

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 7Co/242/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1413219536
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Adela Unčovská
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1413219536.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Adely Unčovskej a členov senátu JUDr. Blanky Podmajerskej a JUDr. Mariany Harvancovej, v právnej veci žalobcu: F. L. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. X, G., zastúpená: G&G IURISCONSULTI s.r.o., IČO: 35 941 413, so sídlom Šoltésovej 32, 811 08 Bratislava proti žalovanej: S. M. Q., J. XX.XX.XXXX, G. T. XX, G., zastúpená JUDr. Tatiana Madajová, advokátka, so sídlom Heydukova 16, Bratislava, za účasti vedľajšieho účastníka na strane žalovanej: Y. Q., J. XX.XX.XXXX, G. H. O. XXX, K., o zaplatenie 95 192 eur s prísl. a 40 eur, na odvolanie žalobkyne a žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 20.12.2017, č.k. 16C/377/2013-736, v znení opravného uznesenia zo dňa 12.04.2018, sp. zn. 16C/377/2013-860 jednomyseľne takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie sa v napadnutej časti **p o t v r d z u j e**.

Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zaviazal žalovanú zaplatiť žalobkyni sumu vo výške 59 500 eur spolu s úrokom z omeškania 9 % ročne zo sumy 59 500 eur od 11.11.2011 do zaplatenia, a to v lehote do 4 mesiacov od právoplatnosti rozsudku (výrok I), v prevyšujúcej časti súd žalobu zamietol (výrok II). Ďalším výrokom súd prvej inštancie priznal žalobkyni voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 25% (výrok III). Posledným výrokom priznal štátu nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 37,49% a voči žalovanej v rozsahu 62,51%. Následne vydal dňa 12.04.2018 opravné uznesenie sp. zn. 16C/377/2013-860, ktorým opravil nesprávne číslovanie jednotlivých výrokov rozsudku.

2. Rozhodnutie vo veci právne zdôvodnil ust. § 100 ods. 1 a 2, § 101, § 102, § 112, § 488, § 489, § 492, § 494, § 499, § 596, § 597 ods. 1, § 599 ods. 1, § 517, ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) a § 3 ods. 1 nariadenia č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a vecne tým, že z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalobkyňa ako kupujúca uzavrela so žalovanou ako predávajúcou dňa 18.02.2011 Zmluvu o prevode vlastníctva bytu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k bytu č. X nachádzajúceho sa v suteréne X bytového domu N., N.. Č.. XXXX na D. W. I. G., vo vchode č. X, zapísaného na LV č. XXXX pre kat. územie O. J. I. (ďalej len „Byt“) s tým, že kúpna cena za Byt bola dojednaná vo výške 163 000 eur, ktorá bola riadne zaplatená a žalobkyňa nadobudla vlastnícke právo k Bytu Rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod I.-XXXX/XX o povolení vkladu vlastníckeho práva zo dňa 21.03.2011; následne si žalobkyňa uplatnila u žalovanej nároky z väd dotknutého bytu. Ďalej zistil, že žalovaná nadobudla vlastnícke právo k predmetu prevodu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 27.11.2007 so spoločnosťou LBG byty s.r.o., so sídlom Pribinova 25, Bratislava. Uviedol, že pri posudzovaní veci

