

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9Co/166/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5716207002
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Burik
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2018:5716207002.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jána Burika a členov senátu JUDr. Jozefa Turzu a JUDr. Ladislava Mejstríka, v právnej veci žalobcov v rade 1/ Mgr. O. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. X, v rade 2/ M. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom ako žalobca v rade 1/, obaja zastúpení AK Silviou Tatarovou s.r.o., so sídlom Škultétyho 472/10, Martin, IČO: 36 868 108, proti žalovaným v rade 1/ M. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XX, v rade 2/ M. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. X, obaja zastúpení AK JUDr. Repáň a partneri s.r.o., so sídlom M. R. Štefánika 25, Martin, IČO: 50 711 776, v konaní o zaplatenie 12.000,00 Eur s príslušenstvom, na odvolanie účastníkov proti rozsudku Okresného súdu v Martine č.k. 5C/218/2016-224 zo dňa 17. mája 2018, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu vo výrokoch, ktorými zaviazal žalovaných uhradiť žalobcom sumu 6.000,00 Eur s príslušenstvom a vo zvyšnej časti žalobu zamietol (I. a II.)
p o t v r d z u j e .

Vo výroku o náhrade trov konania (III.) rozsudok okresného súdu z r u š u j e a v tejto časti mu vec v r a c i a na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

1) Napadnutým rozsudkom Okresný súd v Martine zaviazal žalovaných uhradiť žalobcom sumu 6.000,00 Eur s 5 %-ným ročným úrokom z omeškania od 14.07.2016 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšku žalobu žalobcov zamietol a žiadnemu z účastníkov náhradu trov konania nepriznal.

2) Pri rozhodovaní vo veci vychádzal z ust. § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 598 a § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď z vykonaného dokazovania mal preukázané, že žalovaní neupozornili žalobcov na to, že kupujú nehnuteľnosť v oblasti, kde dochádza k zatápaniu spodnou vodou, resp. vodou, ktorá spôsobuje zatápanie. Túto skutočnosť súd posúdil ako skrytú vadu i keď išlo o nepravidelné zatápanie, ale opakujúce sa, ktoré sa prejavilo v predmetnom rodinnom dome až takmer dva roky po kúpe predmetných nehnuteľností. Pri stanovení výšky primeranej zľavy zobral do úvahy predpokladanú cenu opravy, čo v danom prípade bol orientačný rozpočet spoločnosti CREAT, s.r.o., ktorý predstavoval zabezpečenie stavby proti priesaku podzemnej vody. Tento bol stanovený na 9.600,00 Eur bez DPH, pričom zahŕňal odstránenie pôvodných podlahových plôch, prípravu podkladu pre hydroizoláciu stien a prípadne iné nepredvídateľné náklady, ktoré boli stanovené v rozsahu cca 10 %. Ďalšou skutočnosťou, ktorú súd zohľadnil, bola tá, že suterén bol len pod časťou rodinného domu a kúpna cena ustálená stranami sporu bola vo výške 69.000,00 Eur, čo v podstate zodpovedalo všeobecnej cene nehnuteľnosti stanovenej znalkyňou Ing. Emíliou Rybárikovou v znaleckom posudku zo dňa 16.12.2013, teda bezprostredne pred uzavretím kúpnej zmluvy. V prípade, ak by súd stanovil zľavu z kúpnej ceny vo výške 12.000,00 Eur, tak ako to uplatnili žalobcovia, v podstate by im priznal všetky náklady na opravu suterénu jeho izoláciu, a teda zľava z kúpnej ceny by predstavovala úhradu nákladov

žalobcov na úplnú rekonštrukciu suterénu, pričom kupujúci mali možnosť sa oboznámiť s predmetom kúpy, vrátane suterénu, mali vedomosť, v akom stave sa nachádza, a teda úplná rekonštrukcia nemôže predstavovať podľa názoru súdu zľavu z kúpnej ceny.

3) Pri rozhodovaní o trovách konania súd vychádzal z ust. § 255 ods. 1 CSP, keď konštatoval, že tak žalobcovia ako aj žalovaní mali úspech v konaní v jednej polovici, a preto žiadnej zo strán náhradu trov nepriznal.

