

Súd: Okresný súd Levice  
Spisová značka: 8C/179/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4316219292  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 05. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Radka Laceková  
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2018:4316219292.6

## Rozhodnutie

Okresný súd Levice pred sudkyňou JUDr. Radkou Lacekovou v spore žalobcu: U. W., nar. X.X.XXXX, B. XXX, XXX XX J., zast.: JUDr. Tibor Sojka, Sládkovičova 1, 934 01 Levice, proti žalovaným: v 1. rade Q. A., nar. XX.X.XXXX, XXX XX Z. B. XX, zast.: JUDr. Jana Ondrášiková, advokátka so sídlom Bernolákova 12, 934 01 Levice a v 2. rade V. W., nar. XX.XX.XXXX, Z. XXX/XX, XXX XX J., zast.: advokátska kancelária Mgr. Henrieta Slavkovská, advokát, s.r.o., so sídlom L. Štúra 19, 934 01 Levice, o náhradu škody vo výške 10.000,00 eura s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaná v 1.rade a žalovaný v 2. rade majú nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%. O výške trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podaným žalobným návrhom doručeným dňa 29.11.2016 domáhal zaplataenia náhrady škody vo výške 10 000 eur, spoločne a nerozdielne od žalovaných spolu s úrokom 5,05% ročne a náhrady trov konania. Svoju žalobu odôvodnil, že dňa 04.05.2016 uzavrel so žalovanými kúpnu zmluvu na rodinný dom s príslušenstvom nachádzajúci sa B. J. K. Z. T. Č.. XX, ktorý je Okresným úradom J., katastrálnym odborom vedený na LV č. XXXX ako rodinný dom so súpisným číslom 589 postavený na parc.č. registra „C“ pod parc.č. XXXX. Vlastnícke právo žalobca nadobudol na základe rozhodnutia o povolení vkladu pod č. V-2253/2016 z 27.05.2016Po nadobudnutí vlastníctva bolo zámerom žalobcu sa do domu nast'ahovať avšak skôr ako to urobil chcel pri dome postaviť dvojgaráž. Odstupom času získal informáciu, že pod nehnuteľnosťou, ktorú zakúpil je vybudovaná kanalizácia prechádzajúca cez parc.č. XXXX na ktorej je rodinný dom postavený, ako aj cez parc.č. XXXX, ktorá tvorí príľahlú záhradu, pričom aspoň na jednej z nich si plánoval výstavbu dvojgaráže. Žalovaný zhodne uviedli, že o tejto skutočnosti nemajú žiadne informácie. Zo Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. v OZ Levice, zistil, že cez vyššie uvedené pozemky vedie kanalizačné potrubie a od vonkajšieho okraja potrubia treba zachovať ochranné pásmo v šírke 1,5 m na obe strany, pričom v tomto pásme je zakázané okrem iného umiestňovať stavby. Žalovaných žalobca listom zo dňa 26.08.2016 a listom z 05.09.2016 vyzval na zmierčie riešenie veci avšak žalovaný výzve nevyhoveli. Žalobca má za to, že ide o zrejmé obmedzenie jeho vlastníckeho práva spočívajúce v nemožnosti realizovať výstavbu ďalšej nehnuteľnosti a preto požaduje náhradu škody.

2. Žalobca označil a predložil nasledovné listinné dôkazy: kúpnu zmluvu z 04.5.2016, list vlastníctva č. XXXX, stanovisko ZVSaS, výzva z 26.08.2016, 05.09.2016, stanovisko žalovanej v 1.rade 20.09.2016, a emailová správa žalovanej v 1.rade z 21.11.2016.

3. Žalovaná v 1.rade dňa 20.02.2017 zaslala súdu vyjadrenie k žalobe, ktorá so žalobou nesúhlasila z dôvodu, že je nie zodpovedná za vzniknutú škodu a rozsah škody nie je preukázaný. Žalovaná vyhlásenie o stave predmetu kúpy bod 4.1. a 5.1. kúpnej zmluvy uzavretej dňa 04.05.2016 žalovaná v

1. rade ako predávajúca uviedla pravdivo, nakoľko v čase uzavretia kúpnej zmluvy ani predtým nemala žiadnu vedomosť o tom, že by cez predanú nehnuteľnosť mala prechádzať mestská kanalizácia. Z listu vlastníctva č. XXXX nevyplývali v čase prevodu vlastníckeho práva žiadne ťarchy ani obmedzenia a kupujúcemu bol stav predmetu prevodu známy. Žalovaná žiadala zo štátneho archívu technicko-právnu dokumentáciu viažúcu sa k pozemkom a k stavbe rodinného domu. Z predloženej dokumentácie nevyplýva okolnosť, že by pod nehnuteľnosťami mala viesť kanalizácia. Nehnuteľnosti vlastníci a užívali rodičia žalovaných, pričom matka kupovala pozemok ako stavebné miesto, pozemok bol zameraný geometrickým plánom a žiadne obmedzenie nevyplýva ani z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 09.10.1962. Táto skutočnosť nevyplýva ani zo stavebného povolenia MsNV Levice zo dňa 14.09.1963 zn.výst. 2864/1963. Žalovaná mala za to, že ak by sa aj ukázalo, že skutočne cez pozemky pod zemským povrchom vedie kanalizácia užívací stav nehnuteľnosti to nejakým spôsobom vlastníka neovplyvní. Žalovaná predala žalobcovi rodinný dom z dvorom a záhradou. Žalobca vedel čo kupuje dal si vyhotoviť znalecký posudok a na nehnuteľnostiach a zriadil dve záložné práva. Nehnuteľnosti mu žalovaná nepredávala na účely ďalšej výstavby a žalobca ich kúpil podľa skutkového a právneho stavu tak, ako bol zistený ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy. Keďže žalovaná žalobcovi nespôsobilá žiadnu škodu žiadala zamietnuť žalobu v celom rozsahu. Žalovaná v 1.rade predložila zmluvu o záložnom práve, list vlastníctva č. XXXX, geometrický plán, rozhodnutie MsNV Levice zo dňa 17.09.1963 a zo dňa 20.10.1966, geometrický plán zo dňa 21.04.1983, výpis z pozemkovej knihy č.XXX, kúpna zmluva z 09.10.1962

