klasické drevené parkety, na ktoré potom položili novú plávajúcu podlahu. Na pôvodných parketách sa urobili len bežné opravy tak, aby tam bolo možné položiť plávajúcu podlahu. Podlahy kladla stavebná firma, ktorá v byte zároveň robila aj stierky, nátery. Ďalej uviedol, že v celom byte nemali žiadne koberce, pretože dcéra je alergička preto vyvracia tvrdenia odporcu, že by v byte pri obhliadke boli nejaké koberce. Podlahy boli v poriadku, neboli na nich žiadne nerovnosti. Z každej izby boli prechodové lišty a keby neboli v poriadku, určite by tam nepasovali. Zo strany odporcov neboli ohľadom podlahy na navrhovateľa žiadne otázky. Nemal dôvod sa špeciálne rozprávať sa s nimi o podlahách. Navrhovateľ nepopiera, že police a regále z pivnice si zobral pri predaji bytu, tieto odporcom ponúkal na predaj spolu s nábytkom za cenu, ktorá nebola súčasťou kúpnej ceny bytu, police a regále nie sú uvedené v kúpnej zmluve a odporcovia sa ani špeciálne nevymienili, že tieto v byte musia zostať po jeho odovzdaní. Navrhovateľ pivnicu rovnako prevzal pri kúpe bytu v stave, kde neboli police a regále, bola to prázdna miestnosť o výmere cca 1x1 meter. Odporcovia si byt minimálne trikrát prezreli, z ich strany neboli žiadne námietky, že by opadávali omietky a pokiaľ áno, nech toto preukážu. Odporcovia sa navrhovateľa nepýtali na to, či sú na byte nejaké skryté vady. Nepožadovali, aby bol byt novovymaľovaný, keď sa predával. Toto ani nebolo predmetom zmluvy. Na otázku právneho zástupcu odporcov či navrhovateľ výslovne upozornil odporcov, že by na byte boli nejaké vady, navrhovateľ uviedol, že nie, pretože o žiadnych nevedel. Pokiaľ by o nejakých vadách vedel, kupujúcich by na tieto vady upozornil. Ďalej uviedol, že nie je si vedomý toho, že by mu odporcovia telefonovali, že by sa chceli s ním dohodnúť. Na emailovú komunikáciu reagoval dvoma e-mailami, kde ich upozornil na meškanie poslednej splátky kúpnej ceny a keďže oni na to nereagovali, tak celú vec postúpil právnenému zástupcovi. Na požiadanie odporcu ponechal v byte vstavanú skriňu v chodbe, pretože ho o to požiadal odporca, že počas rekonštrukcie bytu by ju chcel použiť a následne odvieť na nejakú chatu. Odporca nechcel na tejto skrini predné zásuvné dvere, tieto boli znesené do pivnice. Správkyňa bytového domu chcela tieto dvere použiť keďže boli so zrkadlom ako zrkadlo pre všetkých obyvateľov bytového domu. Po podpise kúpnej zmluvy byt so svojou rodinou nepoužíval. Dňa 1.10.2012 byt odovzdal odporcom. Bol pritom správca vchodu, ktorý opisuje stav meračov tepla, pričom tam boli aj s odporcami. Nemal vedomosť o tom, že odporcovia majú záujem kúpiť aj iný byt v bytovom dome, nebola to preňho podstatná vec. Toto nemohlo mať vplyv na zníženie kúpnej ceny. Písomná reklamácia mu doručená nebola, pokiaľ sa týka emailu, tento prečítal, na tento reagoval už prostredníctvom svojho právneho zástupcu.

