

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 6Co/52/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112203886  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 02. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Straka  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2016:8112203886.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Petra Straku a sudcov JUDr. Michala Boroňa a JUDr. Elišky Wagshalovej v právnej veci žalobcov: 1. O. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. D. XXXX/X, V., 2. O. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., ul. XX. K. XXXX/XX, V., zastúpených JUDr. Ladislavom Mátrayom, advokátom so sídlom v Prešove, Masarykova 16, proti žalovaným: 1. B. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XX, V. 2. Q. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XX, V., zastúpených JUDr. Erikou Šimovou, advokátkou so sídlom v Košiciach, Pribinova 8, o zaplatenie 27.550 Eur s prísl., o odvolaní žalobcov a žalovaných proti rozsudku Okresného súdu V. zo dňa 14. 10. 2014 č. k. 12C/25/2012-304 takto jednohlasne

### rozhodol:

I. Z a s t a v u j e odvolacie konanie o odvolaní žalobcov.

II. P o t v r d z u j e sa rozsudok vo vyhovujúcom výroku.

### odôvodnenie:

Okresný súd V. (ďalej len „prvostupňový súd“) napadnutým rozsudkom rozhodol nasledovne:

„Žalovaní v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade 19.691,74 eur spolu s 9 % ročným úrokom z omeškania od 18. 1. 2012 zo sumy 19.691,74 euro do zaplatenia, všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku,

v prevyšujúcej časti žalobu zamietajú,

o trovách konania rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. “

Žalobcovia sa po odstúpení od kúpnej zmluvy z dôvodu väd rodinného domu v konaní domáhali zaplatenia sumy 21 691,76 Eur titulom vrátenia kúpnej ceny v sume 19 691,76 Eur a 2 000 Eur titulom zmluvnej pokuty. Žalovaní pre zmenu uplatnili obranu a navrhovali im priznať 19 691,71 Eur, ktorá pozostávala zo sumy 2 000 Eur titulom zmluvnej pokuty, z pohľadávky za spotrebovanú elektrickú energiu v čase užívania nehnuteľnosti žalobcami v sume 691,71 Eur a sumy 17 000 Eur titulom znehodnotenia nehnuteľnosti a zníženia jej trhovej hodnoty.

Podľa skutkového stavu zisteného prvostupňovým súdom žalovaní ako predávajúci a žalobcovia ako kupujúci uzatvorili dňa 12. 12. 2011 kúpnu zmluvu, obsahom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - rodinnému domu súpisné č. XX, postavenému na pozemku KN C parcelné č. XXX, v obci O.. Podľa článku II bodu 3 zmluvy kupujúci prehlásil, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti najmä osobnou ohliadkou, stav mu je dobre známy a nehnuteľnosti v tomto stave kupuje. Podľa článku II bodu 4 predávajúci prehlásil, že mu nie sú známe také vady a poškodenia