4) Proti tomuto podali odvolanie prostredníctvom svojej právnej zástupkyne žalobcovia. Žiadali napadnutý rozsudok prvostupňového súdu zmeniť, ich návrhu v celom rozsahu vyhovieť dôvodiac tým, že súd prvej inštancie dôsledne neprihliadol na cenu opravy, ktorú následne nezohľadnil vo výške zľavy, pričom táto by podľa ich názoru mala predstavovať úplnú úhradu nákladov vo výške 12.000,00 Eur. Pokiaľ by žalobcovia ako kupujúci vedeli, resp. boli informovaní o tom, že pivničné priestory sa zaplavujú, jednoznačne by ako kupujúci nesúhlasili s výškou kúpnej ceny 69.000,00 Eur a dokonca by zvažovali, či vôbec nehnuteľnosť odkúpiť, keďže túto znehodnocuje tlaková spodná voda. K pochybeniu zo strany prvostupňového súdu podľa ich názoru došlo i pri rozhodovaní o náhrade trov konania, keď nezohľadnil skutočnosť, že výška plnenia v danom prípade závisela od úvahy súdu a v takomto prípade, ak im bola priznaná aspoň časť žalobou uplatneného nároku, nemožno ich považovať za neúspešných a zaťažiť procesnou zodpovednosťou za predvídanie výsledku. Keďže v konaní mali plný úspech čo do základu z uplatneného nároku, je potrebné ich považovať za plne úspešných a priznať im náhradu trov v celom rozsahu.

5) Žalovaní vo svojom odvolaní taktiež žiadali rozsudok prvostupňového súdu zmeniť, žalobu žalobcov v celom rozsahu zamietnuť a priznať im náhradu trov konania v celom rozsahu. Poukazovali na to, že jednak rozpočet, z ktorého súd prvej inštancie vychádzal, je absolútne premrštený a znamenal by vybudovanie novej pivnice, pričom nemožno opomenúť ani skutočnosť, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy na základe jednania medzi účastníkmi došlo k zníženiu kúpnej ceny na sumu 69.000,00 Eur, no ani toto zníženie pre žalobcov nebolo dostačujúce a uplatnená zľava vo výške 12.000,00 Eur titulom skrytých väd, o ktorých mali žalovaní v čase predaja nehnuteľnosti vedieť, je preto neopodstatnená. Išlo o zjavnú vec a tomu zodpovedalo aj vnútorné vyhotovenie pivnice (zvýšenie, osadenie konštrukcií PC vodárničky, políc na ovocie a iné), pričom pivnica bola bez vodorovnej izolácie. Každá realitná kancelária vyhotovuje ofotenie predávaných nehnuteľností a fotky sa zabezpečujú jednak pre inzerciu a pre prvotné presvedčenie zákazníka na prípadnú reálnu ohliadku. Podľa ich názoru je neveriteľné, aby kupujúci, ktorý má záujem podľa jeho tvrdenia využívať pivnicu, sa nezaujíma o vodorovnú izoláciu a izoláciu na zemi, pri tom, že žalobcovia mali vedomosť, že dom bol postavený v roku 1951 a že v suteréne je iba hlina na zemi, sú tam zhnité zárubne dverí a hore uvedené technické riešenie na využívanie pivnice.

6) Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v rozsahu mu podanom ust. § 379 ods. 1 CSP a bez nariadenia pojednávania rozsudok prvostupňového súdu vo výrokoch I. a II. ako vecne správny podľa ust. § 387 CSP potvrdil.

7) Pokiaľ išlo o skutkové zistenia, vyhodnotenie rozhodujúcich skutočností a právne posúdenie veci v tejto časti, tu sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s podrobnými dôvodmi napadnutého rozhodnutia, ktoré v takomto prípade nie je potrebné opakovať. Súd prvej inštancie dôsledne vyhodnotil vykonané dokazovanie, uviedol, akými úvahami sa pri rozhodovaní riadil i pokiaľ išlo o výšku zľavy z kúpnej ceny, s ktorými dôvodmi sa i odvolací súd v danej veci stotožnil, a preto tak, ako je už vyššie uvedené, v tejto časti napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

8) K pochybeniu zo strany prvostupňového súdu ale podľa názoru odvolacieho súdu došlo pri rozhodovaní o trovách konania, keď pri posudzovaní otázky úspechu, resp. neúspechu účastníkov v konaní neprihliadol na skutočnosť, že v danom prípade výsledok konania závisel od úvahy súdu, tak ako to vyplýva i zo samotného odôvodnenia, ktorá skutočnosť by sa mala prejaviť i v dôvodoch rozhodnutia v časti týkajúcich sa náhrady trov, z ktorých by potom malo byť zrejmé, aký význam mala táto skutočnosť pre posúdenie, resp. prečo na túto skutočnosť súd neprihliadol (napr. z dôvodu § 257 CSP a pod.). Keďže dôvody napadnutého rozhodnutia v tejto časti absentujú, musel odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

9) V ďalšom konaní bude povinnosťou prvostupňového súdu opätovne rozhodnúť o náhrade trov konania s tým, že prihliadne na vyššie uvedené skutočnosti, čím sa zároveň vyporiada i s námietkami žalobcov uvedenými v odvolaní.

10) V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie i o trovách odvolacieho konania.

11) Toto rozhodnutie bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e** je prípustné.

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 musí byť 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).