

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/14/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4619200955
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4619200955.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Halmešovej a členov senátu JUDr. Eriky Madarászovej a JUDr. Olivera Kolenčíka, v spore žalobcov v 1/ rade R. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXX/X, XXX XX U., v 2/ rade C.. U. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX, XXX XX K., obaja zastúpení: JUDr. Martin Kákoš, advokát so sídlom: Bernolákova 1546/32, 955 01 Topoľčany, IČO: 42 201 659, proti žalovanému: U. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. M. XXXX/X, XXX XX Z., zastúpený: Ulianko & partners, s.r.o. so sídlom: Nám. SNP 37, 960 01 Zvolen, IČO: 36 856 517, o zaplatenie 23 785,62 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany č.k. 6C/22/2019-501 zo dňa 11. novembra 2020, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku m e - n í tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom v 1/ a v 2/ rade sumu 23 785,62 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 23.785,62 eura od 12.04.2019 do 18.12.2019 , a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku o trovách konania (II.) a výroku o povinnosti žalovaného zaplatiť súdny poplatok (III.) p o t v r d z u j e.

Žalobcom v 1/ a 2/ rade priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcom v 1/ a v 2/ rade sumu 23 785,62 eura, úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 23 785,62 eura od 12.04.2019 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku (výrok I.). O trovách konania rozhodol tak, že žalobcom v 1/ a v 2/ rade priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnej výške. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (výrok II.). Zároveň žalovaného zaviazal zaplatiť časť súdneho poplatku za podanie žaloby vo výške 1 284,50 eura Slovenskej republike na účet Okresného súdu Topoľčany, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku (výrok III.). Svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 588, § 597 ods.1, § 598, § 599 ods. 1,2, § 502, § 504, § 505, §508, § 509 Občianskeho zákonníka. Zo zisteného skutkového stavu vyplynulo, že dňa 05.12.2016 uzavreli žalobcovia v 1/ a v 2/ rade, ako budúci kupujúci, so žalovaným, ako budúcim predávajúcim, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej, ako to vyplývalo z článku II. bodu 2 bol záväzok žalovaného a žalobcov v 1/ a v 2/rade uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bola kúpa v celosti nehnuteľností uvedených v článku I. bod 1 tejto zmluvy, nachádzajúcich sa v kat. úz. H., vedené na LV č. XXXX ako rozstavaný rodinný dom, bez označenia súpisným číslom, postavený na parc. reg. „C“ parc. č. XXXX/XX o výmere 1 565 m2 orná pôda, parc. č. XXXX/X o výmere 53 m2 zastavané plochy a nádvoria parc. reg. „C“. Podľa článku III. bola dohodnutá

kúpna cena vo výške 113 000,- eur. Dňa 14.02.2017 uzatvorili žalobcovia v 1/ a v 2/ rade, ako kupujúci so žalovaným ako predávajúcim, kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli špecifikované nehnuteľnosti. Podľa článku III. bodu 3 predávajúci súhlasil s 5 ročnou zárukou na stavebné práce a poskytnutím plnej súčinnosti. V zmysle dodatku kúpnej zmluvy zo dňa 14.02.2017. Žalobcovia pricestovali v septembri 2017 na Slovensko a požiadali stavebnú firmu TOP ROOF, s.r.o. aby posúdila konštrukcie strechy, ktorá spoločnosť zistila vady. Následne žalobcovia v 1/ a v 2/rade listom zo dňa 04.01.2018 vytkli žalovanému zistené vady s výzvou na opravu vytknutých vád s tým, že inak si uplatnia svoje právo na primeranú zľavu vo výške 15 000,- eur. Žalovaný listom zo dňa 22.01.2018 žalobcom oznámil, že stavba netrpí vadami, ktoré v liste uvádzajú. Za účelom zistenia vád konštrukcie strechy si dali vypracovať žalobcovia odborné vyjadrenie s odborným posúdením Slovenskou stavebnou komorou, a.s., konkrétne jej prezidentom C. P., z ktorého vyplynuli zistené poruchy konštrukcie krovu so záverom neodborne vykonaných prác na konštrukcii strechy so spôsobením vady s reálnou možnosťou závažného a nezvratného poškodenia strechy. Následne listom zo dňa 23.07.2018 si žalobcovia voči žalovanému uplatnili nároky zo zodpovednosti za vady predmetu kúpy a uplatnili si primeranú zľavu vo výške 20 000,- eur, v čom sú zahrnuté i náklady za vypracovanie odborného vyjadrenia, teda náklady v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady vyčíslené v sume 750,- eur. Za účelom odborného vyčíslenia nákladov na opravu zistených vád strechy si objednali vypracovanie sanačného projektu, ktorý bol vypracovaný spoločnosťou AM-Studio, s.r.o., z ktorého vyplýva položkový rozpočet nákladov na sanáciu 21 540,62 eura. Hodnota stavebných prác na sanáciu zistených vád na strešných konštrukciách predmetného rozostaveného rodinného domu bola vyčíslená znalcom Ing. Róbertom Kršiakom v znaleckom posudku č. 44/2019 vo výške 21 540,62 eura. Listom zo dňa 07.02.2019 žalobcovia v 1/ a v 2/ rade doplnili uplatnenie nárokov zo zodpovednosti za vady týkajúce sa predmetného rodinného domu a uplatnili si voči žalovanému právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny vo výške 21 540,62 eura a tiež úhradu nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením zodpovednosti za vady spolu vo výške 2 245,- eur.