nehnutelností, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť. Podľa článku V bodu 1 zmluvy pre prípad, že príslušný katastrálny úrad právoplatne zamietne návrh na vklad vlastníckeho práva sa zmluvné strany dohodli, že uzatvoria najneskôr do štrnástich dní od výzvy ktorejkoľvek zo strán kúpnu zmluvu alebo dodatok rovnakého obsahu, ktorý splní zákonom stanovené podmienky pre povolenie vkladu, poprípade, že na pokyn príslušného katastrálneho úradu v priebehu konania do štrnástich dní, najneskôr však v stanovenej lehote, odstránia nedostatky, ktoré bránia v rozhodnutí o vklade alebo náležite doplnia návrh na vklad. Ak nedôjde z akéhokoľvek dôvodu k vzniku vlastníckeho práva kupujúceho, ani vyššie uvedeným postupom, sú zmluvné strany povinné si vrátiť bezodkladne navzájom poskytnuté plnenia a každá zo strán je oprávnená odstúpiť od tejto zmluvy. Rovnakú povinnosť majú aj vtedy, ak by po právoplatnom povolení vkladu do katastra bola táto zmluva v inom konaní prehlásená za neplatnú. Nesplnenie povinností vyplývajúcich (ako zo strany kupujúceho, tak zo strany predávajúceho) z tohto ustanovenia zmluvy je sankcionované zmluvnou pokutou vo výške 2 000 Eur. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaničujú záväzky a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a nie je tým dotknutý ani nárok na náhradu škody. Žalobcovia v 1. a 2. rade uvádzali, že došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy (č.l.10 spisu) z toho dôvodu, že na nehnuteľnosti sa vyskytli vady, na ktoré zo strany žalovaných neboli upozornení. Bolo zistené, že stavba garáže nebola skolaudovaná. Nebol zateplený strop v jednej z miestností v rohoch bol preto mokrý, zatekala strecha v časti zalomenia. Celý dom bol podmočený - nosné múry, čo svedčalo o ich nedostatočnej izolácii. Žalobcovia v konaní poukazovali na to, že žalovaná v 2. rade, ktorá im fyzicky nehnuteľnosť odovzdávala ich ubezpečovala, že dom je suchý. Po fyzickom prevzatí nehnuteľnosti dňa 23. 12. 2011 (preberací protokol č.l. 7 spisu) a následne po vymaľovaní miestností sa následne začala prejavovať vlhkosť. O tejto skutočnosti informovali žalovanú v 2. rade, ako aj sprostredkovateľov predaja. Žalovaná v 2.rade navrhla odstránenie týchto závad, neskôr bola ochotná poskytnúť zľavu v sume 2 000 Eur. Skutočnosť, že múry domu sú vlhké potvrdil aj svedok H.. B. Z., zástupca sprostredkovateľa predaja. Prvostupňový súd mal za preukázané, že na nehnuteľnosti sa v minulosti prejavovala zvýšená vlhkosť, o čom svedčí súdny spor medzi žalovanými a obcou, kde príčinou vlhkosti v zimných mesiacoch mala byť blízkosť klziska zriadeného obcou. V konaní nebolo sporné doručenie odstúpenia do dispozičnej sféry žalovanej v 2.rade dňa 18. 01. 2012. Dňa 17. 02. 2012 došlo k opätovnému odovzdaniu predmetných nehnuteľností účastníkmi kúpnej zmluvy. V preberacom protokole zmluvné strany uviedli, cit.: „keďže účastníci kúpnej zmluvy sa dňa 17. 02. 2012 dohodli na zrušení predmetnej kúpnej zmluvy, pristúpili k odovzdaniu predmetných nehnuteľností. Súdom ustanovená znalkyňa konštatovala zistenie evidentného nedostatku vzniknutého zavlhnutím na stenách od vzliňajúcej vlhkosti. Túto vadu charakterizovala ako závažnú (neexistencia vodorovnej izolácie pod zvislými konštrukciami). V zadnej časti domu znalkyňa konštatovala zlomenie strešnej roviny a vytvorenie korýtka zasahujúceho až nad obytnú izbu, čo mohlo spôsobiť zamočenie v izbe. Znalkyňa uviedla, že v čase od 12. 12. 2011 do 25. 09. 2012 nedošlo k poklesu trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaní v konaní nepopierali, že stavba garáže nebola zabezpečená kolaudačným rozhodnutím, čo nebolo v súlade s platnými právnymi predpismi a rozhodnutiami správnych orgánov. Vady, z dôvodu ktorých žalobcovia odstúpili od kúpnej zmluvy, zatekanie strechy pre jej zalomenie, ako aj pre celkové vlhnutie nehnuteľnosti svedčali o nedostatočnej izolácii nehnuteľností, tieto vady znalkyňa hodnotila ako závažné a uviedla, že sa museli vyskytovať na nehnuteľnosti aj v čase jej predaja.