4. Žalovaný v 2.rade zaslal súdu dňa 02.03.2017 vyjadrenie, v ktorom s podanou žalobou nesúhlasil. Mal za to, že žalobcovi žiadna škoda nevznikla a žaloba je v celom rozsahu nedôvodná. Žalovaný v 2.rade v čase uzavretia kúpnej zmluvy ani v predchádzajúcom období nemal vedomosť o tom, že by cez predanú nehnuteľnosť mala prechádzať mestská kanalizácia. Potom ako ho na túto skutočnosť upozornil žalobca požiadal žalovaný v 2.rade o stanovisko ZVSaS, ktorému bolo doručené dňa 18.10.2016 kedy sa o existencii kanalizačného potrubia dozvedel. Nehnuteľnosti vlastnili a užívali jeho rodičia, ktorí si na pozemku postavili rodinný dom, nikdy neboli obmedzený v užívaní stavby ani záhrady a žalovaný v 2.rade predpokladá, že do svojej smrti nevedeli o tom, že by pod nehnuteľnosťou mala viesť kanalizácia. Z listu vlastníctva ani zo žiadnej inej dokumentácie viažucej s ak predmetným nehnuteľnostiam nevyplýva skutočnosť, že by pod nehnuteľnosťami mala viesť kanalizácia. Vyjadrenia uvedené v bode 4.1. a 5.1. kúpnej zmluvy zo dňa 04.05.2016 žalovaný v 2.rade uviedol pravdivo a nemožno ich žiadnym spôsobom spochybňovať. Žalobca nepreukázal, že by žalovaný o kanalizácii vedel. V prípade, ak by tomu tak bolo mohol by žalobca odstúpiť od zmluvy alebo požadovať zľavu z kúpnej ceny nie je však náhradu škody. Mal za to, že konaním žalovaného v 2.rade žalobcovi nevznikla žiadna škoda a preto žiadal žalobu zamietnuť a uplatnil si náhradu trov konania.

5. Dňa 16.03.2017 žalobca doručil súdu vyjadrenie k vyjadreniu žalovaných, v ktorom uviedol, že kúpou predmetnej nehnuteľnosti v takom stave ako sa táto objektívne nachádza bol poškodený a to tým, že je pod ňou vybudovaná kanalizácia, ktorá mu na jeho škodu neumožňuje nehnuteľnosť plnohodnotne využiť. Uviedol, že by nehnuteľnosť nekúpil pokiaľ o existencii kanalizácie vedel a bol žalovanými vopred informovaný. Nemožnosťou realizácie zamýšľanej výstavby dvojgaráže mu nepochybne vznikla škoda, ktorá hodnotu nehnuteľnosti raz navždy výrazne zníži. Je toho názoru, že vedomosť žalovaných o tejto skutočnosti je právne irelevantná, keďže vo všeobecnosti platí, že predávajúci je zodpovedná za vady predávanej veci. Zodpovednosť predávajúceho za dodatočne prejavenu vadu má charakter objektívnej zodpovednosti, bez ohľadu na zavinenie, ktoré sa predávajúci nemôžu zbaviť a preto nie je rozhodujúce, či o vade vedeli alebo nevedeli. S poukazom na uvedené sa domáha zľavy z kúpnej ceny titulom náhrady škody a to v rozsahu, ktorú vzhľadom na závažnosť vady predanej veci považuje za skôr miernu ako primeranú.

6. Žalovaný v 2.rade dňa 29.03.2017 doručil súdu vyjadrenie k vyjadreniu žalobcu, v ktorom uviedol, že zastáva právny názor, že žalovaný nemôže zodpovedať za vadu veci, o ktorej vedomosť nemá a rovnako je reálne nemožné, aby upozornil na vadu veci, o ktorej nevie. Mal za to, že predmetná nehnuteľnosť nemá právne vady a čo sa týka väd faktických plnenie by bolo vadné, ak jeho predmet nemá vlastnosti, ktoré boli v zmluve dohodnuté resp. obvyklé, a ktoré sa pri ňom všeobecne predpokladajú. Žalovaný mal za to, že nehnuteľnosti nemajú žiadne vady, pretože žalobca vykonal obhliadku nehnuteľností vedel čo kupuje, nehnuteľnosti kúpil podľa skutkového a právneho stavu. Žalovanému nebol známy zámer žalobcu a ani nijakým spôsobom nevyplýva z kúpnej zmluvy. Predmetné nehnuteľnosti majú všetky obvyklé vlastnosti, ktoré sa pri nich predpokladajú a iné vlastnosti neboli v zmluve dohodnuté

ani žalobcom vymienené. Súčasťou tomu sú dve garáže na pozemku sa okrem toho nachádza prístavba, ktorá tiež slúži ako garáž a teda žalobca nie je vo využívaní nehnuteľností nijakým spôsobom obmedzený. Má za to, že žalobcovi žiadna škoda nevznikla a podaná žaloba je nedôvodná. Žalovaný v 2.rade označil a predložil fotodokumentáciu garáží, informatívny zákres IS v správe ZVSA.

7. Žalovaná v 1.rade podaním doručeným súdu dňa 10.05.2017 dodala, že predávajúci nenesú subjektívnu ani objektívnu zodpovednosť za údajnú vadu nehnuteľností. Tvrdenia žalobcu, že by nekúpil nehnuteľnosť, keby vedel, že pod pozemkom vedie kanalizácia považuje za účelové. Žalobca od zmluvy neodstúpil, nakoľko nehnuteľnosť potrebuje a využíva ju. Podľa informácií žalovanej žalobca realizoval rekonštrukciu rodinného domu a to na podnikateľské účely. Súdu žalobca nepredložil žiaden relevantný dôkaz o tom, že má zámer postaviť dvojgaráž, a že tento jeho zámer bol zmarený z dôvodu existencie kanalizácie. Keby žalovaný vedeli, že nehnuteľnosť predávajú na podnikateľské účely, trvali by na podstatne vyššej kúpnej cene. Žalovaná v 1.rade navrhla vykonať ohliadku a navrhla aby žalobca predložil znalecký posudok ohľadom ceny nehnuteľnosti na účely záložného práva.

8. Súd na prejednanie veci samej nariadil pojednávanie na 09.02.2018 na ktoré predvolal právnych zástupcov strán sporu, na ktoré sa dostavil právny zástupca žalobcu, žalobca, právna zástupkyňa žalovanej v 1.rade, žalovaná v 1. rade a žalovaný v 2.rade. Právna zástupkyňa žalovaného v 2.rade sa na pojednávanie nedostavila, doručenie mala vykázané, svoju neúčast ospravedlnila podaním doručeným súdu dňa 08.02.2018 z dôvodu dočasnej pracovnej neschopnosti s tým, o čom súdu predložila aj potvrdenie o dočasnej pracovnej neschopnosti zo dňa 08.02.2018. Uviedla, že žalovaný v 2.rade súhlasí s pojednávaním bez účasti právnej zástupkyne, avšak nesúhlasí so svojim výsluchom, ktorý žiada aby bol vykonaný za prítomnosti jeho právnej zástupkyne. Súd pojednával podľa § 180 CSP v neprítomnosti právnej zástupkyne žalovaného v 2.rade.