Z výpovede odporcu 1/ na pojednávaní zo dňa 15.01.2015 vyplýva, že sa stotožňuje s prednesom svojho práv. zástupcu a pridriava sa obsahu vyjadrení, ktoré boli súdu doručené. Uviedol, že dňa 2.11.2012 s navrhovateľmi ako kupujúcimi uzatvorili kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol byt.č. oXX vo vchode XX, na X poschodí obytného domu súp.č. 923 na parc. KN C XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 970 m², spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. XXX vo veľkosti 8267/461355 a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KNC XXXX vo veľkosti 8267/461355, všetko zapísané na LV č. XXXX k. ú. PB. V zmysle predmetnej kúpnej zmluvy medzi kupujúcim a predávajúcim bola dohodnutá kúpna cena vo výške 62500 Eur. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude uhradená tak, že prvá časť vo výške 22000 Eur do 21.4.2012, a zvyšná časť vo výške 40 500 Eur na dve splátky vo výške 35500 Eur bezodkladne po povolení vkladu vlastníckeho práva najneskôr do troch pracovných dní, a poslednú časť vo výške 5 000 Eur najneskôr do 31.3.2013. Pred uzatvorením kúpnej zmluvy si navrhovateľa spolu s odporkyňou 2/ byt prezreli. Byt si prezreli vizuálne, nevideli na ňom žiadne nedostatky, navrhovateľa ich neupozornili, že by na predmetnom byte boli nejaké vady, ktoré boli dôvodom pre zníženie kúpnej ceny. Kúpnu cenu navrhovateľom uhradili v zmysle predmetnej KZ v lehotách podľa KZ, poslednú čiastku ktorú mali uhradiť vo výške 5000 Eur do 31.3.2013, uhradili len vo výške 3500 Eur v mesiaci apríl 2013. Byt začali užívať mesiac po podpise KZ, postupne však zisťovali, že na predmetnom byte sú vady, o týchto informovali navrhovateľov, najskôr telefonicky, navrhovateľ 1/ však telefón nedvíhal, neskôr keď prišli na ďalšie iné vady, tieto vady spísali, informovali o nich navrhovateľov emailom, opravu a odstránenie väd odhadli na sumu 1500 Eur, o tomto mailom navrhovateľov informovali a preto im poslednú splátku kúpnej ceny zaslali až v apríli 2013 a nižšiu o 1500 Eur. Navrhovateľ sa potom spätne vyjadril, komunikoval s odporcami mailom kde