Na základe zisteného skutkového stavu prvostupňový súd dospel k záveru, že vady zistené v konaní v zmysle záverov znalkyne museli existovať v čase predaja nehnuteľností, pričom v súlade s článkom II Zmluvy bodu 4 predávajúci vyhlásili, že im nie sú známe také vady a poškodenia nehnuteľností, na ktoré by mali kupujúcich osobitne upozorniť. Poukázal na ustanovenie § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého kupujúci môže odstúpiť od zmluvy bez splnenia podmienky, že by vada robila vec neupotrebitelnou, ak predávajúci výslovne ubezpečil kupujúceho, že vec má určité vlastnosti, ktoré boli vymieňané kupujúcim alebo, že vec nemá žiadne vady. V takom prípade je dôvodné, aby kupujúci mohol odstúpiť od zmluvy bez akejkoľvek ďalšej podmienky a tak stačí, ak sa ubezpečenie predávajúceho týkajúce sa vlastností predávanej veci ukázalo ako nepravdivé. Nezáleží na tom, či o tom predávajúci vedel, či nie. Predávajúci ubezpečili kupujúcich, že prevádzaná nehnuteľnosť nemá vady a poškodenia, na ktoré by mali kupujúcich osobitne upozorniť a následne sa na nehnuteľnosti prejavili vady závažného charakteru, čo je preukázané z výpovedí účastníkov, svedkov, ako aj znaleckého dokazovania. Žalovaná v 2.rade na jednej strane potvrdila, že v minulosti mali problém so zavlhnutím nehnuteľnosti, prebiehal dokonca súdny spor s obcou, na druhej strane v konaní zotrvala na argumentácii, že odstúpenie od kúpnej zmluvy nebolo dôvodné. Žalobcovia podaním zo dňa 09.01.2011 platne odstúpili od zmluvy a požiadali o vrátenie zaplatenej časti kúpnej ceny. Dňa 17.02.2012 vrátili predmet kúpnej zmluvy, o čom svedčí preberací protokol (č.l. 19 spisu). Okrem toho prvostupňový súd poukázal aj na existenciu dohody

o odstúpení od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 17.2.2011, teda aj v prípade neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy bolo by potrebné prihliadať na túto dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy. Prvostupňový súd mal však za to, že odstúpenie od zmluvy zo dňa 09.01.2012 sa dostalo do dispozičnej dcéry aj žalovaného v 1. rade, ktorý v čase doručenia odstúpenia od zmluvy žil v spoločnej domácnosti so žalovanou v 2. rade, čo nebolo sporné. Kompenzačnú námietku uplatnenú v konaní zo strany žalovaných prvostupňový súd hodnotil ako nedôvodnú. Nárok ňou uplatnený hodnotil ako nárok titulom náhrady škody a konštatoval, že nie je splnený ani jeden predpoklad vzniku zodpovednosti za škodu, a to porušenie právnej povinnosti v súlade s ustanovením § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko došlo k platnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy. Taktiež nebola preukázaná existencia škody vzhľadom na záver znaleckého dokazovania, podľa ktorého nedošlo k poklesu všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Čo sa týka spotrebovanej elektrickej energie, jej výška bola sporná a súd ju posudzoval len ako súčasť obrany. V konaní si uplatňovali zmluvnú pokutu tak žalobcovia ako aj žalovaný, každý z iných dôvodov. Žalobcovia z dôvodu, že nedošlo k vzniku vlastníckeho práva kupujúceho a žalovaný z dôvodu, že došlo k porušeniu zmluvných povinností a to čl. 1 písm. c) tretej časti zmluvy. Vo vzťahu k zmluvnej pokute uplatnenej v konaní žalobcami prvostupňový súd uviedol, že dojednanie v čl. V bodu 3 zmluvy je neurčité, a takéto dojednanie je v zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka neplatné. Vo vzťahu k zmluvnej pokute uplatnenej v konaní žalovanými z dôvodu nezaplatenia poslednej časti dojednanej ceny, podľa názoru prvostupňového súdu pre porušenie tejto povinnosti zmluvná pokuta dojednaná nebola.

Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil podľa ust. § 151 ods. 3 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“).

Proti výroku, ktorým prvostupňový súd zamietol žalobu v prevyšujúcej časti, t. j. v časti nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2 000 Eur podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia. Podaním zo dňa 22.12.2014 prostredníctvom svojho právneho zástupcu zobrali odvolanie späť. Podaním zo dňa 21.01.2015 opätovne prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedli, že vzhľadom na skutočnosť, že došlo k administratívne pochybeniu pracovníčkou súdu a v dôsledku nesprávnych informácií k nedorozumeniu medzi právnym zástupcom a žalobcom pri späťvzátí odvolania žiadajú, aby späťvzatie odvolania bolo pokladané za neúčinné a na podanom odvolaní naďalej trvajú.