9. Právny zástupca žalobcu prednesom na pojednávaní uviedol, že strany sporu uzavreli kúpnu zmluvu predmetom ktorej bola nehnuteľnosť špecifikovaná v žalobe a ktorá má podľa neho faktické vady spočívajúce v uloženom kanalizačnom potrubí mestskej kanalizácie. Žalobca sa domáha zaplatenia škody, ktorá mu vznikla v súvislosti s vyplatením kúpnej ceny a ktorá škoda pre neho spočíva v zľave z kúpnej ceny. Poukázal na rozhodnutie NS SR 5Cdo/252/2014, v ktorom sa hovorí o objektívnej zodpovednosti, čo znamená, zodpovednosti, ktorej sa predávajúci nemôže zbaviť. Ďalej uviedol, že nehnuteľnosť pokiaľ takúto ťarchu má, nemôže mať takú hodnotu ako porovnateľná nehnuteľnosť bez akýchkoľvek ťarch. Pokiaľ ide o tvrdenie žalovaných, že si žalobca nevymienil nejaké špeciálne vlastnosti v zmluve, mal za to, že v bežnej zmluvnej praxi sa nevymieňujú také vlastnosti nehnuteľnosti, ktoré by nehnuteľnosť mala mať. Uviedol, že v prípade kúpnej zmluvy ide o voľnú cenotvorbu, ku ktorej došlo medzi účastníkmi zmluvy. Realizácia novej stavby na nehnuteľnosti nie je možná z dôvodu, že prístup ku nej znemožňuje práve osadené kanalizačné potrubie, nad ktorým prístupovú cestu postaviť je absolútne vylúčené.

10. Právna zástupkyňa žalovanej v 1.rade prednesom na pojednávaní uviedla, že žiada žalobu zamietnuť na základe tých skutočností, že zamietnuť v celom rozsahu a považujeme vychádzajúc z predmetu a účelu kúpnej zmluvy žalovaní žalobcovi predali dom príľahlý pozemok, dvor a záhradu. Žiadne iné špeciálne a vymienené vlastnosti, ktoré by mali mať tieto predmetné nehnuteľnosti neboli do zmluvy zakomponované a žalovaní nemali vedomosť o tom, že žalobca mieni na nehnuteľnosti využívať na iné ekonomické účely, a že mieni na nehnuteľnostiach stavať garáže. Žalovaní nemohli vedieť o tom, že cez nehnuteľnosti prechádza kanalizácia a vodovod. Žalovaní sú právny nástupcovia neb. vlastníkov a tí ako aj oni sami, neboli obmedzovaní vo svojom vlastníckom a užívacom práve kanalizáciou, ktorá by mala viesť na ich pozemku. O tejto skutočnosti sa žalovaní dozvedeli až vyžiadáním správy od Západoslovenských vodární a kanalizácii. Na pozemku v rámci rodinného domu existuje garáž, existuje miesto na státie motorového vozidla. Uviedla, že na ten účel ako boli žalobcovi nehnuteľnosti predané a to štandardný obvyklý účel, je možné nehnuteľnosti k dnešnému dňu využívať, aj ich možno rodinný dom a pozemok a to dvor a záhradu, využívať podľa svojho druhu a povahy tak ako bolo dohodnuté v kúpnej zmluve. Žalobca možnosť odstúpiť od kúpnej zmluvy, ale tak neurobil podľa vedomostí žalovanej využíval nehnuteľnosť ako ubytovňu, teda bolo potrebné k tomu keď zakladal nehnuteľnosť urobiť aj znalecký posudok a žalovaní žiadali, aby bol posudok doložený k spisu. Poukázala aj na cenu nehnuteľností, že boli predané pod tržnú hodnotu žalobcovi za sumu 95.000 eur, nakoľko ide o veľký pozemok. Fotodokumentácia rodinného domu je pripojená ide o veľký dom a v tejto lokalite sa predáva nehnuteľnosť za najmenej 130.000 eur.

11. Súd uznesením 8C/179/2016-106 zo dňa 20.02.2018 vyzval znalkyňu z odboru stavebníctvo odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností H.. U.. U. I. o doručenie znaleckého posudku o cene nehnuteľností evidovaných na LV č. 4373.

12. Dňa 22.03.2018 žalobca zaslal súdu vyjadrenie k doposiaľ vykonaným dôkazom, v ktorom uviedol, že v danom prípade ide o objektívnu zodpovednosť predávajúcich a nie je teda právne významné, či o tejto vade vedeli, alebo nie aj tak za ňu zodpovedajú. Mal za to, že dokazovanie, ktoré je v spore orientované na výšku kúpnej ceny, za ktorú predmetnú nehnuteľnosť od žalovaných kúpil je podľa neho zcestné a kúpna cena nie je podstatná. Uvedená finančná čiastka môže mať vplyv jedine na určenie výšky zľavy z kúpnej ceny, ktorá by mala byť primeraná výške kúpnej ceny. Zaoberať sa výškou kúpnej ceny z akéhokoľvek iného dôvodu nemá žiadne opodstatnenie. Kúpna cena bola slobodne dohodnutá medzi účastníkmi zmluvy za bezvadnú nehnuteľnosť. Mal za to, že pri dohode nie je smerodajný znalecký posudok lebo kúpna cena je výsledok konsenzu zmluvných strán. Preto navrhol, aby bolo dokazovanie orientované na otázku primeranosti navrhovanej zľavy z kúpnej ceny z titulu vady predanej veci. Navrhol, aby výšku zľavy z titulu vady na predmete plnenia určil na základe svojej voľnej ale objektívnej úvahy súd.

13. Žalovaný v 2.rade dňa 05.04.2018 doručil vyjadrenie, v ktorom zotrval na právnom názore, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 4.5.2016 nemajú žiadne vady. Poukázal na znalecký posudok č. 19/2016 podľa ktorého je všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností v sume 126.000 eur. Žalobca kúpil predmetné nehnuteľnosti za kúpnu cenu 95.000 eur teda len za 75 % hodnoty nehnuteľností. Mal za to, že vzhľadom na kúpnu cenu, ktorá dosahovala len 75% skutočnej hodnoty nehnuteľností podľa znaleckého posudku nemohla vzniknúť žalobcovi škoda spočívajúca v zľave z kúpnej ceny v sume 10.000 eur ( čo je 8% hodnoty nehnuteľností podľa znaleckého posudku), pretože nehnuteľnosť kúpil o 25% lacnejšie ako mala skutočnú hodnotu. Zastával názor, že kanalizácia nijakým spôsobom neznižuje možnosť využitia veci ani ju inak neznehodnocuje. Žalovaný o skutočnosti nevedeli takisto im nebol známy zámer žalobcu postaviť garáž a ani nijakým spôsobom tento zámer z kúpnej zmluvy nevyplyva. Žalobca mal možnosť od zmluvy odstúpiť čo však neurobil. Nehnuteľnosti majú všetky vlastnosti, ktoré sa pri nich predpokladajú, ktoré sú obvyklé a iné neboli v zmluve vymienené. Preto žalobcovi žiadna škoda nevznikla a žaloba je podaná nedôvodne. Navrhol doplniť dokazovanie ohliadkou nehnuteľnosti.

14. Súd pojednával dňa 15.05.2018 za prítomnosti strán sporu a ich právnych zástupcov, ktorí zhodne uviedli, že spor nie je možné riešiť zmierom.