so znížením kúpnej ceny nesúhlasil. Odporca uviedol, že navrhovatelia ich pri ohliadke bytu ani pri uzatváraní KZ na žiadnu vadu neupozornili. Tak ako uviedol vyššie, to, že v byte sú vady, zistil až po tom ako začali byť užívať. Skryté vady boli popísané vo vyjadrení zo dňa 4.6.2014 a 25.11.2014. Vady spočívali v tom, že po tom ako byt vymaľovali, začala zo stien opadávať omietka, pričom v dôsledku toho museli tieto omietky poopravovať nanovo. Toto zistili dva dni predtým ako sa do bytu presťahovali. Keď potom odporca začal robiť drážku na prekládke električky, zistil, že bytové jadro je nesprávne vymurované, bytové jadro bolo vymurované z yporu, na ktorom musí byť natiahnutá sieťka, zistil však pri prekladaní električky, že táto sieťka z vonkajšej strany natiahnutá nie je a pravdepodobne nie je ani natiahnutý z vnútornej strany bytového jadra kde sú obkladačky. Toto samozrejme pri ohliadke bytu nebolo voľným okom rozpoznateľné. Keď si boli byt obzrieť, súčasťou kúpeľne bol aj držiak na sprchu, ktorý považovali odporcovia za súčasť kúpnej ceny, keď však byt boli preberať, po uzatvorení KZ navrhovateľ I/ si držiak na sprchu z kúpeľne odmontoval, s tým že bol drahý. Takúto istú odpoveď dostal odporca aj keď sa pýtal na zásuvku v kúpeľni, ktorá pri ohliadke bytu bola, pri prevzatí už nebola. Navrhovateľ I/ túto skutočnosť odôvodnil tým že sa jedná o zásuvku s prúdovým chráničom a on ju potrebuje na svojom dome. Z vonkajšej strany z bezpečnostných dôvodov musel nanovo urobiť omietku, doplniť pod omietku sieťku. Z vnútornej strany radšej nechali pôvodné obkladačky a na ne sme nalepili nový obklad. Ďalšia vada spočívala v tom, že rúra z odsávača pár je vedená cez špajzu a pri použití v tomto chladnom období sa kondenzuje na rúre voda, ktorá steká na zem a zvyšuje vlhkosť v špajzi. Správne mal byť vývod z digestora vyvedený do bytového jadra, kde je na to určený otvor pre všetky byty. Rúra je vyvedená doteraz, tak ako pri kúpe bytu. Ďalšia vada spočívala v tom, že okno v kuchyni má pokazené kovanie pri otváraní ventilačky. Toto čiastočne odporca opravil a vymenil, avšak oprava je potrebná s celkovou výmenou kovania na okne. Súčasťou kuchynskej linky bol aj plynový sporák, na ktorom jeden horák je znefunkčnený, s tým, že pri minimálnom ubratí plynu sa vypne. Opravu doposiaľ odporca nevykonal. Ďalšia vada spočíva v tom, že podlahy, ktoré síce boli nové, boli však krivé, pri ohliadke bytu táto skutočnosť nebola viditeľná, pretože na podlahe bol položený nábytok a koberec. Bolo to hlavne v obývačke a dvoch obytných miestnostiach. Odporcovia zistili, že keď bol už byt prázdny, že podlahy sú zvlhčené. Tieto však neopravovali, pretože by sa museli zrejme rozobrať a vyrovnať podklad. Pri nasťahovaní do bytu zistili, že v špajzi a v pivnici neboli regále a police, ktoré pri ohliadke bytu boli, a keď sa do bytu nasťahovali, tieto tam už neboli. Keď si boli byt ohliadať navrhovatelia ešte v byte bývali, byt bol zariadený. Domnievali sa, že veci, ktoré si navrhovatelia z bytu zobrali, ako boli držiak na batérie, zásuvka, police a regále, zostanú v byte aj po vystávaní navrhovateľov. Odporcovia sa domnievali, že tieto veci v byte zostanú, navrhovatelia však výslovne o tom neinformovali, že tieto veci zostanú v byte aj po ich vystávaní. Odporca sa domnieva, že cena za byt nebola tak nízka na to, aby si navrhovatelia zobrali tieto veci, ktoré považoval za súčasť bytu a súčasť kúpnej ceny. Na otázku právneho zástupcu navrhovateľov odporca uviedol, že prvá komunikácia s navrhovateľmi, kde odporcovia prejavili záujem o kúpu bytu, bola približne v mesiaci marec - apríl 2012, byt si boli prezrieť, dohadovali sa o cene, ktorá bola 64 000 eur. Keďže mali v ponuke ešte jeden byt v tom istom bytovom dome, ktorý však nebol prerobený kúpna cena bola 58000 Eur. Navrhovateľ I/ vedel o tom, že si boli obzrieť aj druhý byt mal záujem predat' svoj byt a keď odporcovia odchádzali z ohliadky druhého bytu, náhodou sa stretli s navrhovateľom I/ ktorý im opäť ponúkol na predaj svoj byt s tým, že znížil kúpnu cenu na 62500 Eur, nie však preto že byt mal nejaké vady, ale pretože im byt chcel predat' a videl, že si boli obzrieť aj iný byt. Následne v apríli 2012 spísali s navrhovateľmi zmluvu o budúcej zmluve, na základe ktorej bola navrhovateľom zaplatená aj prvá časť kúpnej ceny. Preberací protokol ohľadom bytu nespisovali. S navrhovateľom I/ sa poznali, boli spolužiaci zo základnej školy, každý však z inej triedy. Pri kúpe bytu sa nedohodli, že navrhovatelia byt odovzdajú novo vymaľovaný. Po nasťahovaní sa do bytu si opravy odporca robil vo väčšej miere sám za pomoci rodinného príslušníka. Zásuvku s prúdovým ističom navrhovatelia zobrali bez toho, aby tam osadili nejakú inú.