Proti rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaní. Uviedli, že majú za to, že odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalobcov nie je platné, nedoručenie odstúpenia žalovanému v 1. rade má za následok neplatnosť tohto odstúpenia. V prípade, ak by odvolací súd dospel k názoru, že odstúpenie od zmluvy je platné, nestotožňujú sa ani s dôvodmi odstúpenia. Žalobcovia tvrdili, že odstupujú od kúpnej zmluvy podľa ustanovenia § 597 Občianskeho zákonníka, nakoľko nimi vymenované vady robia predmet kúpy neupotrebitelným. Za vady predmetu kúpy označili najmä prístavbu garáže, ktorá nebola skolaudovaná, žalovaní pritom bezodkladne zabezpečili vydanie rozhodnutia o pridelení súpisného čísla z príslušného obecného úradu. Ďalšou vadou malo byť, že strop na jednej izbe nebol zateplený, nosné múry sú mokré, čo svedčí o nedostatočnej izolácii, pričom tak žalobcovia, ako aj svedkovia potvrdili, že nehnuteľnosť do času jej odovzdania bola suchá. V prípade, ak by tomu tak nebolo, uvedený nedostatok by žalobcovia určite mali záujem uviesť do preberacieho protokolu. V čase prevzatia nehnuteľnosť bola vyprataná, v dome nebol nábytok, koberce, ani iné materiály, ktorými by žalovaní chceli zamaskovať vlhnutie stien pred žalobcami. Nedostatok izolácie podľa názoru žalovaných súd nesprávne považoval za vadu rodinného domu. Žalobcovia v konaní nepreukázali, že žiadali od žalovaných zabezpečenie, že dom je odizolovaný od zemnej vlhkosti. Ubezpečenie, že dom je suchý nie je možné stotožniť s ubezpečením, že dom je odizolovaný od zemnej vlhkosti. Vo vzťahu k v ďalšej vade - zalomenej streche a premočeného latovania medzi trámami uviedli, že v prípade, ak táto vada existovala už v čase predaja rodinného domu, uvedenú vadu mali kupujúci možnosť zistiť osobnými obhliadkami. Žalovaní namietali závery znaleckého posudku vo vzťahu k tejto otázke, mali zato, že znalecký posudok je v tejto časti nepreskúmateľný. Žalobcovia od momentu prejavu záujmu o kúpu nehnuteľnosti až do momentu jej fyzického prevzatia dňa 23. 12. 2011 vykonali aj za prítomnosti nestranných osôb opakovane niekoľko obhliadok nehnuteľností, vrátane oboznámenia sa s celkovým stavom nehnuteľností, ako aj s podkladmi tvoriacimi súčasť uzavretej kúpnej zmluvy. Prvostupňový súd nevykonal dokazovanie výsluchom svedka B., ktorý sa zúčastnil obhliadky nehnuteľnosti spolu so žalobcami a ktorý podľa nich potvrdil, že dom bol suchý, nevyporiadal sa s otázkou príčiny vlhkosti v spálni, kde podľa výpovede žalobcu v 1.rade asi do výšky kolien bol dom bol vlhký a na stenách boli mapy. Žalovaní odovzdali dom žalobcom v suchom a obývania schopnom stave a tí ho bez pripomienok prevzali. O tri dni po prevzatí nehnuteľnosti mal dom vykazovať také

vady, pre ktoré ho nemohli obývať. Žalovaní predložili súdu potvrdenie SHMÚ, že v čase od 23. 12. 2011 do 30. 12. 2011 snežilo len minimálne, čo vyvracia tvrdenia žalobcov, že z dôvodu sneženia a následného odmäku v čase od 25. 12. do 27. 12. 2011 došlo k namoknutiu stropov a stien. Prvostupňový súd bez uvedenia dôvodu nevykonal dôkaz navrhnutý žalovanými, aby žalobca v 1. rade predložil súdu videozáznam, na ktorom údajne zachytil tečúcu vodu a vodu na podlahe v miestnostiach domu. Prvostupňový súd sa v odôvodnení rozsudku nevyšporiadal s námietkami žalovaných k znaleckému posudku. Žalovaní sa nestotožňujú so záverom prvostupňového súdu ohľadom zamietnutia ich nároku na škodu spôsobenú žalobcami. Podľa názoru žalovaných sa znalkyňa vyjadrila len ku všeobecnej hodnote nehnuteľnosti, nie k ich trhovej hodnote. Tvrdenie, pre ktoré prvostupňový súd zamietol nárok v časti úhrady nákladov za spotrebovanú elektrickú energiu a to, že kľúče od nehnuteľnosti aj po jej odovzdaní mala k dispozícii žalovaná v 2. rade, nebolo preukázané a je v rozpore s odovzdávacím protokolom. Žalovaní majú za to, že dôvodom odstúpenia od kúpnej zmluvy neboli žalobcami vytykané vady nehnuteľností, ale skutočnosť, že im zo strany banky nebol schválený úver a teda nemohli naplniť ustanovenia kúpnej zmluvy. Na základe uvedeného navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie.

Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu suspenzívneho účinku odvolania spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo podľa zásad upravených v ust. § 212 O.s.p., vec prejednal bez nariadenia pojednávania v súlade s ust. § 214 O.s.p. a zistil, že rozsudok je vecne správny.

Žalobcovia podali odvolanie proti výroku o zamietnutí žaloby v prevyšujúcej časti v zákonom stanovenej lehote. Písomným podaním doručeným prvostupňovému súdu dňa 22.12.2014 (čl. 332) odvolanie zobrali späť.

Podľa § 207 ods. 2 O.s.p., dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak niekto vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova.

Podľa § 207 ods. 2 O.s.p., ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví.

Z ustanovenia § 207 ods. 3 O.s.p. vyplýva, že ak odvolateľ vezme odvolanie späť, odvolací súd nemá inú možnosť, než odvolacie konanie zastaviť. Späťvzatie odvolania je z tohto hľadiska definitívne. Účastník konania, ktorý vzal účinne odvolanie späť, nemôže zrušiť svoj procesný úkon späťvzatia (nemôže „vziať späť späťvzatie odvolania“), a nemôže ho ani podať znova. Nemôže žiadať, aby konanie o odvolaní nebolo zastavené a aby sa v ňom pokračovalo bez ohľadu na späťvzatie odvolania. Pokiaľ odvolateľ taký úkon predsa len urobí, odvolací súd naň neprihliada, lebo takýto úkon nemá žiadne procesné účinky. (porov. uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. 10. 2011, sp. zn. 4Cdo 146/2011).

Žalobcovia odvolanie vzali späť. Späťvzatie odvolania je dispozitívnym úkonom účastníka, ktorým účastník stráca právo opätovne podať dovolanie. Z uvedeného dôvodu odvolací súd zastavil odvolacie konanie o odvolaní žalobcov.

Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku (§ 219 ods. 2 O.s.p.), preberá skutkový stav zistený prvostupňovým súdom, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na rozhodnutie v danej veci, výsledky dokazovania správne vyhodnotil a dospel i k správny skutkovým záverom. Odvolací súd zdieľa i právne závery prvostupňového súdu. V súvislosti s odvolacími námietkami žalovaných dopíňa:

K námietke nesprávneho právneho posúdenia odstúpenia od zmluvy odvolací súd uvádza, že podaním zo dňa 09.01.2012 žalobcovia odstúpili od zmluvy (č.l. 12 spisu) z dôvodov podľa § 597 ods. 2 OZ. Z výsledkov vykonaného dokazovania je zrejmé, že odstúpenie bolo doručené žalovanej v 2. rade dňa 18.01.2012. Žalovaný v 1. rade sa bráni, že odstúpenie od zmluvy nebolo doručené jemu do jeho dispozičnej sféry. Slovné spojenie „dostane sa do sféry dispozície adresáta“ nemožno vykladať v zmysle procesných predpisov. Je ním treba rozumieť konkrétnu možnosť neprítomnej osoby oboznámiť sa s adresovaným právnym úkonom. Právna teória i súdna prax pod takouto možnosťou rozumie nielen samotné prevzatie písomného hmotnoprávneho úkonu adresátom, ale i tie prípady, kedy doručením zásielky, obsahujúcej prejav vôle, do bytu adresáta mal adresát hmotnoprávneho úkonu objektívnu

príležitosť oboznámiť sa s obsahom zásielky. Nie je pritom nevyhnutné, aby sa adresát skutočne oboznámil s obsahom hmotnoprávneho úkonu, postačuje, že mal objektívne možnosť tak učiniť.