14.1. Právna zástupkyňa žalovaného v 2. rade prednesom uviedla, že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy nemali žiadne vady a to aj s poukazom, na to, že na predmetnom LV neexistuje žiadny zápis v časti „C“ ohľadom akéhokoľvek obmedzenia v užívaní predmetnej nehnuteľnosti. Uviedla, že pri rokovaní o kúpnej zmluve medzi účastníkmi nebola vymienená špecifická vlastnosť na pozemku ani na záhrade, ktorá by svedčila tomu, že kupujúci má záujem záhradu používať na iný účel ako na účel záhrady. Poukázala aj na to, že aj v znaleckom posudku H.. I. je uvedené, že iný účel využitia záhrady sa nepredpokladá. Kupujúci hneď po nadobudnutí vlastníckeho práva začal vykonávať prerábky nehnuteľnosti a skutočnosť, že pod záhradou a časťou pozemku vedie kanál zistil v auguste roku 2016. Následne kontaktoval predávajúcich, ktorý však trvajú na tom, že o tejto skutočnosti nemali žiadnu vedomosť a zistili to až na podnet kupujúceho. V tomto čase mohol kupujúci od zmluvy odstúpiť, avšak tak neurobil. Mala za to, že nie je vadou nehnuteľnosti vytykaná skutočnosť, nakoľko v súčasnej dobe nikto nebráni kupujúcemu v riadnom užívaní nehnuteľnosti, ani ho žiadnym spôsobom po právnej stránke ani fakticky neobmedzuje v užívaní, ani v inej dispozícii nehnuteľnosťou. že žalobca tvrdí, že kúpou predmetnej nehnuteľnosti v takom stave ako sa objektívne nachádza bol poškodený a to tým, že pod predmetnou nehnuteľnosťou je vybudovaná kanalizácia, ktorá žalobcovi má brániť zakúpenú nehnuteľnosť využiť tak ako využiť plánoval teda ako uvádza vo svojej žalobe mal záujem pri rodinnom dome postaviť garáž. S poukazom na § 499 Obč. zák. plnenie je vadné, ak nemá výslovne vymienené, alebo obvyklé vlastnosti veci prípadne ak predmet plnenie nemožno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho účastníci dohodli, ak predmet plnenia má právne vady. Uviedla, že medzi stranami sporu nie je sporné že predmetná nehnuteľnosť nemá právne vady, nakoľko tomu nesvedčí žiadny zápis na liste vlastníctva predmetnej nehnuteľnosti. Čo sa týka väd faktických plnenie by bolo vadné pre prípad, ak by predmet plnenie nadobudnutá nehnuteľnosť nemala vlastnosti, ktoré boli v zmluve dohodnuté. Žalobca predal rodinný dom s dvorom a záhradou a iné využitie predávajúcemu známe nebolo, nakoľko takýto spôsobom sa žalobca nevyjadroval ani v kúpnej zmluve ani takýto svoj

zámer neuviedol. Mala za to, že žalobca ani v súčasnej dobe nie je vo využívaní nehnuteľností na jej obvyklý účel nijakým spôsobom obmedzovaný rovnako ako počas predchádzajúcich 50 rokov neboli ani predávajúci ani ich právni predchodcovia. Poukázala na znalecký posudok znalca H.. U.. U. I. č. 19/2016 zo dňa 19.4.2016, kde znalkyňa určila hodnotu nehnuteľnosti na sumu 126.000 eur. Keďže z kúpnej zmluvy vyplýva, že nehnuteľnosť bola kúpená za sumu 95.000 eur mala za to, že predávajúci teda žalovaní predali nehnuteľnosť žalobcovi hlboko pod cenu za 75% hodnoty nehnuteľnosti pričom však zo znaleckého posudku na č.l. 134 súdneho spisu znalkyňa vyslovene uvádza, že ide o nehnuteľnosť, ktorá je vo veľmi dobrej polohe v rámci mesta a je o ňu záujem. Vzhľadom na kúpnu cenu, ktorú dosahovala len 75% skutočnej hodnoty nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku, nemohla vzniknúť žalobcovi škoda spočívajúca v zľave z kúpnej ceny v sume 10.000 eur. Žalobca niekoľkokrát vykonal osobnú obhliadku nehnuteľnosti a o svojich ekonomických potrebách sa pred predávajúci vôbec nezmenil. Žalovaní ako predávajúci v bode 4.1 kúpnej zmluvy prehlásili, že nie sú im známe také vady a poškodenia predmetu kúpy, na ktoré by mali kupujúceho osobitne upozorniť. Žalovaný trvajú na tom, že toto ich vyhlásenie sa zakladá na pravde, v nakoľko v čase uzavretie kúpnej zmluvy, o skutočnosti, že vedie pod nehnuteľnosťou kanalizácia nevedeli. Žalobca vyhlásil, a to na základe vykonaných obhliadok a to v čl. 4. bod 4.2. kúpnej zmluvy, že je mu stav predmetnej nehnuteľnosti dobre známy a predmet kúpy v tomto stave nadobúda. Preto je potrebné v tomto prípade uplatniť ust. § 501 Obč. zák. Žalobca neunesol dôkazné bremeno preukázaním že mu vznikla škoda a nepreukázal, ani hodnotu takejto škody pričom teda nepreukázal výšku žalobného návrhu. Mala za to, že predmetné nehnuteľnosti nemajú žiadne vady, nakoľko majú všetky vlastnosti, ktoré sa predpokladajú a ktoré sú pre ne obvyklé a iné vlastnosti neboli dohodnuté ani vymienené. Nakoľko nebola preukázaná výška žal. návrhu navrhla, aby súd žalobu ako nepreukázanú a nedôvodnú zamietol a uplatnila si nárok na náhradu trov konania.

