

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 8Co/17/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122398944
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 06. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eduard Valenčin
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:6122398944.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Eduarda Valenčina a členov senátu JUDr. Jany Burešovej a JUDr. Mariana Hoffmanna, PhD. v spore žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX C., 2/ D. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX C., právne zastúpení: JUDr. Jozef Karabaš, advokát, so sídlom Ružová 10, 083 01 Sabinov, proti žalovaným: 1/ E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. X, XXX XX A., 2/ H. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. F. XXXX/X, XXX XX I., právne zastúpeným: Mgr. Karol Ševce, advokát so sídlom Hlavná 29, P.O.BOX 215, 080 01 Prešov, o zaplatenie 3.769,83 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 34C/60/2022 - 87 zo dňa 09.02.2023, takto

rozhodol:

I. P o t v r d z u j e rozsudok vo výrokoch I. a III..
II. P r i z n á v a žalobcom v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným v 1. a 2. rade, ktorí sú zodpovední spoločne a nerozdielne, v rozsahu 100 % s tým, že o výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len súd prvej inštancie) napadnutým rozsudkom rozhodol takto :
„I. Žalovaní 1. a 2. sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 1. a 2. sumu vo výške 1.961,12 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.961,12 EUR od 02.08.2022 do zaplatenia, to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu zamietá.

III. Žalobca 1. a 2. majú nárok na náhradu trov konania voči žalovanému 1. a 2. v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.“

2. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil ustanoveniami § 596, § 597 ods.1 Občianskeho zákonníka, ust. § 439 ods. 1 Obchodného zákonníka, ust. § 255 ods.1 a § 262 ods.1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) a ust. § 517 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.

3. Rozhodol tak o podanej žalobe, ktorou sa žalobcovia domáhali zaplatenia sumy 3.769,83 eur s príslušenstvom. Žalobcovia ako kupujúci sa žalovanými ako predávajúcimi uzavreli kúpnu zmluvu zo dňa 10.02.2022, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností špecifikovaných v kúpnej zmluve. V článku V. bod 13 kúpnej zmluvy žalovaní prehlásili, že rodinný dom je napojený na elektrickú energiu, vodu z vlastnej studne a na vlastnú žumpu. Skutočnosť existencie žumpy žalovaní okrem uvedeného prehlásenia deklarovali žalobcom aj osobne pri obhliadke predmetných nehnuteľností. Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností bol vypracovaný znalecký posudok č. 219/2022 zo dňa 22.05.2022 vyhotovený znalcom Ing. Martinom Fedorjakom, ktorý v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku zakreslil žumpu a na strane 7 znaleckého posudku uviedol, že

„Rodinný dom je napojený na rozvod ELI a plynu, voda je z vlastnej studne, kanalizácia je riešená do žumpy na pozemku.“ Po prevode vlastníckeho práva, keď žalobcovia začali užívať nehnuteľnosť došlo dňa 13.6.2022 k upchatiu potrubia a vyplaveniu exkrementov v pivnici rodinného domu. Za účelom prečistenia potrubia žalobcovia kontaktovali spoločnosť INŠTAL-CENTRUM s.r.o., Kračúnovce, ktorá zistila, že na pozemku sa nenachádza žiadna žumpa. Na pozemku je iba kanalizačná rúra, ktorá je vyústená vonku do priestoru, čo uviedli aj v montážnom liste. Žalobcovia vyššie uvedenú skutočnosť vytkli žalovaným ihneď, ako sa to dozvedeli, a to telefonicky a žiadali zľavu z kúpnej ceny vo výške nákladov na realizáciu žumpy, ktorú si dali oceniť spoločnosťou INŠTAL-CENTRUM, a ktorá tieto náklady vyčíslila na sumu 3.769,83 EUR. Napriek počiatočnému súhlasu žalovaných s úhradou požadovanej sumy, nakoniec žalovaní odmietli žalobcom uhradiť túto sumu. Z dôvodu právnej istoty žalobcovia písomne prostredníctvom svojho právneho zástupcu reklamovali, resp. vytkli u žalovaných vady predávanej nehnuteľností spočívajúce v chýbajúcej žumpke a uplatnili si nároky z vadného plnenia vo forme zľavy z kúpnej ceny vo výške nákladov na realizáciu žumpy na nehnuteľnosti vo výške 3.769,83 eur a náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady, a to listom – predžalobnou výzvou zo dňa 20.7.2022. Žalovaný 1. predžalobnú výzvu prevzal dňa 25.7.2022 a žalovaný 2. si predžalobnú výzvu neprevzal v odbernej lehote. Do dňa podania žaloby žalovaní neuhradili žalobcom ani len časť uplatnenej pohľadávky vo výške 3.769,83 eur.