V prejednávacom prípade podľa zisteného skutkového stavu sa žalovaný v 1. rade v čase doručovania odstúpenia od kúpnej zmluvy zdržiaval v mieste svojho bydliska - v spoločnej domácnosti so žalovanou v 2. rade, ktorá doručenie odstúpenia od zmluvy v konaní nerozporovala. Je potrebné súhlasiť s názorom prvostupňového súdu, že žalovaný v 1. rade sa vyjadril písomne (č.l. 27 spisu) vo vzťahu k odstúpeniu žalobcov od zmluvy, a teda je zrejmé, že odstúpenie od zmluvy sa do jeho dispozičnej sféry dostalo, bol s ním oboznámený, a teda nastali hmotnoprávne účinky odstúpenia od zmluvy. Na podporu záveru o platnom odstúpení od zmluvy svedčí aj Preberací protokol zo dňa 17.02.2012 (č.l. 19 spisu), v ktorom žalovaní nerozporujú ukončenie zmluvného vzťahu, dochádza dokonca k odovzdaniu nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy.

Ďalšia odvolacia námietka sa týka posúdenia dôvodov pre odstúpenie od zmluvy - väd predmetu kúpy podľa § 597 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, (ďalej len „OZ“). Prvostupňový súd náležitým spôsobom zisťoval skutkový stav veci a prijal správny právny záver pri posudzovaní existencie väd v súlade s citovaným zákonným ustanovením.

Podľa § 597 ods. 1 OZ, 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 § 597 ods. 2 OZ, právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým.

Žalovaní v kúpnej zmluve výslovne ubezpečili žalobcov, že im nie sú známe také vady a poškodenia nehnuteľností, na ktoré by mali kupujúcich osobitne upozorniť. Toto ubezpečenie sa ukázalo byť nepravdivým.

Tento záver je objektivizovaný aj záverom znalkyne H. Q. Q. (č.l. 240 spisu). Znalkyňa konštatuje zavlhnutie stien napriek tomu, že znalecký posudok sa robil v čase veľkého sucha. Navlhnuté murivo, existencie možnosti tvorby plesní a pôsobenie vlhkosti pôsobia degradujúco na konštrukciu stavby, skracujú jej životnosť a vadou je aj zalomenie strechy v zadnej dvorovej časti domu.

Odvolatelia namietajú, že nedostatok izolácie voči zemnej vlhkosti je nesprávne považované za vadu rodinného domu. Skutočnosť, že rodinný dom nebol dostatočne izolovaný voči zemnej vlhkosti nie je sama o sebe vadou. Táto okolnosť má však vplyv na zistenú a nepopierateľnú vadu predmetu kúpy, ktorou je zavlhnutie stien a muriva. Určitou vlastnosťou predávanej nehnuteľnosti malo byť, že spĺňa funkčné vlastnosti. Nedostatkom vylučujúcim riadne užívanie nehnuteľnosti a vadou závažnejšieho charakteru je nepochybne nadmerne vlhký dom.

Nebolo pritom rozhodujúce, či predávajúci žalovaní sami o tom, že dom má uvedené vady, vedeli alebo nevedeli. Kupujúcich ubezpečili, že im nie sú známe žiadne vady.

Dom mal vady v čase predaja. Nebolo rozhodujúce, že vady vyšli najavo až dodatočne. Kupujúci mohol od zmluvy účinne odstúpiť podľa § 597 ods. 2 OZ po zistení nedostatkov bez ohľadu na to, či tieto vady bránili riadnemu užívaniu domu, alebo nie; premočenie stien iba odhalilo vady, o neexistencii ktorých predávajúci ubezpečili kupujúcich.

Argument odvolateľov vo vzťahu k možnosti zistenia zalomenia strechy a k jej zatekaniu samotnými kupujúcimi pri ohliadke rodinného domu pred uzavretím kúpnej zmluvy len preukazuje tú skutočnosť, že žalovaní nepravdivo ubezpečili kupujúcich o tom, že nie sú im známe žiadne vady. Zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva povinnosť kupujúceho po tom, ako bol zo strany predávajúceho ubezpečený o určitých vlastnostiach predmetu kúpy, overovať tento stav nad rámec bežnej ohliadky. Takýto postup by bol v rozpore s účelom ust. § 597 OZ. Predávajúci má povinnosť kupujúceho pri dojednávaní kúpnej zmluvy na vady upozorniť (§ 596 OZ). Táto povinnosť sa vzťahuje na vady faktické, právne, skryté i zjavné.