14.2. Právna zástupkyňa žalovanej v 1.rade prednesom doplnila, že vypracovanie znaleckého posudku č. 19 /2016, si vyžiadala samotný žalobca, ktorý sa zúčastnil aj obhliadky nehnuteľností 12.4.2016. Zo strany 4 posudku vyplýva, že nehnuteľnosti pozostávajú z rodinného domu postaveného na parc.č. XXXX z ďalšej parc.č. XXXX z plotu, ktorý je postavený na parc.č. XXXX a studne XXXX ako aj vonkajších úprav na parc.č. XXXX. Znalkyňa popisuje technickú dokumentáciu, stavebné povolenie z roku 1963 na výstavbu nehnuteľnosti vydané matke žalovaných, z ktorého vyplýva, že v stavebnom povolení sa počítalo so žumpou na predmetnej nehnuteľnosti a bolo povolené aj postaviť právnym predchodcom žalovaných resp. vyvŕtať kopanú studňu. Poukázala na skutočnosť, že žalovaní sa o skutočnosti, že by mala viesť pod parc.č. kanalizácia dozvedeli až od samotného žalobcu a utvrdili, si do dopytom na vodárenskej spoločnosti. Zo znaleckého posudku vyplýva, že by mala prebiehať pod pozemkami kanalizácia. Poukázala na hodnotenie nehnuteľnosti znalkyňou a na koeficient polohovej diferenciacie je 0,65 z ktorého vyplýva, že dopyt prevažuje nad ponukou, a že ide o výbornú nehnuteľnosť, priemerne udržiavanú s výbornou polohou a celkom nehnuteľnosti hodnotila na sumu 126.000 eur. V žalobe žalobca žiadnym spôsobom nedefinuje ako dospel k primeranej zľave z ceny vo výške 10.000 eur. Mala za to, že pokiaľ sa súd domnieva, že skutočne ide o objektívnu zodpovednosť za vadu nehnuteľnosti a pokiaľ žalobca neodstúpil od zmluvy, mohol by mať nárok na zľavu z všeobecnej ceny nehnuteľnosti a nie z dohodnutej ceny nehnuteľnosti, nakoľko žalovaní nevedeli v čase uzavretia kúpnej zmluvy o prebiehajúcej kanalizácii, ani nemali možnosť sa to odkiaľ dozvedieť a ani z nebanlivosti sa nestalo, že by zabudli upozorniť na takúto vadu kupujúceho. V danom prípade by potom eventuálne prichádzala do úvahy zľava z ceny nehnuteľnosti, pričom však nehnuteľnosť bola predaná pod cenu, pod obvyklú cenu nehnuteľností a to v rozsahu 75% hodnoty nehnuteľnosti, tak ako bola zistená súdom a predloženými dôkazmi. Na druhej strane uviedla, že v čl. 4 zmluvy v bode 4.2. kupujúci vyhlásil, že sa pred uzavretím zmluvy oboznámil so stavom predmetu kúpy, tento stav mu je dobre známy a predmet kúpy v takomto stave aj nadobúda. To znamená, že by sa na tento prípad malo uplatňovať aj ust. § 501 Občianskeho zákonníka, nakoľko nehnuteľnosť kúpil v stave ako stojí a leží. Bol s týmto stavom oboznámený, pričom kupujúci si nevymienil žiadne vlastnosti oproti vlastnostiam, ktoré nehnuteľnosť mala v čase predaja, t.j. bola určená na obvyklé bývanie a užívanie a aj znalkyňa v posudku uvádza, že využiteľnosť nehnuteľnosti nie je na iné účely. Je pravdou, že v čl. 5 sa uvádzajú v bode 5.1. kúpnej zmluvy, že predmet kúpy nemá žiadne právne ani faktické vady, avšak na druhej strane je pravdou, že žalovaní ani pri najlepšej opatrnosti nemohli o prebiehajúcej kanalizácii mať vedomosť a na druhej strane mal žalobca právo na základe tohto vyhlásenia odstúpiť od zmluvy, čo však neurobil, naopak nehnuteľnosť zaťažoval ďalším úverom a podľa našich vedomostí ju prerábala na ubytovňu a teda ju ekonomicky využíval na iné účely ako na bývanie. Žalobca môže užívať nehnuteľnosť na bývanie a dá sa aj na nehnuteľnosti s poukazom na veľkosť pozemku postaviť garáž, a pokiaľ by išlo o prístupovú cenu je možnosť takúto prístupovú cestu vybudovať z tzv. zatrávňovacích tvárnic, v ktorých prípade havárie na kanalizačnom potrubí sú ľahko odstrániteľné. V tejto súvislosti poukazujeme,

že žiadna havária na nej nebola a nebola ani do roku 1964 ani kanalizácia, ktorá by mala viesť pod pozemkom udržiavaná. V závere chcem podotknúť, že žalobca neunesol dôkazné bremeno a to ani v časti rozsahu zľavy z kúpnej ceny, nakoľko jeho žaloba je v tomto zmysle nepreukázaná. Notifikačná povinnosť predávajúcich sa týkala len vady alebo väd o ktorých mali predávajúci pri predaji vedomosť a ktoré boli zrejme. Toto sa v zmysle § 596 Obč. zák. týka predovšetkým zjavných väd, ktoré sú zistiteľné pri bežnej obvyklej prehliadke predávanej veci, ktoré sú zistiteľné z výpisu evidencie hnutelnosti, nakoľko pojem vada, zahŕňa nielen faktické ale aj právne vady predávanej veci. Notifikačná, upozorňovacia povinnosť predávajúcich sa nevzťahuje na vady, o ktorých nemali žiadnu vedomosť. Aj keby pri náležitej starostlivosti alebo pozornosti by o nich mali vedieť. Dôkaz o tom, že predávajúci o vade predávanej veci vedeli musí predložiť kupujúci t.j. žalobca. Žalobca nepreukázal, že žalovaní vedeli o predmetnej vade a žalobca nepreukázal povahu vady ani jej rozsah. Žalobca špekuluje, keď žiada zľavu z ceny hoci nehnuteľnosť viackrát ohliadol, nehnuteľnosť kúpil ako rodinný dom s pozemkami na účely tak ako stála a ležala. Nevymienil si žiadne špeciálne kvality tejto nehnuteľnosti. Tvrdenie, že vada sa týka až 2/3-ín pozemkov nie je ničím osvedčené. Podľa nášho názoru, nie je možné použiť pre primeranú zľavu z ceny, ktorú si uplatňuje žalobca s ust. § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka a žiadať zľavu z kúpnej ceny. Do úvahy môže prichádzať najvyššie uplatnenie zľavy z ceny nehnuteľnosti v zmysle § 507 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podotkla, že predávajúci predávali dve veci a nie jednu nehnuteľnosť, predávali jednak rodinný dom a jednak pozemky a nemožno absolútne prisvedčiť tomu, že v žalobe si uplatňujú zľavu z celej predávanej nehnuteľnosti. Treba uviesť, že znalec z odboru oceňovanie nehnuteľností je vždy schopný akúkoľvek závalu, či právnu alebo faktickú oceniť, pričom žalobcovia takýto dôkaz súd dodnes nepredložili. To znamená, že žalobcovi v žiadnom prípade neosvedčili rozsah právnej vady, ani primeranosť výšky žalobného nároku. S poukazom na uvedené žiadala žalobu ako nepreukázanú zamietnuť. V prípade úspechu si žalovaná v 1.rade uplatnila právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