4. Kúpnu zmluvu vyhodnotil súd prvej inštancie ako platné uzatvorenú, pričom na základe nej došlo k platnému prevodu tam špecifikovaných nehnuteľností, a teda aj rodinného domu. Pred predajom nehnuteľností žalovaní prehlásili a žalobcov ubezpečili, že rodinný dom je napojený na vlastnú žumpu. Uvedená skutočnosť vyplýva najmä z článku V. (Ostatné dojednania) bod 13. Kúpnej zmluvy, v zmysle ktorého „rodinný dom je napojený na elektrickú energiu, vodu z vlastnej studne a na vlastnú žumpu“. Rovnako túto skutočnosť ani žalovaní nepopreli, a tak ju súd považoval za nespornú. Na dotknutých pozemkoch sa žumpa nenachádzala, a teda podľa názoru súdu rodinný dom trpí vadou spočívajúcou v neexistencii jeho napojenia na žumpu a v neexistencii žumpy samotnej. Vadou sa pritom vo všeobecnosti rozumie neexistencia takej vlastnosti veci, ktorá sa pri veci určitého druhu všeobecne predpokladá, prípadne je tvrdená, a v dôsledku ktorej je možnosť využitia veci podstatne znížená. Tým, že rodinný dom nemá napojenie na žumpu, hoci takéto zabezpečenie žalovaní žalobcom dali, je jeho využitie značne obmedzené, pričom táto skutočnosť vplýva aj na určenie jeho hodnoty. Na základe vyššie uvedeného teda súd uzavrel, že žalobcovia majú nárok zľavu z kúpnej ceny. Z takto uvedeného potom súd musel určiť, v akej výške nárok priznať. Keďže platné právne predpisy bližšie nešpecifikujú spôsob ako vypočítať primeranú zľavu z kúpnej ceny (§ 597 Občianskeho zákonníka určuje len kritéria povahy a rozsahu), jej konkrétnu výšku treba posudzovať individuálne podľa okolností daného prípadu. Je potrebné však prihliadať na povahu a rozsah vady, obmedzenie užívania nehnuteľnosti touto vadou, cenu veci, výšku nákladov na opravu, na zníženie životnosti nehnuteľnosti vadou a pod. Základom pre zistenie výšky zľavy je najmä zhodnotenie rozsahu vadnosti predávanej veci, závažnosť väd a ich vplyv na využitie predávanej veci a jej úžitkovú hodnotu. Poskytnutá zľava má teda kompenzovať vzniknutú situáciu s cieľom zachovania práv kupujúceho pri kúpe predávanej veci s očakávanými vlastnosťami, ktorému zodpovedá protiplnenie v kúpnej cene. V tomto smere súd prvej inštancie podporne a za použitia analógie iuris poukázal na ustanovenie § 439 ods. 1 Obchodného zákonníka, podľa ktorého nárok na zľavu z kúpnej ceny zodpovedá rozdielu medzi hodnotou, ktorú by mal tovar bez väd, a hodnotou, ktorú mal tovar dodaný s vadami, pričom pre určenie hodnôt je rozhodujúci čas, v ktorom sa malo uskutočniť riadne plnenie (uzavretie kúpnej zmluvy). K určeniu výšky zľavy kúpnej ceny poukázal aj na rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít, napr. podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR z 30. júna 2022, sp. zn. 5 Cdo 52/2020 „Výška zľavy kúpnej ceny v zmysle § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka závisí od povahy a rozsahu vady s ohľadom k dohodnutej kúpnej cene veci, od zníženia funkčných vlastností veci, jej estetickej hodnoty, od spôsobu a rozsahu užívania veci resp. od ceny nevyhnutných opráv.“ Súd teda pri určovaní výšky zľavy vychádzal z individuálneho posúdenia a podľa okolností tohto prípadu. Prihliadol pri tom na povahu a rozsah vady, obmedzenie užívania rodinného domu touto vadou, vplyv na využitie rodinného domu a jeho úžitkovú hodnotu.. V zmysle takto uvedeného potom súd pri určení výšky zľavy vychádzal zo znaleckého posudku predloženého žalobcami, konkrétne z technickej hodnoty kanalizačnej prípojky žumpy vo výške 752,64 eur a žumpy vo výške 1.208,48 eur (str. 18 ZP), spolu vo výške 1.961,12 eur. Technická hodnota pritom predstavuje znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Pri určovaní výšky zľavy sa súd sčasti stotožnil aj s námietkou žalovaných v tom zmysle, že pri jej určení nie je možné vychádzať z nákladov na zhotovenie úplne novej žumpy, ale je potrebné prihliadnuť na jej hodnotu v čase predaja, jej opotrebovanie a prípadne zhodnotenie rodinného domu, ak by sa zrealizovala nová žumpa.