1.2 Súd prvej inštancie poukázal aj na obranu žalovaného, ktorý si dal vypracovať odborné vyjadrenie Ing. Jozefom Prekopom, vypracované pod číslom 42/2019, ktorým bola stanovená cena za opravu strešnej konštrukcie rodinného domu vo výške 8 706,58 eura. Vzhľadom na rozpor medzi predloženými posudkami stranami sporu súd nariadil kontrolné znalecké dokazovanie znalcom Ing. Viliamom Lejčíkom, ktorý v znaleckom posudku č. 35/2020 uviedol, že na základe podrobnej kontroly spracovaného rozpočtu nákladov na odstránenie chybne zhotovených konštrukcii strechy a krovu konštatuje, že obvyklé náklady na uvedené práce predstavujú v danom mieste a čase 21 540,62 eura s DPH. Žalovaný ďalej v konaní namietal včasnosť vytknutia vád a hlavne namietal výšku žalovanej sumy. Podľa žalovaného žalobcovia mali vedomosť o možných vadách minimálne v septembri 2017 a k prvému reálnemu vytknutiu vád došlo až v januári 2018. Žalovaný vyslovil nesúhlas ohľadom poskytnutej záruky, keď žalovaný túto nehnuteľnosť budoval svojpomocne, prostredníctvom iných osôb, svojho brata, a tak nároky vyplývajúce z vád by sa mali spravovať podľa ustanovenia § 504 OZ.

1.3 Predmetom konania je uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady veci - rozostaveného rodinného domu, ktorého vlastníctvo bolo na žalobcov v 1/ a v 2/rade prevedené na základe kúpnej zmluvy, uzavretej so žalovaným dňa 14.02.2017. Súd prvej inštancie poukázal na to, že na zmluvný vzťah, založený kúpnu zmluvou medzi fyzickými osobami, nepodnikateľmi, sa vzťahuje ustanovenie § 588 a nasl. OZ. Všeobecnú úpravu zodpovednosti za vady (ustanovenie § 499 až § 510 OZ) možno použiť vtedy, ak pri jednotlivých typoch zmlúv uzavretých podľa OZ nie je osobitná úprava zodpovednosti za vady, ktorá má prednosť pred všeobecnou úpravou. Zdôraznil, že v zmysle dodatku kúpnej zmluvy, článku III. bodu 3, žalovaný súhlasil s 5 ročnou zárukou na stavebné práce a poskytnutím plnej súčinnosti. Z ustanovenia § 505 OZ vyplýva, že ak ide o vady, za ktoré sa zodpovedá podľa § 502, vadu treba vytknúť do 6 mesiacov od zistenia vady, najneskôr do uplynutia určenej záručnej doby. Žalobcovia v 1/ a v 2/rade zistili vyššie uvedené vady na rodinnom dome potom, ako sa vrátili na Slovensko, v septembri 2017. Následne po zistení vád a odbornom posúdení konštrukcie strechy spoločnosťou TOP ROOF, s.r.o., vytkli vady žalovanému listom zo dňa 04.01.2018, teda počas plynutia 6 mesačnej doby od zistenia vady, uplatňujúc si primeranú zľavu z dojednanej ceny najskôr vo výške 15 000,- eur, ktorú následne listami zo dňa 23.07.2018 a 07.02.2019 špecifikovali na celkovú sumu 23 785,62 eura potom, ako si dali vypracovať odborné posúdenie aktuálneho stavu novostavby, vyčísliť celkové náklady na sanáciu a znalecký posudok znalcom Ing. Róbertom Kršiakom. Náklady na sanáciu boli vyčíslené na 21 540,62 eura a tiež si uplatnili právo na úhradu nevyhnutných nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady v celkovej výške 2 245,- eur (750+1095+400). Súd doplnil, že v rovnakej lehote ako právo zo zodpovednosti za vady sa musí uplatniť aj právo na náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady. Pokiaľ žalovaný namietal, že vytknutie vady nebolo bez zbytočného odkladu, súd k tomu uvádza, že táto

lehota je poriadkovou lehotou. Právny následok takéhoto porušenia OZ neuvádza, ale to neznamená, že nadobúdateľ nemusí rátať s nepriaznivými dôsledkami svojho opomenutia, poukazujúc na ustanovenie § 420. Dôležitou a podstatnou pre vytknutie vady je lehota prekluzívna.