Ďalšie tvrdenia odvolateľov vo vzťahu k zavlhnutiu stien, zamáčaniu, vlhkosti, ktoré mali spôsobiť samotní žalobcovia nespôsobujú nesprávnosť napadnutého rozsudku vo vzťahu k uloženej povinnosti žalovaným vrátiť časť kúpnej ceny vo výške 19.691,74 Eur.

Súd rozhoduje, ktorý dôkaz vykoná (§ 120 ods. 1 O.s.p.). Ak dom nebol izolovaný proti vlhkosti, ak samotní žalovaní mali problémy s obcou v súvislosti so zamáčaním, ak žalovaní potvrdili stopy po namoknutí (str. 3 odvolania), tak je značne problematické uznať žalovaným, že im neboli známe také vady a poškodenia nehnuteľnosti, na ktoré mali kupujúcich osobitne upozorniť.

Odstúpenie od zmluvy je výkonom práva. Žalobcovia kúpnu cenu zaplatili. V príčinnej súvislosti s odstúpením od zmluvy je teda v predmetnej veci nenáležité skonštatovať porušenie povinnosti a o to viac, že nebol naplnený ani ďalší predpoklad vzniku škody, a to samotná škoda.

Odvolatelia priznávajú, že problémy s vlhkosťou boli predmetom sporu s obcou a že obec „neodborne“ dala urobiť drenáž, z ktorého dôvodu „na vlastné náklady vykonali opravu drenáže a tým z väčšej časti odstránili tento nedostatok“ (str. 4 odvolania). Sami teda priznávajú, že úplne tento nedostatok (vada) odstránený nebol.

Odvolatelia znehodnotenie nehnuteľnosti nepreukázali. Ak existoval podľa odvolateľov vážny záujemca, tak ten mohol urýchliť aj vrátenie peňazí žalobcom. Odvolatelia týmto argumentom odvolací súd nepresvedčili a argumentáciu o údajnom rapidnom poklese ceny (arg. slovo „už len za...“) považuje odvolací súd za nepreukázanú a účelovú.

Žalovaní namietajú nesprávnosť záverov prvostupňového súdu vo vzťahu k zamietnutiu ich „nároku za spôsobenú škodu žalobcami, nároku za spotrebovanú elektrinu, nároku na zmluvnú pokutu“.

Obrana žalovaných s poukazom na náklady za elektrickú energiu nebola spojená s takým úkonom, ktorý by bol určitým započítaním založeným na preukázaných skutočnostiach. Týmto rozsudkom však prípadné nároky žalovaných z porušenia práva nie sú dotknuté.

Vo vzťahu k obrane čo do výšky škody sa odvolací súd plne stotožňuje s odôvodnením prvostupňového súdu, že žiadne poškodenie nehnuteľnosti zo strany žalobcov preukázané nebolo. Znalkyňa konštatovala, že za obdobie do vrátenia stavby nedošlo k žiadnemu zníženiu jej hodnoty. Rovnako správne prvostupňový súd skonštatoval neexistenciu porušenia právnej povinnosti zo strany žalobcov. Prvostupňový súd správne za vadu považoval „celkové vlhnutie nehnuteľnosti“ a nie nedostatok izolácie, ako nesprávne uvádzajú odvolatelia. Vlhký dom pritom pre žalovaných nemusí byť problém (tvrdené 20 ročné užívanie domu), no pre iné osoby vrátane žalobcov to môže byť zásadná prekážka pre pokojné užívanie obydľia. Odstránenie vlhkosti napr. podrezaním domu a vložením horizontálnej izolácie medzi murivo a základy je vo všeobecnosti známe ako značne nákladné. Žalovaní by podľa odvolacieho súdu preto mali záujemcom ako najdôležitejšiu informáciu poskytnúť práve problém s vlhkosťou domu. Sčerňané hranoly na streche síce nemusia byť v konkrétnom čase vlhké, no jasne indikujú vadu strešnej časti domu. Vyhlásenie o žiadnych vadách zo strany žalovaných bolo zjavne nenáležité.

S poukazom na uvedené odvolací súd rozsudok vo vyhovujúcom výroku ako vecne správny potvrdil v zmysle ust. § 219 ods. 1, 2 O.s.p.

O trovách odvolacieho konania rozhodne prvostupňový súd (§ 224 ods. 4 O.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.