O príslušenstve v podobe úrokov z omeškania rozhodol súd tak, že úroky z omeškania priznal z prísudku od 2.8.2022, t. j. od dňa nasledujúceho po dni márnom uplynutí 7-dňovej lehoty na dobrovoľné zaplatenie žalovanej sumy po prevzatí predžalobnej výzvy žalovanou 1. Výška úrokov z omeškania je 5 % ročne z dlžnej sumy a vyplýva z § 517 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995. V prevyšujúcej časti žalobcu zamietol. O trovách konania rozhodol v súlade s ustanovením § 255 ods.1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP), podľa zásady úspechu v spore. Pri určení úspechu v spore vychádzal súd prvej inštancie z osobitosti uplatneného nároku (zľava z kúpnej ceny), ktorej posúdenie spočívalo v úvahe súdu, pričom základ nároku bol dôvodný a opodstatnený. V takýchto prípadoch je potrebné rozlíšiť čo je základné a čo sprevádzajúce. V danom prípade je základný nárok na zľavu z kúpnej ceny a sprevádzajúca je výška tejto zľavy (nález Ústavného súdu SR III. ÚS 475/2018 zo dňa 04.02.2021)

5. Proti tomuto rozsudku podali žalovaní v 1. a v 2. rade odvolanie, a to voči výrokom I. a III.. Dôvodnosť odvolania videli v tom, že súd prvej inštancie nesprávne zistil skutkový stav, ktorý nesprávne právne posúdil a rozsudok pokladajú za nepreskúmateľný pre jeho nezrozumiteľnosť. V prvom rade uvádzajú, že predmete kúpnej zmluvy nie je definovaná žumpa ako predmet predaja, teda nemohli k nej nadobudnúť vlastníctvo. Na prevod žumpy ako príslušenstva hlavnej veci je podľa žalovaných nutné vyjadrenie vôle toto príslušenstvo previesť v písomnej forme. (rozsudok NS ČR č.k. 31 Cdo/2772/2000). K výške zľavy poukázali na rozsudok NS ČR č.k. 22 Cdo/2127/2000: „ Jestliže je v kupní smlouvě, kterou se převádí více nemovitostí, jejími účastníky sjednána cena jedinou částkou tak, že ve smlouvě není cena jednotlivých nemovitostí nijak specifikována (a to ani např. odkazem na znalecký posudek, který by specifikaci obsahoval), a z povahy převáděných nemovitostí je zřejmé, že nemůže jít o stejné ceny, pak jeli smlouva neplatná ohledně převodu jedné z těchto nemovitostí, je neplatná i v části týkajících se zbývajících nemovitostí touto smlouvou rovněž převedených.“ Súd prvej inštancie určil zľavu z kúpnej ceny v sume 1.961,12 eur, pričom vychádzal z technickej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá bola pre súd prvého stupňa len podporná a nie určujúca, s poukazom na znalecký posudok č. 219/2022 znalca J. E. K.. Žalovaní v 1. a v 2. rade namietali, že z odôvodnenia napadnutého rozsudku nie je zrejmé, akou úvahou sa súd spravoval pri určení konkrétnej výšky zľavy z kúpnej ceny (keď znalecký posudok bol pre neho len podporný), na ktorú ich zaviazal zaplatiť žalobcom. Nie je