Vo výpovedi odporca 1/ na pojednávaní zo dňa 24.03.2015 uviedol, že ho stálo čas a peniaze demontovať vstavanú skriňu v chodbe, navrhovateľ mu uviedol že už nemá čas dať skriňu preč. Ďalej uviedol, že je pravdou, že neskúšali kvalitu okien a kovaní pri ohliadke bytu, opraviť kovania na takýchto kovaniach nebude chcieť robiť žiadna firma, pretože v tomto odbore pracuje a keď firma zistí, že okná boli vyrobené v Poľsku, firmy servis odmietajú. Keď bol na ohliadke, v kúpeľni sa nachádzala zásuvka s prúdovým chráničom, keď byt preberal, zásuvka tam už nebola, preto nefungoval ani digestor, na čo mu navrhovateľ povedal, že túto zásuvku potreboval do práčovne. Jednalo sa o zásuvku, ktorá bola v blízkosti pračky a podľa jeho názoru bola aj na práčku určená. Tvrdí, že v rozvodovej skrini nie je žiaden prúdový chránič tak ako tvrdí navrhovateľ. On sa domnieval, že súčasťou kúpeľne mal byť aj

držiak na sprchu a navrhovateľ odmontoval s tým, že toto je drahé. Po prvom kontakte s navrhovateľom sa dozvedeli, že cena bytu je 64 tis. Eur. V inzeráte bolo uvedené, že byt je kompletne prerobný pred 4 rokmi. Cena bola znížená len z toho dôvodu, že sa vracali z ohliadky bytu v tom istom dome, stretli sa s navrhovateľom, toto mu povedali a následne im znížil kúpnu cenu. Ďalej uviedol, že pri ohliadke bytu si všimol, že odvod pár z digestora vedie cez špajzu, toto akceptoval až do doby, kým nezačali byt užívať, kde pri normálnom varení sa v studenej špajzi začne zrážať para. Takýto stav je dodnes. Tvrdí, že sú určité miery a tolerancie kedy môže byť podlaha krivá ale toto je podľa neho v tomto byte veľa. Keď sme išli maľovať a napenetrovali sme steny, maľovky začali opadávať, na stenách neboli stierky, bolo to vo všetkých miestnostiach. My sme maľovali v rámci rodiny a byt všetci, byt nám nemaľovala žiadna firma. Myslí si, že každý by si mal znášať to čo predáva a nie to čo urobil jeho predchodca. Má za to, že bytové jadro nie je v súlade so žiadnymi stavebnými normami tak ako je postavené. Doposiaľ pretrvávajú vada na sporáku taká že pri stiahnutí predného ľavého horáku tento zhasne. Myslí si, že ako kupujúci majú právo reklamovať vady, reklamáciu navrhovateľovi zasielali najskôr poštou, nevedeli na akú adresu, na obálku napísali len približné miesto kde si mysleli, že navrhovateľ tam býva, táto sa im vrátila, následne ju poslali mailom. Jednalo sa o list z 30.4.2013 a mail z 7.4.2014.

Z výpovede odporkyne na pojednávaní dňa 15.12.2015, ktorá uviedla, že sa v plnom rozsahu stotožňuje s prednesom svojho právneho zástupcu a pripája sa k prednesu odporcu.

Zo znaleckého posudku č. 45/2015 vyplýva, že bol vypracovaný na základe uznesenia č. 4C/103/2014-105 zo dňa 05.05.2015 za účelom zodpovedania štyroch otázok: 1/osobnej obhliadky na mieste samom a vyjadrenia sa, či sú v byte č. XX, vo vchode č. XX, na X. poschodí, obytného domu s. č. XXX, na pozemku Z.-G. XXXX v Považskej Bystrici, vady a či tieto vady bránia riadnemu užívaniu bytu, výpočet nákladov na ich odstránenie a hodnoty, ako znižujú hodnotu diela, 2/v prípade, že na byte sú odstrániteľné vady, aké sú predpokladané cenové náklady na ich odstránenie, 3/v prípade, že na byte sú neodstrániteľné vady, ktoré nebránia riadnu užívaniu bytu, v akej cenovej úrovni tieto vady znižujú hodnotu diela, 4/či na vzniku prípadných väd na byte mali vplyv predchádzajúce nedostatočné alebo nekvalitné stavebné úpravy bytu. Zo záverov tohto znaleckého posudku súd zistil nasledovnú odpoveď:

- po obhliadke bytu a analýze zistených väd znalec konštatuje, že ide o vady odstrániteľné, prevažne spôsobené predchádzajúcimi majiteľmi bytu a tieto vady bránia riadnu užívaniu bytu, nakoľko nie sú dodržané niektoré state stavebného zákona, vykonávacích vyhlášok a požiadavky noriem,
- predpokladané cenové náklady na odstránenie zistených väd boli vyčíslené na 4032,42 Eur (a) za opravu malieb a nové omietky na bytovom jadre v byte, opravu elektroinštalácie, opravu sprchového kúta na 1086,84 Eur s DPH, z toho náklady na maľby a vyčistenie bytu sú v objeme 692,54 Eur s DPH, b) za úpravu odvetrania digestora z kuchyne, opravu plynového horáka a kovania okna v kuchyni 305,57 Eur s DPH, c) opravu plávajúcej podlahy a za vybudovanie priečky medzi kuchyňou a predsieňou 2640,01 Eur s DPH
- zistené vady v byte sú odstrániteľné, nakoľko však v byte nie sú v plnej miere zabezpečené niektoré základné technické požiadavky na stavbu v zmysle Stavebného zákona, vyhlášok a noriem, túto otázku znalec neriešil, pretože je potrebné vady čo najskôr odstrániť
- na vzniku väd na byte mali hlavný vplyv stavebné úpravy bytu, robené predchádzajúcimi majiteľmi s výnimkou malieb, kde pravdepodobne odporca nedodrжал potrebný odborný postup pri zhotovení nových malieb.

Na pojednávaní dňa 15.12.2015 znalec uviedol, že zotrúva na závere svojho ZP . Oboznámil sa s námietkami, ktoré mu boli doručené súdom od navrhovateľov. On ZP vypracovával na základe ohliadky predmetnej nehnuteľnosti - bytu patriaceho odporcom za účasti navrhovateľa I/, jeho PZ a za účasti odporcu 1/. Obhliadku urobil štandardným spôsobom, vyhotovil fotodokumentáciu, zameranie dispozície bytu a v súlade s predpismi urobil konkrétne merania hlavne podlahy, jednotlivých konštrukcií, aby mohol vyčísliť náklady na prípadné zistené vady a chyby, ktoré sa tam zistili. Na základe týchto zistení vypracoval ZP, kde sa snažil odpovedať na otázky súdu a zistil, že všetky vady, ktoré sa tam vyskytujú, sú odstrániteľné a vyčísliť preto náklady na ich odstránenie. Snažil sa všetky svoje zistenia a odchýlky od tolerancie, ktoré pripúšťajú technické normy, návody na montáž, dokladovať v prílohe ZP tak, aby ZP bol preskúmateľný, aby sa dal pochopiť a záver je taký aký je a na tomto nemá čo meniť. On ZP urobil pre súd, necítil sa pri jeho vypracovaní zaujatý. On ZP robil k dátumu ohliadky to čo videl, vychádzal z výpovedí jednej aj druhej strany. Nevidel ako sa napr. jednotlivé maľby robili, ale vychádzal z výpovedí účastníkov a plus skutočnosť, že maľba má napríklad aj teraz nejaké nedostatky. Na otázku právneho zástupcu navrhovateľa či po tom ako odporcovia maľovali a opravovali a rekonštruovali sami