1.4 Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za preukázané, že žaloba žalobcov je dôvodná, pretože si riadne uplatnili svoj nárok zo zodpovednosti za vady špecifikovaný v žalobe. Žalovaný im v kúpnej zmluve poskytol záruku 5 rokov na stavebné práce, pričom žalobcovia žalovanému riadne vytkli odbornými posudkami zistené vady a uplatnili si právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny v sume 21 540,62 eura a titulom práva na úhradu nevyhnutných nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady sumu 2 245,- eur, teda náklady na odborné vyjadrenie v sume 750,- eur, náklady uhradené za sanačný projekt vo výške 1 095,- eur a za vypracovanie znaleckého posudku č. 44/2019 vo výške 400,- eur.

1.5 Súd prvej inštancie dodal, že pri určení výšky zľavy z kúpnej ceny zákon neustanovuje všeobecné pravidlo. Rozsah zníženej ceny musí byť preto vždy posúdený s prihliadnutím na konkrétne okolnosti daného prípadu. Súd posudzoval v danej veci rozsah zistenej vady, kúpnu cenu nehnuteľnosti, závažnosť poškodenia, keď bola preukázaná vada na strešných konštrukciách, ako to vyplýva z posúdenia spoločnosti TOP ROOF, s.r.o. Keďže výška uplatnenej zľavy z kúpnej ceny bola namietaná žalovaným ako neprimerane vysoká oproti odbornému vyjadreniu Ing. Jozefa Prekopa predloženého žalovaným, súd nariadil kontrolný znalecký posudok znalcom Ing. Viliamom Lejčíkom, ktorý v znaleckom posudku č. 35/2020 konštatoval, že obvyklé náklady na uvedené práce predstavujú v danom mieste a čase 21 540,62 eura s DPH. Na základe toho aj súd prvej inštancie dospel k záveru, že za primeranú výšku zľavy z kúpnej ceny možno považovať znalcom Ing. Viliamom Lejčíkom vyčíslenú sumu 21 540,62 eura. Za dôvodný a preukázaný považoval aj nárok žalobcov na úhradu nevyhnutných nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady v sume 2 245,- eur, ktorý nárok bol preukázaný listinnými dôkazmi. O úroku z omeškania rozhodol súd v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 a § 3 nariadenia vlády a priznal žalobcom nimi uplatnený úrok vo výške 5 % z predmetnej sumy od podania žaloby, t.j. 12.04.2019.

1.6 K námietke premlčania, ktorá bola vznesená žalovaným súd prvej inštancie uviedol, že k premlčaniu uplatneného nároku žalobcov nedošlo, keď všeobecná trojročná premlčacia doba začína plynúť odo dňa, ako si kupujúci uplatnili právo zo zodpovednosti za vady u predávajúceho, tzn. listom zo dňa 04.01.2018. Z predloženého podacieho hárku vyplýva, že dátum podania na pošte bol dňa 05.01.2018. Žalobcovia podali žalobu na tunajšom súde dňa 12.04.2019, teda počas plynutia trojročnej premlčacej doby. Uznesením Okresného súdu Topoľčany zo dňa 29.04.2019 č.k. 6C/22/2019-162 bolo priznané žalobcom v 1/ a v 2/rade čiastočné oslobodenie od platenia súdneho poplatku za podanie žaloby vo výške 90%. Preto súd v zmysle citovaného ustanovenia § 2 ods. 2 zák. č. 71/1992 Zb. zaviazal žalovaného za doplatenie súdneho poplatku vo výške 90%, teda žalovaný je povinný zaplatiť súdny poplatok v sume 1 284,50 eura. Vzhľadom na úspech žalobcov v 1/ a v 2/rade, súd im priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

2.1 Proti tomuto rozsudku podal písomne v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, ktorý navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil a žalobu zamietol, eventuálne napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Namietal záver súdu prvej inštancie, že žalobcovia sa o existencii väd dozvedeli až po ich príchode na Slovensko. Žalobcovia 1/ a 2/ už vo svojej žalobe uviedli, že po uzavretí kúpnej zmluvy prebiehala medzi bratom žalovaného, žalovaným a žalobcami 1/ a 2/ sms a e-mailová komunikácia ohľadne dokončovacích prác a o zistených nedostatkoch. Taktiež za celý čas výkonu dokončovacích prác počas samotných obhliadok nehnuteľnosti mohli nadobudnúť vedomosť o prípadných vadách, ktorých existenciu uviedli v žalobe. Ako vyplýva z uvedenej komunikácie, žalobcovia 1/ a 2/ už po vykonaných obhliadkach dokončovacích prác a počas následnej komunikácie mali vedomosť o nedostatkoch na kúpenej nehnuteľnosti, tieto však riadnym spôsobom vytkli až v liste dňa 04.01.2018, teda po uplynutí 6 mesačnej prekluzívnej lehoty. Ak teda súd prvej inštancie skutkový stav posúdil tak, že na uvedenú vec sa aplikujú ust. § 505 OZ v spojení s § 502 OZ, potom žalovaný namietá, že prípadné vady neboli zo strany žalobcov 1/ a 2/ vytknuté včas v zmysle týchto ustanovení, pretože ak ide o vady, za ktoré sa zodpovedá podľa § 502, vadu treba vytknúť do šiestich mesiacov od zistenia vady, najneskôr do uplynutia určenej záručnej doby.