zrejmé, ako súd posúdil vzťah technickej hodnoty veci vo vzťahu k všeobecnej cene určenej znaleckým posudkom v sume 134.000 € a dohodnutej kúpnej cene 79.000 €, v tejto časti je rozsudok nepreskúmateľný pre jeho nezrozumiteľnosť. Žalovaní poukázali na to, že sa dohodli na zľave z kúpnej ceny skoro 43 %, čo súd odôvodnení nezohľadnil. K posúdeniu zľavy z kúpnej ceny sú potrebné odborné znalosti, a preto sa súd neobíde bez znaleckého posudku či odborného vyjadrenia vo vzťahu k zľave (rozsudok NS ČR 32Odo 956/2002). V danom prípade žalobcovia nepreukázali ich nárok čo do zľavy žiadnym znaleckým posudkom alebo odborným vyjadrením vzťahujúcim sa na výšku zľavy, preto výška ich nároku nebola v konaní preukázaná. Vzhľadom na vyššie uvedené žalovaní navrhli, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok a žalobu zamietol a priznal im náhradu trov celého prvostupňového aj odvolacieho konania.

6. Žalobcovia k odvolaniu žalovaných uviedli, že rozsudok súdu prvej inštancie pokladajú za zákonný a vecne správny. Rodinný dom s pozemkami kupovali vrátane žumpy, ktorej existenciu na pozemku deklarovali žalovaní žalobcom osobne pri prehliadke, tiež realitnému maklérovi, ktorý pre nich sprostredkoval predaj nehnuteľností a tiež znalcovi, ktorý vyhotovoval znalecký posudok. Ak by žalobcovia neboli zo strany žalovaných uvedení do omylu, ale žalovaní by im povedali pravdu, neboli by danú nehnuteľnosť kúpili. Žalobcovia absolútne nesúhlasia s tvrdením žalovaných, že nie je možné znaleckým posudkom zistiť výšku zľavy za údaje predanú žumpu, nakoľko nie je zrejmé za koľko mali kúpiť žalobcovia žumpu a rovnako nesúhlasia s tvrdením žalovaných, že súd len odcitoval právnu vetu z rozsudku Najvyššieho súdu SR z 30.06.2022, sp.zn. 5Cdo/52/2020 bez toho, aby ju náležite konkretizoval na daný prípad v odôvodnení rozsudku. Súd správne použil technickú hodnotu kanalizačnej prípojky žumpy vo výške 752,64 eur a žumpy vo výške 1.208,48 eur uvedenú na strane 18 znaleckého posudku, spolu vo výške 1.961,12 eur ako podklad pre určenie výšky zľavy kúpnej ceny. Znalcom určená technická hodnota totiž predstavuje znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Hoci pre žalobcov by bolo spravodlivejšie, aby im bola nahradená cena novej žumpy, ktorú musia dať na svoje náklady na pozemku vybudovať, pretože táto na pozemku nie je, hoci tam podľa zabezpečenia žalovaných mala byť. Žalobcovia považujú názor súdu pri posúdení výšky zľavy kúpnej ceny za správny a spravodlivý. K námietke žalovaných uvedenej v odvolaní, že „Nie je zrejmé ako súd prvého stupňa posúdil vzťah technickej hodnoty veci vo vzťahu k všeobecnej cene určenej znaleckým posudkom v sume 134.000 € a dohodnutej kúpnej cene 79.000 €, v tejto časti