byt svojpomocne, malo vplyv na ten stav, ktorý bol v čase keď sa predával byt a v súčasnej dobe, znalec uviedol, že v tom smere keď napr. sa zoberie bytové jadro, rekonštrukcia, ktorú terajší vlastník urobil stavebnými úpravami, vylepšili technický stav bytového jadra. Čo sa týka malieb, toto jasne povedal v ZP, konštatoval, že maľby čo urobil predchádzajúci majiteľ, boli urobené takmer profesionálnym spôsobom s použitím veľmi kvalitných maliarskych zmesí a to čo sa stalo novému vlastníkovi teda odporcom, nepriamo poukazuje na to, že urobili chybu, že si dostatočne nepreverili stav jestvujúcej maľby a nezvolili dostatočnú technológiu, na to aby nedošlo k stavu, ktorý nastal. Čo sa týka podlahy s touto odporcovia nerobili nič. Pri vypracovaní ZP a pri hodnotení kvality podlahy a pri dokončení práce sa merajú dve veličiny, a to celková rovinatosť podlahy a miestna rovinatosť. Keby sa nábytok dal preč zo všetkých miestností tak nábytok neovplyvní celkovú rovinatosť podlahy. Určité zmeny veličín, ktoré namerál, by tam však boli ale je s vysokou pravdepodobnosťou presvedčený, že by tam namerál prekročenie tolerancie rovinatosti podlahy 2 mm čo predpisuje norma a to z toho dôvodu, že predchádzajúci majiteľ predtým ako začala klásť podlahu si nezamerál rovinatosť podlahy a na takúto podlahu položili novú finálnu vrstvu - laminátovú podlahu, ktorá vlastne kopíruje nerovnosti pôvodnej podlahy. Toto by sa dalo dôkladnejšie overiť tým, že by sa vypratá nábytok odstránila sa jestvujúca - plávajúca podlaha a zmerala by sa rovinatosť pôvodnej podlahy. Musí ale povedať, že v čase, keď sa pokladala pôvodná podlaha, bolo to ešte v čase socializmu, platili rovnaké technické normy a požiadavky na kvalitu podlahy ako aj v súčasnej dobe. On na podlahe nevidel prasklinu tak podrobne to neskúmal, pretože na podlahe boli položené čiastočne koberce, nábytok. Základnou príčinou nerovnosti plávajúcej podlahy je to, že nebol zameraný podklad, čo je základná podmienka pre kladenie novej podlahy. Svoje tvrdenie som oprel o stav, ktorý som videl na mieste samom. Poukazuje na to že všetky miestnosti majú krivé podlahy. Na otázku právneho zástupcu navrhovateľov, či znalec videl bytové jadro pred jeho rekonštrukciou odporcami a či bytové jadro v stave v akom sa byt predával, bránilo užívaniu bytu, znalec uviedol, že v ZP je aj odborné vyjadrenie statika, že materiál, ktorý bol pôvodne použitý na stavbu bytového jadra, je nevhodný a nie je schopný odolávať vodorovnému zaťaženiu takému aké sa vyžaduje v bytovom dome. Takéto stanovisko dal E.. M.. Taktiež znalec do ZP priložil z odbornej literatúry tiež zásady pri prerábke bytového jadra, kde sa hovorí že môže byť použitý materiál v krajnom prípade 5 cm, pokiaľ tam nie sú zavedené rozvody vody a kanalizácie. V predmetnom prípade je v bytovom jadre osadené umývadlo resp. bolo osadené podľa fotografií a odpadová rúra. Na strane 48 ZP uvádza, že priemer odpadovej rúry musí byť aspoň 50 mm. Z toho dôvodu je odpadová rúra už oslabená. Znalec ďalej uviedol, že technický stav bytu je taký, že interiér bytu plní základné požiadavky na komfortné bývanie, t.j. že byt má požadovanú relatívnu vlhkosť vzduchu, mikroklímu max. 60%, že je tam teplota v interiéri do 22 stupňov celzia, že v byte nedochádza ku kondenzácii vodnej pary, že je tým pádom zdravotne nezávadný lebo sa tam netvorí plesne, že elektroinštalácia a plynoinštalácia plní všetky požiadavky predpisov pre bezpečné užívanie a byt spĺňa požiadavky požiarnej bezpečnosti, že napr. výplne otvorov steny priečky majú požadované vlastnosti z hľadiska ich stability a pevnosti. Netvrdí, že byt odporcov nie je užívania neschopný, ale sú tam tieto nedostatky ktoré majú vplyv na komfort užívania ktoré majú vplyv na bezpečnosť pri užívaní a životnosť nových konštrukcií tj. podlahu, odvetranie. On zmapoval aký stav je k dátumu ohliadky. Ročne ocení asi 15 bytov. Na cenu nehnuteľnosti má aj technický stav bytu.