2.2 Žalovaný ďalej uviedol, že dňa 17.12.2019 bolo v Obchodnom vestníku bolo zverejnené uznesenie Okresného súdu Nitra sp. zn. 30OdK/242/2019, ktorým bol vyhlásený konkurz na majetok žalovaného. V deň nasledujúci po dni zverejnenia Uznesenia o vyhlásení konkurzu začala plynúť základná zákonná 45 dňová lehota, v ktorej si veritelia žalovaného mohli prihlásiť svoju pohľadávku do vyhláseného konkurzu.

Napriek tejto skutočnosti žalobcovia 1/ a 2/ nimi tvrdenú pohľadávku do konkurzu vyhláseného na majetok úpadcu - žalovaného vôbec neprihlásili. Dňa 24.02.2020 správcom konkurznej podstaty JUDr. Marianou Zavackou bolo v Obchodnom vestníku č. 37/2020 zverejnené oznámenie správcu o zrušení konkurzu z dôvodu, že konkurzná podstata nepokryje náklady konkurzu, a teda konkurz končí. Po ukončení konkurzu sa teda pohľadávky veriteľov, ktoré vznikli pred kalendárnym mesiacom, v ktorom bol vyhlásený konkurz na majetok žalovaného, stali nevymáhateľnými. Ďalej uviedol, že povinnosťou súdu prvej inštancie bolo v zmysle ust. § 167e ods. 1 ZoKR po vyhlásení konkurzu prebiehajúce súdne konanie zastaviť. Dodal, že je úplne legitímne od súdu očakávať, že bude sledovať verejne prístupné informácie zverejňované o účastníkoch konania v Obchodnom vestníku. Postupom súdu prvej inštancie, ktorý po vyhlásení konkurzu konal nezákonne a v konaní ďalej pokračoval napriek vyhlásenému konkurzu vznikla situácia, že súd prvej inštancie rozhodol o pohľadávke, ktorá po ukončení konkurzu na majetok žalovaného a oddĺženie žalovaného už nebola voči žalovanému vymáhateľná. Ak súd prvej inštancie z dôvodu vyhláseného konkurzu prebiehajúce súdne konanie nezastavil, neboli podľa žalovaného splnené procesné podmienky na vedenie konania a vydanie rozhodnutia vo veci.

3.1 K odvolaniu žalovaného sa vyjadrili žalobcovia, ktorí nesúhlasili s argumentáciou žalovaného, že vady predmetu kúpy žalovanému vytkli až po plynutí prekluzívnej lehoty, ktorá má byť podľa jeho názoru 6 mesačná. Už v žalobe uviedli, že po uzavretí kúpnej zmluvy prebiehala medzi stranami sporu komunikácia ohľadom priebehu dokončovacích prác a to najmä prostredníctvom SMS správ a emailu, nakoľko odcestovali späť do Írska. Dokončovacie práce sa vôbec netýkali strechy a žalovaný im neposkytol žiadne informácie o tom, že by sa na streche začali prejavovať nejaké nedostatky. Až po našom príchode na Slovensko v septembri 2017 po ohliadke nehnuteľnosti zistili nedostatky aj ohľadom strechy, čo žalovanému oznámili, čo sme žalovanému oznámili elektronickou komunikáciou zo dňa 3.10.2017, ktorá bola priložená v prílohe Uplatnenia zodpovednosti za vady zo dňa 4.1.2018. Podľa vyjadrenia znalca Ing. Róberta Kršiaka, uvedeného na str. 7 posudku č. 44/2019 tieto skryté vady kupujúci pri ohliadke ako neodborníci v stavebníctve nemohli zistiť a predávajúci mal na tieto vady kupujúcich upozorniť, keďže strechu realizoval v rozpore s projektovou dokumentáciou. Zdôraznili, že žalovaným namietaná ohliadka dokončovacích prác bola pred ich príchodom na Slovensko v septembri 2017 vykonávaná iba na základe fotodokumentácie zasielanej žalobcom elektronicky a pred ich príchodom žiadna ohliadka strechy vykonaná nebola a teda nie je pravdou, že by mali nejakú vedomosť o vadách strechy ešte pred príchodom do zahraničia. V prípade, že ide o nehnuteľnosť, prekluzívna lehota na vytknutie vady začína plynúť dňom vkladu vlastníckeho práva do katastra, teda dňom 27.06.2017. Bolo nepochybné, že k vytknutiu vady došlo listom žalobcov zo dňa 04.01.2018, teda v čase plynutia prekluzívnej lehoty, pričom ďalšími listami zo dňa 23.07.2018 a 07.02.2019 došlo k upresneniu nároku zo zodpovednosti za vady.