je rozsudok nepreskúmateľný pre jeho nezrozumiteľnosť. Poukazujem, že sme sa dohodli na zľave z kúpnej ceny skoro 43 % čo súd odôvodnení nezohľadnil“, žalobcovia uvádzajú, že v tomto bode je tvrdenie žalovaných účelové a nepravdivé. Na základe vyššie uvedených skutočností žalobcovia navrhli, aby odvolací súd podľa § 387 ods. 1 CSP rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a priznal žalobcom trovy odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

7. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal uznesenie súdu prvej inštancie ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných nie je dôvodné.

8. Odvolací súd má za to, že prvoinštančný nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení svojho rozhodnutia sa úplne správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením vecí, vykonal primerané dokazovanie, správne zistil skutkový stav a v intenciách platnej právnej úpravy vyvodil z neho i správne právne závery. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie, na ktoré v celom rozsahu odkazuje (§ 387 ods. 2 CSP) a na zdôraznenie jeho správnosti uvádza nasledovné:

9. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu odvolania proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne ktorých výrokov rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

10. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích námietok v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením, teda, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II.ÚS 78/05).

11. Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II. odvolaním napadnutý nebol, preto zostalo rozhodnutie súdu prvej inštancie v tomto výroku právoplatné a rozhodnutím odvolacieho súdu nedotknuté.

12. Žalovaní v 1. a v 2. rade v odvolaní namietali, že prvoinštančný súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP). Súadne rozhodnutie trpí skutkovými vadami, ak bol nesprávne vytvorený jeho skutkový základ. Táto nesprávnosť môže byť spôsobená buď chybným vyhodnotením návrhov na vykonanie dôkazov, nesprávnym vyhodnotením vykonaných dôkazov, alebo predpokladom možného dotvorenia skutkového stavu ďalšími prípustnými prostriedkami procesnej obrany alebo prostriedkami procesného útoku.

13. Odvolací súd skúmal, či sa prvoinštančný súd pri zisťovaní skutkového stavu dopustil takých pochybení, ktoré mohli mať za následok nesprávne zistenie skutkového stavu. pričom dospel k záveru, že pri dokazovaní k uvedenému pochybeniu zo strany prvoinštančného súdu nedošlo. Prvoinštančný súd všetky návrhy na vykonanie dôkazov realizoval, dôkazy aj správne vyhodnotil v súlade s pravidlami formálnej logiky, hodnotil ich individuálne a vo vzájomnej súvislosti, naviac, v štádiu odvolacieho konania nie sú splnené predpoklady pre ďalšie dotvorenie skutkového stavu, vzhľadom na koncentráciu konania a vzhľadom na neprípustnosť použitia akýchkoľvek novôt v odvolacom konaní. Odvolací súd teda nezistil, že by súd prvej inštancie nesprávne zistil skutkový stav.

14. Žalovaní v 1. a v 2. rade ako ďalší odvolací dôvod uviedol dôvod spočívajúci v nesprávnom právnym posúdení veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP). Nesprávne právne posúdenie veci predstavuje právnu vadu rozhodnutia. Tento odvolací dôvod je naplnený v prípade, keď na zistený skutkový stav súd neaplikoval príslušnú právnu normu, prípadne aplikoval nesprávnu právnu normu, alebo obsah správne právnej normy nesprávne interpretoval a správne zvolenú a správne interpretovanú právnu normu nesprávne aplikoval. V danom prípade odvolací súd nezistil vo vzťahu k základu uplatneného nároku nesprávne

právne posúdenie veci, pretože prvoinštančný súd uplatnené nároky žalobcami správne právne posúdil podľa správnej právnej normy, danú normu správne interpretoval aj aplikoval.