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

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.

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.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že návrh navrhovateľov je nedôvodný v celom rozsahu. Súd právne posúdil vec na základe § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka a prišiel k záveru, že vzhľadom na zistené vady, ktoré vyplývajú aj zo záveru znaleckého posudku, odporcovia majú právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny a že táto zľava zodpovedá resp. podľa názoru súdu dokonca prevyšuje žalovanú sumu.

Súd odôvodňuje svoje rozhodnutie predovšetkým závermi zo znaleckého posudku č. 45/2015, ktorý vypracoval znalec na základe uznesenia súdu. Zo znaleckého posudku jasne vyplýva, že na byte boli nasledovné skryté vady t. j. vady, ktoré nemohli odporcovia predvídať:

- nevhodné odvetranie digestora z kuchyne (potrubie odvetrania kuchynského digestora, odsávača pár, je vedené a vyústené nevhodne a neodborne, je v rozpore s normami a platnými vyhláškami, čo evidentne nepriaznivo pôsobí aj na samotnú stavbu (kondenzácia vodnej pary, tvorba plesní, hluk) a vetranie špajzy v byte a špajzy nad bytom odporcov)

- nefunkčný plynový sporák (ide zrejme o skrytú, ale bežnú vadu, alebo poruchu, spôsobenú prevádzkou sporáka, ktorú je možné operatívne odstrániť za nízke náklady a preto ju znalec posúdil, ako vadu, ktorú je nutné čo najskôr odstrániť)

- pokazené kovanie okien v kuchyni (kovanie na krídle bolo poškodené ešte predchádzajúcimi majiteľmi a stále nie je plne funkčné a pri manipulovaní s krídlom hrozí jeho vypadnutie z rámu okna)

- krivé podlahy vo všetkých miestnostiach (navrhovateľ mal pred položením podlahy pripraviť podklad podľa priloženého návodu na montáž plávajúcej laminátovej podlahy, kde je potrebné, aby sa nerovnosti podkladu, väčšie ako 2mm na 2m vopred vyrovnali, čo zjavne nebolo splnené a preto je ohrozená bezpečnosť užívania podlahy, ako aj jej životnosť).

Zároveň súd poukazuje na fakt, že podľa záverov znalca na vzniku týchto väd mali hlavný vplyv stavebné úpravy bytu, robené predchádzajúcimi majiteľmi t. j. navrhovateľmi. Podľa názoru súdu a na základe výpovede účastníkov konania, všetky vyššie spomenuté vady vyšli najavo až dodatočne a ani na jednu z nich navrhovateľ odporcu vopred neupozornil.

Znalcom ohodnotené opravy vyššie spomenutých väd boli nasledovné:

- úprava odvetrania digestora z kuchyne, oprava plynového sporáka a kovania okna v kuchyni: 305,57 Eur s DPH

- oprava podláh v celom byte: 1830, 86 Eur s DPH

Celková oprava uvedených väd bola znalcom rozpočítaná súhrnne na 2136,43 Eur s DPH. Súd pri tejto skutočnosti vychádzal z predloženého rozpočtu, ktorý vypracoval znalec v rámci znaleckého posudku.

Čo sa týka malieb, tak tie súd neposúdil ako skryté vady, pretože na základe znaleckého posudku je zrejme, že síce tieto maľby nie sú vykonané správne, no podľa názoru znalca z č. I. 40 ZP „odporca si mal pri maľovaní bytu, prostredníctvom skúseného remeselníka zistiť stav podkladu na novú maľbu a zvoliť takú technológiu prác a materiálov, ktorá by vylúčila, to čo sa stalo, že nová maľba sa začala olupovať.“ A tak súd je toho názoru, že tieto vady, ktoré vznikli v súvislosti s maľbami si zapríčinili sami odporcovia neodborným zaobchádzaním a nie je ich možné považovať za vady, ktoré vznikli v súvislosti s konaním navrhovateľov.