14.3. Právny zástupca žalobcu prednesom doplnil, že z titulu existencie kanalizácie ide o tzv. objektívnu zodpovednosť predávajúcich, čo znamená, že zodpovednosti za existenciu kanalizácie sa nemôžu zbaviť a to bez ohľadu na to, či o nej oni resp. ich právni predchodcovia vedeli alebo nevedeli a bez ohľadu nato, či túto kanalizáciu vedome alebo nevedome pri predaji nehnuteľnosti zatajovali, resp. neuvádzali. V ďalšom ich obrana smerovala k cene, ktorú žalobca za nehnuteľnosť vyplatil, keď poukazovali na to, že hodnota tejto nehnuteľnosti podľa súdneho znalca sa pohybuje vo výške približne 125.000 eur, kým oni ju predali za 95.000 eur. V žiadnom prípade žalobca nesúhlasí s tým, aby táto zľava z kúpnej ceny bola poskytnutá z hodnoty nehnuteľnosti zistenej znalcom. Prípade uplatnenia zľavy sa vždy má použiť zľava z kúpnej ceny a nie z hodnoty zistenej znalcom. Je nesporné, že táto nehnuteľnosť bola odpredávaná zo strany predávajúcich a kupovaná zo strany kupujúceho tak, že táto vada v podobe kanalizácie pod nehnuteľnosťou neexistuje. Argument, že bola predávaná 25-30% pod hodnotu stanovenú znalcom nemôže byť diskvalifikačným momentom pre kupujúceho, aby si uplatnil zľavu z kúpnej ceny za nehnuteľnosť, ktorú kúpil vo vedomí, že je táto bezvadná. Pokiaľ teda je preukázaná existencia vady z kúpnej veci a kupujúci nevyužil svoje právo a od zmluvy neodstúpil, mu jednoznačne prislúcha zľava z kúpnej ceny. Nie je možné spravodlivo požadovať, aby kupujúci kúpil nehnuteľnosť o ktorej si myslel, že je bezvadná za cenu, z nehnuteľnosťou s vadou. Som toho názoru, že táto vada kupujúceho významne ovplyvňuje ďalšie možnosti pre kupujúceho s touto nehnuteľnosťou akokoľvek nakladať. Nie je to len otázka prípadného znevýhodnenia pri predaji tejto nehnuteľnosti, ale predovšetkým jej z ďalšieho zveľaďovania spočívajúcej napr. vo výstavbe garáže, altánku, prípadne záhrady zo zavlažovacím systémom, keďže vo všetkých týchto prípadoch v prípade poškodenia kanalizácie, by mu hrozila škoda v súvislosti s prácami, ktoré by sa takéto poškodenie bezosporu vyžadovalo. Argumenty v tom smere, že na nehnuteľnosti bolo dané povolenie, či už na výstavbu samotného rodinného domu alebo na výstavbu studne nie sú opodstatnené a to z toho dôvodu, že orgány, ktoré o týchto povoleniach rozhodovali, rozhodovali bez vedomosti o tom, či v hĺbke približne 2,3 m vedie kanalizácia. Z určitostí s hraničiacou istotou možno mať za to, že pokiaľ by tieto kompetentné úrady informáciu o tejto skutočnosti mali by tieto povolenia na výstavbu určite nedali. Argument žalovaných, že nehnuteľnosť nebola predávaná s úmyslom, aby si na nej žalobca postavil garáž, lebo inú stavbu tiež neobstojí, keďže ako je zrejme aj z LV nehnuteľnosť pozostáva z dvoch parciel, z ktorých jedna a to práve tá, ktorá je označená ako zastavené plochy a nádvoria predstavuje až 2/3 výmery celej nehnuteľnosti, tým parc.č. ako záhrada predstavuje len 1/3-inu. Už aj z týchto dôvodov nič nebráni žalobcovi, aby mohol na tejto parcele postaviť akúkoľvek inú stavbu. Pokiaľ ide o výšku zľavy žiadal, aby súd túto zľavu vypočítal z dohodnutej kúpnej ceny a to v rozsahu navrhovanom vo výške 10.000 eur s tým, že podľa môjho názoru konkrétna a objektívna špecifikácia tejto zľavy nie je zistiteľná zo žiadneho alebo iného predpisu a je len na rozhodnutí súdu, aby výšku tejto zľavy určil súd na základe

svojej voľnej, objektívnej úvahy. Žiadal, preto aby súd podanej žalobe vyhovel a zaviazal žalovaných v 1.a 2.rade na zaplatenie zľavy z kúpnej ceny vo výške 10.000 eur rukou spoločnou a nerozdielnou a súčasne priznal žalobcovi, ako úspešnému účastníkovi náhradu trov konania vo výške 100%.

15. Súd sa oboznámil so žalobou, kúpnu zmluvou zo dňa 04.05.2016, listom vlastníctva č. 4373, stanoviskom Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti, odštepny závod Levice, pokusom o zmier zo dňa 26.08.2016, právnym stanoviskom zo dňa 20.09.2016, písomnými vyjadreniami strán sporu, zmluvou o záložnom práve k úveru č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 29.04.2016, geometrickým plánom, rozhodnutím o povolení stavby zo dňa 17.09.1963, vmerom o povolení užívania budovy zo dňa 20.10.1966, výpisom z pozemkovej knihy, kúpnu zmluvou zo dňa 09.10.1962, fotodokumentáciou, informatívnym zákresom verejnej kanalizácie ZsVS, a.s. zo dňa 28.02.2017, vyjadrenie J&MZ reality, s.r.o. zo dňa 27.02.2018, vyjadrenie RK GEOREALITY, s.r.o., znaleckým posudkom č. 19/2016, výsluchom strán sporu, a celým ďalším obsahom spisu, pričom zistil nasledovný skutkový stav:

15. Dňa 04.05.2016 žalovaná v 1.rade a žalovaný v 2.rade ako predávajúci uzatvorili kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúci, predmetom ktorej bola kúpa nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX evidovaný Okresným úradom J., katastrálnym odborom, okres J., obec J., k.ú. J.. V bode III. zmluvy sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene 95.000 eur.

16. Z listu vlastníctva č. XXXX vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností záhrady s parc. č. XXXX, zastavané plochy a nádvoria s parc. č. XXXX a rodinného domu so súp.č. XXX, na parcele č. XXXX s titulom nadobudnutia V-2253/2016 kúpna zmluva zo dňa 04.05.2016, rozhodnutie zo dňa 27.05.2016. Na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy - zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 02.05.2016 v prospech I. O., U..W..

17. Zo stanoviska Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. odštepny závod Levice zo dňa 25.10.2016 vyplýva, že medzi ulicami W. D. U. Z. bola v roku 1962 vybudovaná verejná kanalizácia. Kanalizačné potrubie profilu 50 cm prechádza cez parcely XXXX, XXXX, XXXX U. XXXX, kanalizačná šachta s nachádza na parc.č. XXXX. Hĺbka kanalizácie je cca 2,30 m. Ochranné pásmo verejnej kanalizácie je 1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia na obidve strany.

18. Právny zástupca žalobcu dňa 26.08.2016 vyzval žalovaných na zmierčie vyriešenie sporu s tým, že predmetom mimosúdneho vybavenia veci bude dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 04.05.2016 alebo primeranou zľavou z kúpnej ceny v minimálnej výške 10 000 eur.

19. Žalovaná v 1.rade cestou svojej právnej zástupkyne na výzvu o zmier reagovala dňa 20.09.2016 tak, že s odstúpením od kúpnej zmluvy zo dňa 04.05.2016 žalovaná v 1.rade nesúhlasí a má za to, že nakoľko nemala vedomosť v čase uzavretia zmluvy, ani v predchádzajúcom období o to, že by mala cez predmetnú nehnuteľnosť prechádzať mestská kanalizácia a kupujúcemu bol stav predmetu prevodu známy, nevznikol kupujúcemu nárok na zľavu z kúpnej ceny nehnuteľnosti.

20. Z informatívneho zákresu IS v správe ZsVS, a.s. OZ Levice zo dňa 28.02.2017 vyplýva, že verejná kanalizácia veci cez parcely č. XXXX, XXXX, XXXX U. XXXX.