3.2 K námietke žalovaného, že bol na neho vyhlásený konkurz žalobcovia poukázali na skutočnosť, že predmetnú pohľadávku sme neprihlásili v konkurze z dôvodu, že sme neboli správcom vôbec upovedomený, že bol vyhlásený konkurz na majetok žalovaného. Napokon ani sám žalovaný o tejto skutočnosti neupovedomil ani nás, a ani konajúci súd. Z ustanovenia § 166c ods. 1 písm. a) zák. č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii vyplýva, že ich pohľadávka je nedotknutá oddĺžením, teda zákon im priznáva ochranu pred účinkami takéhoto oddĺženia žalovaného a je naďalej vymáhateľná. V záujme právnej istoty navrhli, aby odvolací súd doplnil dokazovanie dopytom na správcu, či boli ním upovedomení, že bol vyhlásený konkurz na majetok žalovaného. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby odvolací súd podľa § 387 CSP napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil a žalobcom priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100% .

4. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 zák.č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 CSP a § 380 ods. 1 CSP) a viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 383 CSP) prejednal vec bez nariadenia pojednávania a po prejednaní veci dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku zmenil podľa § 388 CSP tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom v 1/ a v 2/ rade sumu 23 785,62 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 23 785,62 eura od 12.04.2019 do 18.12.2019, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Výrok o trovách konania (II.) a výrok o povinnosti žalovaného zaplatiť súdny poplatok (III.) odvolací súd potvrdil podľa 387 ods. 1 CSP.

5.1 Predmetom konania je žaloba, ktorou sa žalobcovia v 1/ a v 2/rade domáhajú voči žalovanému, zaplata sumy 23 785,62 eura s 5 % úrokom z omeškania z uvedenej sumy od 12.04.2019 do

zaplatenia, a to titulom zodpovednosti za vady predanej veci. Uvedená suma pozostávala z: -práva na zľavu z kúpenej ceny v sume 21.540,62 eura podľa znaleckého posudku č. 44/2019 stanovenej výšky nákladov na sanáciu väd strechy, - práva na úhradu nevyhnutných nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady v sume 2.245,- eura, a to - náklady na odborné vyjadrenie číslo 8/2018 v sume 750,- eura, - náklady uhradené za sanačný projekt 1095,- eura, - náklady za vypracovanie Znaleckého posudku č. 44/2019 v sume 400,- eura.

5.2. Platobným rozkazom zo dňa 04.06.2019 č.k. 6C/22/2019-170 bolo žalobe žalobcu vyhovené. Proti platobnému rozkazu podal odpor žalovaný, a to z dôvodu, že nesúhlasil s nárokom uplatneným žalobcami v 1/ a v 2/rade čo do jeho výšky a tiež nesúhlasil s tvrdeniami o existencii väd stavby, ktoré v žalobe uvádzajú žalobcovia v 1/ a v 2/rade. Namietal, že o jednotlivých konkrétnych vadách, ktoré žalobcovia po dokončení prác na stavbe zistili sa dozvedel až na základe ich prvého listu zo dňa 04.01.2018.

6.1 Súd prvej inštancie správne právne posúdil uplatnenie nárokov zo zodpovednosti za vady kúpenej veci, v danom prípade strechy novostavby rodinného domu. Zodpovednosť za vady kúpenej veci je upravená v osobitných ustanoveniach § 596 - § 599 Občianskeho zákonníka. Všeobecná úprava zodpovednosti za vady veci je upravená v ust. § 499 až § 509 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom k tomu, že strany sporu mali dohodnutú zmluvnú záruku 5 rokov na vady kúpenej veci, je potrebné vychádzať z ust. § 502 a § 505, ktoré sa týkajú práve zmluvnej záruky.

6.2 V ustanovení § 502 Občianskeho zákonníka je upravená záručná zodpovednosť za vady, teda zodpovednosť za vady, ktoré sa vyskytnú v priebehu záručnej doby po splnení. Podľa § 502 ods. 1 OZ záruka za vady, ktoré sa vyskytnú v priebehu záručnej doby, môže byť daná aj dohodou zmluvných strán (zmluvná záruka). Účastníci zmluvy sa od ustanovenej zákonnej záruky môžu odchýliť len takým spôsobom, že sprísnia podmienky záruky v zmluvnej záruke alebo v záručnom liste v prospech nadobúdateľa. Dohoda strán má teda prednosť pred zákonom, ak ide o prevzatie zodpovednosti podľa prísnejších zásad.