15. K namietanej nepreskúmateľnosti napadnutého rozhodnutia odvolací súd poznamenáva, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces.

16. Žalovaní vo svojom odvolaní namietali že v predmete kúpnej zmluvy nie je definovaná žumpa ako predmet predaja. Odvolací súd poukazuje na to, že v článku I. tejto zmluvy (úvodné ustanovenia) tiež nie je uvedené, že v dome je napr. rozvod elektriny, vody a pod., avšak vzhľadom na súčasnú, čo i len základnú, kvalitu bývania, je nepochybné že rodinný dom takéto rozvody má, čo je, samozrejme, viditeľné napr. aj pri ohliadke. Inak je to ale so žumpou ktorá je zapustená v zemi a ktorá teda nie je bežne viditeľná. Skutočnosť, že rodinný dom je napojený na vlastnú žumpu ale nepochybniteľne vyplýva z článku V. bod 13 kúpnej zmluvy . a nie je smerodajné, že táto skutočnosť nie je uvedená v článku I. (úvodné ustanovenia), resp. v článku II. (predmet zmluvy). Odvolací súd poukazuje na to, že v súčasnej dobe je tiež úplne nepochybné, že rodinný dom je buď napojený na verejnú kanalizáciu, má vlastnú žumpu alebo čističku. Keďže odpredaný rodinný dom preukázateľne nemal riadne vyriešené odvádzanie splaškovej vody a fekálií a bolo to riešené iba vyvedením potrubia do terénu, je zároveň nepochybné, že žalobcovia museli túto situáciu riešiť, nakoľko ich žalovaný uviedli do omylu pri uzatváraní kúpnej zmluvy, a to tým, že im deklarovali jednak v zmluve, ako aj pri po ohliadke, že rodinný dom má vlastnú žumpu. Na základe týchto skutočností je teda nepochybné, že žalobcovia, ktorí až po realizácii predaja zistili vadu ktorá zásadným spôsobom ovplyvňuje užívanie rodinného domu, majú ako kupujúci nepochybné právo na primeranú zľavu z dojedanej kúpnej ceny. Odvolací súd poukazuje na to, že tak bazálna skutočnosť, ako je vyriešenie odpadu, skutočne zaťažuje kúpnu zmluvu takou vadou, ktorá, ako už bolo konštatované, nepochybné zakladá minimálne právo žalobcov na primeranú zľavu z kúpnej ceny.

17. Žalovaní v 1. a v 2. rade taktiež namietali, že nie je zjavné ako súd prvej inštancie posúdil vzťah technickej hodnoty veci vo vzťahu k všeobecnej cene určenej znaleckým posudkom v sume 134.000 eur a dohodnutej kúpnej ceny 79.000 eur, pričom v tejto časti považujú rozsudok za nepreskúmateľný pre jeho nezrozumiteľnosť. Uviedli, že sa dohodli na zľave z kúpnej ceny skoro 43 %, čo súd odôvodnení nezohľadnil. Odvolací súd túto ich námietku vyhodnotil ako nedôvodnú. Znalecký posudok bol vyhotovený dňa 22.05.2022 a žalobcovia nehnuteľnosti kúpili na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10.02.2022. Znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností už zohľadnil hodnotu vecí, o ktoré žalobcovia nehnuteľnosť po kúpe nehnuteľností zhodnotili, nakoľko rodinný dom rekonštruovali a v čase vyhotovenia znaleckého posudku už bola urobená v rodinnom dome nová elektroinštalácia, nové kúrenie, nové radiátory, kotel, úplne bola prerobená kúpeľňa, podlahy v izbách, v časti domu stierky, nové rúry v komíne, dvere a ďalšie veci. Samotní žalobcovia v 1. a v 2. rade vo vyjadrení k odvolaniu deklarovali, že žalovaní predávali nehnuteľnosť za kúpnu cenu 81 900 eur na základe inzerátu realitnej kancelárie REAL PROSPERITY s.r.o., ktorá pre žalovaných sprostredkovala predaj tejto nehnuteľnosti. Žalobcovia dostali od žalovaných zľavu vo výške 2.900 eur a nehnuteľnosť kúpili za kúpnu cenu 79 000 eur, pričom túto zľavu dostali z dôvodu, že rodinný dom bol odpojený od plynu a bolo potrebné obnoviť pripojenie plynu a tiež z dôvodu nevyhovujúceho stavu elektrického vedenia v dome. Žalovaní v 1. a v 2. rade túto skutočnosť nepopreli. Tvrdenie žalovaných o zľave z kúpnej ceny cca 43 % teda nie je relevantné, nakoľko medzičasom na základe rekonštrukcie realizovanej už žalobcami došlo k zhodnoteniu predmetnej nehnuteľnosti.