21. Z vyjadrenia zast. J&MZ reality, s.r.o. sa zistilo, že realitná kancelária nedokáže vierohodne určiť obvyklú cenu predmetu sporu, cena v závislosti od zastavanej plochy, podlažnosti, vedľajších stavieb, stavu stavieb, poslednej vykonanej rekonštrukcie a jej rozsahu, prípadne fotodokumentácie stavby sa cena nehnuteľnosti v meste Levice, lokalita Vojenská ulica, výmera pozemku 8 árov s rodinným domom postaveným v 70.rokoch môže pohybovať v rozmedzí od 50.000 eur do 150.000 eur v závislosti od stavby a jej vybavenia. Z vyjadrenia GEOREALITY, s.r.o. sa zistilo, že predajná - trhovú cenu nehnuteľnosti je porovnávacou metódou od 90 000 eur do 120 000 eur.

22. Zo znaleckého posudku 19/2016 vypracovaného H.. U.. U. I. dňa 19.04.2016 sa zistilo, že znalkyňa určila všeobecnú hodnotu stavieb rodinný dom so súp. č. XXX na parcele č. XXXX na sumu 100 931,81 eur a pozemkov parc. č. XXXX, XXXX na sumu 25 205,88 eur, spolu všeobecná hodnota na sumu 126 000 eur. Podklady na vypracovanie posudku: projektová dokumentácia z roku 1962, informatívny výpis z katastra nehnuteľností LV č. XXXX zo dňa 14.04.2016, informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 14.04.2016, kolaudačné rozhodnutie z archívu v Leviciach, Obhliadka a zameranie skutkového

stavu, fotodokumentácia zo dňa 12.04.2016. Obhliadky sa zúčastnil žalobca, žalovaný v 2.rade. V bode 3.1.1.1. znaleckého posudku znalkyňa uvádza: „rodinný dom je situovaný vo veľmi dobrej polohe v rámci mesta, blízko centra, s bezproblémovou dostupnosťou do centra peši. V okolí sa nachádza zástavba rodinných domov, je tu vybudovaná cestná sieť, všetka technická vybavenosť. Ide o priaznivú polohu, o ktorú je v rámci mesta Levice zvýšený záujem oproti okrajovým lokalitám s dostupnosťou do centra len autom alebo mestskou dopravou. Nehnuteľnosť je využívaná na bývanie, tomuto účelu zodpovedá jeho dispozičné riešenie a prevedenie, ako aj vybavenie. Iné využitie sa nepredpokladá.“

23. Podľa § 499 Občianskeho zákonníka, kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne vady.

24. Podľa § 500 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak ide o zjavné vady alebo o vady, ktoré možno zistiť z príslušnej evidencie nehnuteľností, nemožno uplatňovať nárok zo zodpovednosti za vady, ibaže scudziteľ výslovne ubezpečil, že vec je bez akýchkoľvek vád.

25. Podľa § 501 Občianskeho zákonníka, ak sa vec prenechá ako stojí a leží, nezodpovedá scudziteľ za jej vady, ibaže vec nemá vlastnosť, o ktorej scudziteľ vyhlásil, že ju má, alebo ktorú si nadobúdateľ výslovne vymienil.

26. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

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

28. Podľa § 597 ods. 1, 2 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. 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.

29. 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.

30. Podľa § 600 Občianskeho zákonníka, uplatnením práv zo zodpovednosti za vady nie je dotknuté právo na náhradu škody.

31. Podľa § 118 ods. 1 Občianskeho zákonníka, predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, živé zvieratá, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty.

32. Podľa § 120 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila. Stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku.

33. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba žalobcu je nedôvodná. Medzi stranami sporu bolo nesporné, že dňa 04.05.2016 žalobca ako kupujúci a žalovaný ako predávajúci uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bola kúpa nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX vedený úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky pre okres J., obec J., k.ú. J., parcely registra „C“ s parc. č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup>, záhrady, parc.č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria a rodinný dom so súpisným č. XXX, na parcele číslo XXXX ( ďalej len predmetné nehnuteľnosti), ktoré žalobca nadobudol od žalovaných do svojho výlučného vlastníctva vkladom do katastra nehnuteľností dňa 27.05.2016. Západoslovenská vodárenská spoločnosť žalobcovi dňa 25.10.2016 oznámila, že kanalizačné potrubie prechádza cez parcely XXXX, XXXX, XXXX U. XXXX, kanalizačná šachta sa nachádza na par.č. XXXX. Hĺbka kanalizácie je cca 2,30 m. Žalobca listom zo

dňa 26.08.2016 ako aj zo dňa 05.09.2016 vyzval žalovaných na mimosúdne riešenie sporu s tým, že predmetom zmiernu bude odstúpenie od zmluvy kupujúcim a v prípade ak s tým predávajúci nebudú súhlasiť, žiadal zľavu z kúpnej ceny v minimálnej výške 10.000 eur, tak že od žalovanej v 1.rade zľavu 5000 eur a od žalovaného v 2.rade zľavu 5000 eur. Žalobca v spore argumentoval tým, že v zmysle bodu 4.1 kúpnej zmluvy žalovaní ako predávajúci vyhlásili, že im nie sú známe také vady a poškodenia predmetu kúpy na ktoré by mali kupujúceho osobitne upozorniť. V bode 5.1 kúpnej zmluvy predávajúci vyhlásili, že predmet kúpy nemá žiadne právne ani faktické vady. Žalobca mal za to, že je obmedzený v užívaní svojho vlastníckeho práva, ktoré spočíva v tom, že nemôže z dôvodu ochranného pásma na kanalizácii podľa zák. č. 442/2000 Z.z. realizovať výstavbu garáže na nehnuteľnosti a preto požaduje v konaní náhradu škody vo výške 10000 eur. Procesná obrana žalovaných spočívala v tom, že o existencii kanalizácie nemali vedomosť v čase uzavretia kúpnej zmluvy a táto skutočnosť nevyplývala z projektovej dokumentácie z roku 1962, ani zo stavebného povolenia z roku 1963 vydaného právnym predchodcom žalovaných, ani z listu vlastníctva vedeného katastrom nehnuteľností Slovenskej republiky. Žalovaní namietali, že žalobca v bode 4.2 kúpnej zmluvy vyhlásil, že sa s predmetom kúpy oboznámil, je mu známy a v takomto stave nehnuteľnosti nadobúda. Žalobca si v kúpnej zmluve nevymienil žiadne vlastnosti nehnuteľnosti a nehnuteľnosť bola a aj je určená na obvyklé bývanie a užívanie. Mali za to, že žalobca v spore neosvedčil rozsah právnej vady nehnuteľnosti a neunesol dôkazné bremeno ohľadom primeranosti výšky zľavy z kúpnej ceny.