6.3 Podľa § 505 Občianskeho zákonníka, ak ide o vady, za ktoré sa zodpovedá podľa § 502, vadu treba vytknúť do šiestich mesiacov od zistenia vady, najneskôr do uplynutia určenej záručnej doby. Toto ustanovenie uvádza lehotu, v ktorej je potrebné vytknúť vady, ktoré sa na veci vyskytli po splnení v tzv. záručnej dobe (§ 502 OZ). Lehota ustanovená na vytknutie vady je zavedená z toho dôvodu, aby scudziteľ bol včas informovaný o vytýkanej vade a aby vadu mohol včas odstrániť. Na vytknutie väd, ktoré sa vyskytnú v záručnej dobe, zákon ustanovuje pre nadobúdateľa lehotu 6 mesiacov so subjektívnym začiatkom, ktorá začína plynúť od zistenia vady. Občiansky zákonník zároveň ustanovuje objektívnu lehotu, v ktorej najneskoršie možno vadu vytknúť u scudziteľa. Vadu možno najneskoršie vytknúť do uplynutia určenej záručnej doby.

7. Odvolanie žalovaného pozostávalo z dvoch námietok. Prvou bola námietka uplatnená aj v prvoinštančnom konaní týkajúca sa neskorého uplatnenia väd zo strany žalobcov. Žalovaný poukazoval na skutočnosť, že po uzavretí kúpnej zmluvy prebiehala medzi bratom žalovaného, žalovaným a žalobcami 1/ a 2/ sms a e-mailová komunikácia ohľadne dokončovacích prác a zistených nedostatkov s tým, že aj počas samotných obhliadok nehnuteľnosti mohli žalobcovia nadobudnúť vedomosť o prípadných vadách, ktorých existenciu uviedli v žalobe. Odvolací súd sa vôbec nestotožňuje s tvrdením žalovaného, že žalobcovia si vady strechy museli všimnúť skôr pri prvých ohliadkach a nakoniec takéto tvrdenie žalovaného ani nebolo v konaní preukázané. Ako vyplýva aj z odborného vyjadrenia či znaleckého posudku, vady týkajúce sa krovu a strechy ako takej, je predovšetkým odborným posúdením a tieto kupujúci nemuseli zistiť hneď pri prvotných ohliadkach. Naopak, bolo nesporne preukázané, že žalobcovia prišli zo zahraničia na Slovensko v septembri 2017, kedy mali byť ukončené ďalšie práce týkajúce sa interiéru a exteriéru a až po posúdení konštrukcie strechy zo strany spoločnosti Top Roof s.r.o. získali vedomosť o určitých vadách strechy rodinného domu. Bolo nepochybné, že k prvému uplatneniu nárokov zo zodpovednosti za vady veci došlo listom zo dňa 04.01.2018, teda žalobcovia uplatnili vady veci včas (v rámci šesťmesačnej lehoty od skutočného zistenia vady) a zároveň v liste vymedzili aj nárok na bezplatné odstránenie väd veci, v opačnom prípade žiadali plnenie vo výške 15000 eur. Žalovaný k odstráneniu väd nepristúpil. Následne si žalobcovia dali vypracovať aj Odborné vyjadrenie na posúdenie technického stavu konštrukcie strechy zo dňa 29.06.2018 a v dôsledku presne popísaných väd strechy v Odbornom vyjadrení, ďalším listom zo dňa 23.07.2018 doplnili svoje nároky zo zodpovednosti za vady predmetu kúpy požadujúc zľavu z kúpenej ceny v sume 20 000 eur. Je teda zrejmé, že žalobcovia po zistení konkrétnych väd na streche rodinného

domu uplatnili svoje nároky v lehote 6 mesiacov. Nakoniec po vypracovaní znaleckého posudku č. 44/2019 znalcom Ing. Róbertom Kršiakom, v ktorom znalec posúdil vady na strešných konštrukciách rozostavaného rodinného domu a súčasne stanovil hodnotu stavebných prác na sanáciu zistených vád na strešných konštrukciách rozostavaného rodinného domu vo výške 21 540,62 eura, žalobcovia listom zo dňa 07.02.2019 adresovaným žalovanému špecifikovali ich nároky zo zodpovednosti za vady na celkovú sumu 23 785,62 eura, z toho právo na úhradu nevyhnutných nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady bolo v celkovej výške 2 245,- eur. S poukazom na citované ustanovenia, odvolací súd zastal názor, že u žalobcov došlo k včasnému uplatneniu nárokov zo zodpovednosti za vady predmetného rodinného domu.

8. Žalovaný v druhej časti odvolania namietal, že súd prvej inštancie mal v dôsledku vyhlásenia konkurzu na majetok žalovaného dňa 17.12.2019, prebiehajúce konanie zastaviť, pričom dňa 24.02.2020 správcom konkurznej podstaty JUDr. Marianou Zavackou bolo v Obchodnom vestníku č. 37/2020 zverejnené oznámenie správcu o zrušení konkurzu z dôvodu, že konkurzná podstata nepokryje náklady konkurzu. Žalobcovia v tomto smere uviedli, že zo strany správcu konkurznej podstaty vôbec neboli upovedomení o vyhlásení konkurzu na majetok žalovaného, preto si predmetnú pohľadávku neprihlásili v konkurze. S poukazom na ust. § 166c ods. 1 písm. a) zák. č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácií považujú ich pohľadávku za nedotknutú oddĺžením.