Čo sa týka poškodenia sprchového kúta, vzhľadom na to, že sa jeho poškodenie nedalo pri znaleckej obhliadke identifikovať, nakoľko vady boli už odstránené a zariadenie predmetu vymenené za nové, súd nemal ako posúdiť či poškodený sprchový kút naozaj vykazoval znaky skrytej vady, a tak na záver znalca o vyčíslenie tejto položky ani neprihliadal.

Čo sa týka elektroinštalácie (odmontovaná zásuvka s prúdovým chráničom), tak podľa názoru súdu túto vadu nemožno zahrnúť medzi skryté vady, pretože podľa výpovedí navrhovateľa a aj odporcu si odporcovia byt viackrát obhliadli, a tak je zrejme, že túto vadu mohli spozorovať.

Čo sa týka ostatných väd, ktoré vo svojej reklamáci uviedol odporca, súd sa týmito vadami nezaoberal vo svojom odôvodnení, pretože ich do svojich záverov nezahrnul ani znalec.

Súd sa nezaoberal ani vadami, ktoré neboli uvedené v reklamáci odporcov (chýbajúca priečka na oddelenie predsiene a kuchyne) no boli uvedené znalcom v znaleckom posudku č. 45/2015 ako novozistené pri obhliadke. Súd je toho názoru, že na základe § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka, tieto vady už nie je možné spájať v súvislosti s možnosťou primeranej zľavy z dojednanej veci, keďže neboli vytknuté do 24 mesiacov od prevzatia veci.

Na základe všetkých uvedených skutočností je súd toho názoru, že bolo v konaní dostatočne preukázané, že na predmetnom byte sa vyskytujú skryté vady, za ktoré sú zodpovední navrhovatelia, ktorí svojimi úpravami, resp. konaním vady spôsobili. Súd považuje za preukázané aj to, že navrhovatelia na tieto vady vopred odporcov neupozornili. Keďže odporcovia tieto skryté vady zistili po svojom nastúhovaní sa do nehnuteľnosti a dňa 07.04.2013 tieto vady preukázateľným spôsobom, ktorý potvrdil aj navrhovateľ, u navrhovateľov reklamovali t. j. splnili 24 mesačnú podmienku, ktorá im vyplýva z § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka, súd tieto vady predovšetkým na základe vypracovaného znaleckého posudku uznal ako vady, ktoré spadajú pod § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka a teda odporcovia majú právo na primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny. Vzhľadom na to, že oprava týchto väd, ktoré súd uznal ako skryté vady, bola znalcom ohodnotená súhrnne na cca. 2136,43 Eur s DPH a žalovaná suma predstavuje sumu vo výške 1500 Eur, súd návrh v celom rozsahu zamietol ako nedôvodný.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p. Odporcovia mali v konaní plný úspech a preto im súd priznal náhradu trov konania titulom zaplateného súdneho poplatku vo výške 90 Eur a trov znaleckého dokazovania vo výške 500 Eur.

Trovy právneho zastúpenia si odporcovia vyčíslili spolu vo výške 1037,57 Eur za nasledovné úkony:

- prevzatie a príprava zastúpenia 06.05.2014 (115,10 Eur)
- vyjadrenie zo dňa 04.06.2015 (115,10 Eur)
- pojednávanie na OS PB 02.06.2014 (28,77 Eur)
- vyjadrenie zo dňa 25.11.2014 (115,10 Eur)
- pojednávanie na OS PB dňa 02.12.2014 (28,77 Eur)
- pojednávanie na OS PB dňa 15.01.2015 (115,45 Eur)
- pojednávanie na OS PB dňa 24.03.2015 (115,45 Eur)
- vyjadrenie zo dňa 10.12.2015 (115,45 Eur)
- pojednávanie na OS PB dňa 15.12.2015 (115,45 Eur)
- režijný paušál rok 2014 - 8,04 Eur, rok 2015 - 8,39 Eur

Súd priznal trovy právneho zastúpenia odporcom v plnej výške.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia prostredníctvom tohto súdu na Krajský súd v Trenčíne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 42 ods. 3 O.s.p. musí byť z podaného odvolania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

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

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

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

Podľa § 251 ods. 2 O.s.p. ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.