34. Kanalizácia nachádzajúca sa pod pozemkom nie je súčasťou pozemku a tvorí samostatnú stavbu v občianskom zmysle slova. Nedostatky fyzickej povahy (napr. čo do akosti, množstva, funkčnosti, vzhľadu a pod.) predstavujú tzv. faktické vady; právnymi vadami sa rozumejú nedostatky, ktoré bránia tomu, aby nadobúdateľ získal predmet plnenia práva v takom rozsahu a kvalite, ktorá vyplýva zo zmluvy. Umiestnenie cudzej stavby pod povrchom pozemku tak spôsobuje nedostatok fyzickej povahy pozemku, pretože nesporne ovplyvňuje jeho funkčnosť, ako aj nedostatok spočívajúci v tom, že kvalita práva nadobúdateľa k pozemku je obmedzená (to znamená, že ide o právnu vadu). Ak na nehnuteľnosti viazne bremeno, t.j. ak po uzatvorení kúpnej zmluvy bolo dodatočne zistené, že nehnuteľnosť je zaťažená verejnou kanalizáciou, tak túto skutočnosť je nevyhnutné posúdiť ako vadu veci v zmysle hmotného práva. Bolo povinnosťou predávajúcich poznať stav predmetu prevodu ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy, preto nie je podstatné, že žalovaní ako predávajúci o kanalizácii nevedeli, keďže v zmysle § 597 Občianskeho zákonníka je zodpovednosť predávajúcich daná a ide o zodpovednosť objektívnu, čo znamená, že predávajúci zodpovedajú za vadu bez zreteľa na to, či o nej vedeli alebo nevedeli. Súd zistil, že žalobca si listom nárok z vady veci u žalovaných uplatnil dňa 26.8.2016 t.j. v lehote 24 mesiacov od prevzatia veci a preto mu vznikol nárok na odstúpenie od kúpnej zmluvy alebo na zľavu z kúpnej ceny. Žalobca nevyužil možnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy a v konaní si uplatnil nárok na náhradu škody v rozsahu 10 000 eur. Súd právne posúdil žalobný nárok ako právo na zľavu z kúpnej ceny podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V prípade uplatnenia zľavy z kúpnej ceny nehnuteľnosti, zľavou z kúpnej ceny je rozdiel medzi cenou nehnuteľnosti s vadou a bez vady s prihliadnutím na výšku kúpnej ceny, ktorá bola účastníkmi kúpnej zmluvy dohodnutá (uznesenie KS v Žiline 13Cob/48/2012 zo dňa 06.08.2012).

35. Podľa čl. 8 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenie dôležité pre rozhodnutie vo veci a podporiť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

36. Podľa § 149 CSP, prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

37. Podľa § 150 CSP strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu.

38. Podľa § 191 ods. 1 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

39. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť strany za to, že v rámci konania neboli preukázané jej tvrdenia a že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté vo veci samej v jej neprospech.

Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť vo veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie vo veci nebola alebo nemohla byť preukázaná keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá.

40. V konaní žalobca navrhoval, aby výšku zľavy z kúpnej ceny nehnuteľnosti určil súd podľa svojej voľnej, objektívnej úvahy a žiadal, aby súd zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne na zaplatenie sumy 10 000 eur. V konaní žalovaní žiadali žalobu zamietnuť vychádzajúc z ceny nehnuteľností určených znaleckým posudkom č. 19/2016 na sumu 126 000 eur a dohodnutú kúpnu zmluvu v rozsahu 75% všeobecnej ceny nehnuteľnosti v sume 95 000 eur. Keďže žalobca nenavrhol vykonať dokazovanie, ktoré by preukázala cenu nehnuteľnosti s vadou a bez vady, súd rozhodol s prihliadnutím na konkrétne okolnosti prípadu tak, že pri posudzovaní primeranosti zľavy z kúpnej ceny 95 000 eur v navrhovanom rozsahu 10 000 eur mal za to, že vychádzajúc z porovnania všeobecnej ceny nehnuteľnosti určenej znalkyňou v znaleckom posudku č. 19/2016 zo dňa 19.4.2016 ( t.j. v čase mesiac pred uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 04.05.2016) na sumu 126 000 eur a s prihliadnutím na vyjadrenie realitných kancelárii, že v danej lokalite trhovú cenu obdobných nehnuteľností sa pohybuje od 90 000 eur do 120 000 eur, súd dospel k záveru, že žalobca kúpil nehnuteľnosti špecifikované v kúpnej zmluve zo dňa 04.05.2016 pod trhovú cenu nehnuteľnosti., vzhľadom na polohu nehnuteľnosti, jej veľkosť, lokalitu aj stav. Súd voľnou úvahou avšak na základe objektívnych kritérií, ktorými boli poloha a lokalita nehnuteľnosti v rámci mesta Levice, blízkosť centra, okolím nehnuteľnosti, jej veľkosť, stav, technickú vybavenosť, dostupnosť sietí, ktoré mal preukázané zo znaleckého posudku č. 19/2016 a pripojenej fotodokumentácie, ako aj geometrického plánu a na základe vykonaného dokazovania súd určil približnú trhovú cenu nehnuteľností na 110 000 eur a preto pri dohodnutej kúpnej cene 95 000 eur by bola zľava z kúpnej ceny vo výške 10 000 eur neprimeraná a žaloba nie je dôvodná. Súd mal za to, že žalobca neunesol dôkazné bremeno o hodnote nehnuteľnosti bez väd, nepredložil ani nenavrhol vykonať dôkaz o cene predmetných nehnuteľností s vadou a cene nehnuteľností bez väd, teda nepreukázal, že zľava z kúpnej ceny vo výške 10 000 eur je primeraná. Hoci žalobcovi vznikol nárok na primeranú zľavu z dohodnutej ceny, ktorá by zodpovedala povahe a rozsahu vady, súd dopad dôkaznej núdze pričítal žalobcovi, kedy neunesenie dôkazného bremena zo strany žalobcu malo vecný dopad na výsledok sporu v podobe vydania meritórneho rozhodnutia, ktorým súd žalobu ako nedôvodnú zamietol. Súd záverom konštatuje, že za bezpredmetnú a špekulatívnu považoval argumentáciu žalobcu, že z dôvodu existencie verejnej kanalizácie nemôže na pozemku postaviť dvojgaráž, keďže z listu vlastníctva č. XXXX vyplynulo, že nehnuteľnosti sú špecifikované ako zastavané plochy a nádvoria a záhrady a stavba, ani z kúpnej zmluvy nevyplýva, že by si žalobca vymienil zriadenie inej stavby na nehnuteľnostiach, nepredložil žiadny dôkaz o plánovanej výstavbe garáže ( napr. architektonickú štúdiu a pod.) a teda nebolo jednoznačne preukázané, že by žalobca mal v čase uzavretia kúpnej zmluvy v pláne na predmetných nehnuteľnostiach stavať garáž a teda nehnuteľnosti môže žalobca nerušene užívať na ich obvyklý účel, ktorým je bývanie.

41. Podľa § 255 ods.1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

42. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

43. Podľa § 262 ods.2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

44. Súd o trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že plne úspešným žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%. O výške trov rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde v Leviciach písomne.

V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa uvedie proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z

akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne ( odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak žalovaný nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.