9. Odvolací súd z písomného vyjadrenia správkynke konkurznej podstaty JUDr. Mariany Závackej zo dňa 07.04.2022 zistil, že žalobcovia v konkurznom konaní týkajúceho sa dlžníka U. U. neboli uvedení v zozname veriteľov a ani si nepodali prihlášku do konkurzu. Ak sú uvedení v zozname veriteľov, je správca povinný upovedomiť len fyzické osoby a zahraničných veriteľov.

10.1 Podľa § 166a ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácií, ak tento zákon neustanovuje inak (§ 166b a 166c), len v konkurze alebo splátkovým kalendárom môžu byť uspokojené tieto pohľadávky

- a) pohľadávka, ktorá vznikla pred kalendárnym mesiacom, v ktorom bol vyhlásený konkurz alebo poskytnutá ochrana pred veriteľmi (ďalej len "rozhodujúci deň"),
- b) budúca pohľadávka ručiteľa, spoludlžníka alebo inej osoby, ktorej vznikne pohľadávka voči dlžníkovi, ak bude za neho plniť záväzok, ktorý vznikol pred rozhodujúcim dňom,
- c) pohľadávka, ktorá vznikne v súvislosti s vypovedaním zmluvy alebo odstúpením od zmluvy (§ 167d), ak ide o zmluvu uzatvorenú pred vyhlásením konkurzu.

10.2 Podľa § 166c ods. 1 písm. a) zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácií, oddĺžením sú nedotknuté tieto pohľadávky

- a) pohľadávka veriteľa - fyzickej osoby, ktorú nenadobudol postúpením, prevodom alebo prechodom s výnimkou dedenia, ak takáto pohľadávka nebola prihlásená v konkurze z dôvodu, že veriteľ nebol správcom písomne upovedomený, že bol vyhlásený konkurz; ustanovenie § 166b ods. 1 písm. a) a b) tým nie je dotknuté,

10.3 Podľa § 166e ods. 1, o oddĺžení rozhodne súd v uznesení o vyhlásení konkurzu alebo v uznesení o určení splátkového kalendára tak, že dlžníka zbavuje všetkých dlhov, ktoré môžu byť uspokojené iba v konkurze alebo splátkovým kalendárom (§ 166a) v rozsahu, v akom nebudú uspokojené v konkurze alebo splátkovým kalendárom. V uznesení súd uvedie znenia zákonných ustanovení, ktoré upravujú, o ktoré dlhy ide.

Podľa ods. 2, oddĺžením sa pohľadávky, ktoré môžu byť uspokojené iba v konkurze alebo splátkovým kalendárom (§ 166a), bez ohľadu na to, či boli alebo neboli prihlásené, stávajú voči dlžníkovi nevymáhateľné v rozsahu, v ktorom ho súd zbavil dlhov.

10.4 Podľa § 167e ods. 1, ak bol vyhlásený konkurz, súd bez zbytočného odkladu zastaví konanie, v ktorom sa uplatňuje pohľadávka, ktorá môže byť uspokojená iba v konkurze (§ 166a) alebo sa považuje za nevymáhateľnú (§ 166b).

11. Odvolací súd z obsahu spisu zistil, že dňa 17.12.2019 bol skutočne v Obchodnom vestníku zverejnený konkurz na majetok dlžníka U. U. (žalovaného), ktorý bol vyhlásený Uznesením Okresného súdu Nitra sp.zn. 30OdK/242/2019 zo dňa 10.12.2019. Dňa 24.02.2020 správcom konkurznej podstaty JUDr. Marianou Zavackou bolo v Obchodnom vestníku č. 37/2020 zverejnené oznámenie správcu o zrušení konkurzu z dôvodu, že konkurzná podstata nepokryje náklady konkurzu. Žalovaný na uvedenú skutočnosť poukázal až v odvolaní napriek tomu, že súd prvej inštancie rozhodol rozsudkom dňa 11.11.2020, teda po ukončení oddĺžovacieho konania na majetok žalovaného. Bez ohľadu na uvedené

je nesporné (vyjadrenie JUDr. Závackej), že žalobcovia skutočne neboli uvedení v zozname veriteľov a teda neboli správkyňou konkurznej podstaty upovedomení o vyhlásení konkurzu.