18. Pokiaľ žalovaní konštatovali, že na posúdenie zľavy z kúpnej ceny sú potrebné odborné znalosti sa v tomto ohľade odvolací súd poukazuje na to, že vzhľadom na výšku uplatneného nároku by sa prípadným znaleckým dokazovaním toto konanie značne predražilo, pričom súd má konať hospodárne a navyše na základe predloženého znaleckého posudku mal súd prvej inštancie dostatočné podklady k tomu, aby transparentne učil aká bola hodnota vlastnej žumpy v čase uzavretia kúpnej zmluvy.

19. Na základe predmetného znaleckého posudku súd prvej inštancie správne vychádzal z technickej hodnoty kanalizačnej prípojky žumpy vo výške 752,64 eur a samotnej žumpy vo výške 1208,48 eur, t.j. spolu 1961,12 eur, pričom táto technická hodnota, tak ako to správne konštatoval súd prvej inštancie,

predstavuje znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia. Určenie hodnoty žumpy preto taktiež zohľadňuje jej časové opotrebenie. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje aj na to, že súčasťou spisu je aj učenie sumy, ktorú bolo potrebné vynaložiť na vybudovanie samotnej žumpy, ktorá predstavuje žalovanú sumu a ktorú nie je možné považovať za sumu, ktorá by nezodpovedala realite, preto sa javí ako paradoxné, že vzhľadom na skutkovú situáciu prejednávanej veci, žalovaný namietajú priznaný nárok, a to hlavne s poukazom na to, že žalobcov ako kupujúcich zaviedli do omylu pri uzatváraní kúpnej zmluvy ohľadom tak podstatnej skutočnosti, ako je napojenie rodinného domu na vlastnú žumpu.

20. Vzhľadom na to, že súd prvej inštancie v predmetnej veci v dostatočnom rozsahu a správne zistil skutkový stav, na ktorý správne aplikoval príslušné právne predpisy, odvolací súd jeho rozhodnutie na základe § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil. Odvolací súd taktiež nezistil, aby rozsudok súdu prvej inštancie bol nezrozumiteľný a z tohto dôvodu nepreskúmateľný, pretože z jeho odôvodnenia jasne vyplýva ktoré skutočnosti a na základe akých dôkazov mal za preukázané, ktoré zákonné ustanovenia aplikoval na zistený skutkový stav, pričom tento rozsudok spĺňa požiadavky ustanovenia § 220 ods. 2 CSP. Za správne považuje odvolací súd aj rozhodnutie súdu prvej inštancie o príslušenstve k priznanej istine, keď správne vychádzal z márneho uplynutia lehoty na základe výzvy na dobrovoľné splnenie povinnosti. Rovnako za správny považoval aj výrok o trovách konania, keďže súd prvej inštancie správne poukázal na to, že rozhodnutie o žalobou uplatnenom nároku záviselo od úvahy súdu a žalobcovia boli úspešní čo do základu uplatneného nároku, pričom pri učení výšky trov konania bude súd prvej inštancie vychádzať z prisúdenej istiny.

21. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. Odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania úspešným žalobcom v 1. a 2. rade voči neúspešným žalovaným v 1. a v 2. rade v plnom rozsahu. O výške tejto náhrady rozhodne prvoinštančný súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto konania.

22. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 CSP v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).