12. Odvolací súd vzhľadom k uvedenému uvádza, že pohľadávku žalobcov je potom potrebné charakterizovať ako tzv. nedotknutú pohľadávku s poukazom na § 166c ods. 1 písm. a), teda ide o pohľadávku fyzickej osoby, ak takáto pohľadávka nebola prihlásená v konkurze z dôvodu, že veriteľ nebol správcom písomne upovedomený, že bol vyhlásený konkurz. V tomto prípade ide o ochranu veriteľov - fyzických osôb, ktorí nevedeli, že bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka a zároveň dlžník si v konkurze nesplnil svoju zákonnú povinnosť oznámiť správcovi zoznam všetkých známych veriteľov - fyzické osoby. Podľa § 166g ods. 2 písm.b), dlžník nemá poctivý zámer najmä, ak v zozname veriteľov ani na dopyt správcu neuviedol veriteľa fyzickú osobu, v čoho dôsledku veriteľ neprihlásil svoju pohľadávku, aj keď o ňom vedel alebo s prihliadnutím na okolnosti musel vedieť, na drobných veriteľov sa neprihliada. Je pritom zrejmé, že práve v čase konkurzného konania prebiehal predmetný súdny spor, pričom žalobcovia určite nie sú drobným veriteľom. S poukazom na citované ust. § 166c ods. 1 písm. a) je potom pohľadávka žalobcov oddĺžením nedotknutá. Odvolací súd poukazuje aj na ust. § 166a ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z. , v ktorom je výslovne uvedená výnimka pohľadávok (§ 166b a 166c), na ktoré sa uspokojenie v konkurze nevzťahuje. Vzhľadom k uvedenému odvolací súd nesúhlasil s odvolacou námietkou žalovaného, že po ukončení konkurzu sa aj pohľadávka žalobcov, keďže vznikla pred kalendárnym mesiacom, v ktorom bol vyhlásený konkurz na majetok žalovaného, stala nevymáhateľnou. V nadväznosti na uvedené potom nie je možné súhlasiť ani s tvrdením žalovaného, že povinnosťou súdu prvej inštancie bolo v zmysle ust. § 167e ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z. po vyhlásení konkurzu prebiehajúce súdne konanie zastaviť, pretože podľa tohto ustanovenia - „ak bol vyhlásený konkurz, súd bez zbytočného odkladu zastaví konanie, v ktorom sa uplatňuje pohľadávka, ktorá môže byť uspokojená iba v konkurze (§ 166a) alebo sa považuje za nevymáhateľnú (§ 166b)“, pričom v danom prípade ide o pohľadávku podľa § 166c ods. 1 písm.a).

13. Odvolací súd zároveň poukazuje na skutočnosť, že ust. § 166c ods. 1 písm. a) obsahuje aj určité ohraničenie nedotknutej pohľadávky v časti jej príslušenstva, keďže výslovne uvádza, že „ustanovenie § 166b ods. 1 písm. a) a b) tým nie je dotknuté.“

14. Podľa § 166b ods. 1 písm. a), b) zákona č. 7/2005 Z.z., za nevymáhateľné voči dlžníkovi v prípade oddĺženia sa považuje

a) príslušenstvo pohľadávky, ktoré presahuje 5% istiny pohľadávky za každý kalendárny rok existencie pohľadávky, na ktoré vznikol nárok pred rozhodujúcim dňom; za obdobie kratšie ako kalendárny rok zostáva vymáhateľná alikvotná časť príslušenstva,

b) príslušenstvo pohľadávky, na ktoré vznikol nárok v rozhodujúci deň a po rozhodujúcom dni; to neplatí pre pohľadávku z úveru na bývanie, ibaže bola prihlásená do konkurzu,

15. Z citovaného ustanovenia vyplýva, že žalobcom je možné priznať príslušenstvo pohľadávky (úroky z omeškania) len do dňa nasledujúceho po rozhodujúcom dni, ktorým je deň 18.12.2019, teda deň nasledujúci potom ako bol v Obchodnom vestníku zverejnený konkurz na majetok dlžníka U. U. (žalovaného). Zároveň bola splnená aj podmienka § 166b ods. 1 písm. a), keďže príslušenstvo pohľadávky neprevyšuje 5% istiny pohľadávky.

16. S poukazom na vyššie uvedené dôvody odvolací súd považoval odvolanie žalovaného za nedôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie za vecne správny, avšak v dôsledku oddĺženia žalovaného odvolací súd musel upraviť príslušenstvo istiny - ohraničenie nároku na zaplatenie úrokov z omeškania. Odvolací súd preto rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku zmenil podľa § 388 CSP tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom v 1/ a v 2/ rade sumu 23 785,62 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 23 785,62 eura od 12.04.2019 do 18.12.2019 , a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Pokiaľ ide o závislé výroky, a to výrok o trovách konania (II.) a výrok o povinnosti žalovaného zaplatiť súdny poplatok (III.), odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v týchto výrokoch potvrdil podľa 387 ods. 1 CSP.

17. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle ustanovenia § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcom v 1/ a 2/ rade, ktorí boli v odvolacom konaní úspešní priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

18. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné. Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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).

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