vychádzal z právneho názoru vysloveného krajským súdom v tomto konaní, keď si osvojil záver, že v danom prípade ide o samostatnú zodpovednosť žalovanej ako zodpovednosť predávajúcej, ktorá existuje nezávisle od inej zodpovednosti a ktorej sa žalovaná nemôže zbaviť. Poukázal na obranu žalovanej spočívajúcej v tvrdení, že príčina závad v Byte - nefunkčná hydroizolácia bola odstránená, čo však bolo vyvrátené existenciou tejto vady potvrdenej znaleckým dokazovaním v konaní. Ustálil, že žalobkyňa u žalovanej riadne a včas uplatnila nároky zo zodpovednosti vyplývajúce z existencie väd Bytu majúcich pôvod v nefunkčnej spodnej hydroizolácii, keď síce žalobkyňa v relevantných písomnostiach (zo dňa 12.08.2011 a 10.10.2011) výslovne nešpecifikovala, že sa domáha primeranej zľavy z kúpnej ceny práve pre chybnú hydroizoláciu, avšak v nich uviedla sekundárne prejavy tejto vady. Daný právny názor potvrdil tým, že príčinou väd je nefunkčná izolácia, pričom sa jedná len o dodatočnú špecifikáciu uplatnených väd, ktoré možno špecifikovať ako následné vady v dôsledku vadnej hydroizolácie. V tejto súvislosti považoval za nepochybné, že žalobkyňa si listom zo dňa 12.08.2011 uplatnila právo zo zodpovednosti za vady hydroizolácie, ktoré sa prejavili navonok vlhnutím stien a podláh. Poukázal na to, že je nepochybné, že žalovaná mala vedomosť o aké závady ide, pričom tvrdenie žalovanej, že vady boli odstránené vyhodnotil súd prvej inštancie ako účelové, nakoľko odstránenie flaku na stene nemožno považovať za odstránenie vady. Uviedol, že žalobkyňa v liste zo dňa 10.10.2011 poukázala na závery F. S., podľa ktorého vada nefunkčnej izolácie spodnej stavby nebola doposiaľ odstránená, vady hydroizolácie zistené v roku 2007 a 2009 neboli nikdy odstránené, pričom porucha pod bodom 2.2 (zavlhnutie vrstiev podláh od vlhkosti šíriacej sa od zavlhnutých stien) sa môže opakovať v plnom rozsahu. Námietku premlčania vznesenú žalovanou v sume prevyšujúcej sumu 59 500 eur, teda vo výške 35 692 eur vyhodnotil ako dôvodnú, nakoľko žalobkyňa síce žalobou doručenu dňa 14.10.2013 uplatnila nárok na zaplatenie zľavy s kúpnej ceny vo výške 59 500 eur, avšak návrh na rozšírenie žaloby na sumu 95 192 eur doručila až dňa 11.12.2014, t.j. až po uplynutí premlčacej lehoty. Uvedené zdôvodnil tým, že v časti rozšíreného nároku nedošlo podaním žaloby k spočívaniu premlčacej doby, k tomu došlo až uplatnením nároku na súde. Vyvodil, že pokiaľ teda žalobkyňa uplatnila právo zo zodpovednosti za vady u žalovanej listom zo dňa 12.08.2011, doručeným dňa 15.08.2011, týmto uplatnením začala plynúť trojročná premlčacia doba, ktorej posledným dňom bol 15.08.2014. Zaoberajúc sa primeranosťou uplatnenej zľavy túto vyhodnotil ako primeranú povahu a rozsahu vady. Vzal pritom do úvahy závery znaleckého dokazovania, z ktorých vyplýva zníženie hodnoty Bytu o cca 40%, skutočnosť, že v prípade ďalšieho predaja je hodnota Bytu znížená pre výskyt vady, ako aj to, že vada v Byte spočívajúca v nefunkčnej izolácii je takého charakteru, že zásadne bráni riadnemu užívaniu Bytu. V tejto súvislosti uviedol, že ide o vadu, na ktorej odstránenie je nevyhnutné vynaložiť náklady, ktoré znižujú jeho hodnotu. Napokon mal za to, že vada bytu znižuje aj jeho estetickú hodnotu. Ako nedôvodnú vyhodnotil námietku žalovanej, že pôvodne bola kúpna cena dohodnutá vo výške 173 000 eur, pričom žalovaná poskytla žalobkyni zľavu vo výške 10 000 eur. Mal za to, že nešlo o zľavu v súvislosti s uplatnením zodpovednosti za vady ale jednalo sa o výsledok dohody o kúpnej cene. Zamietnutie návrhu žalovanej na doplnenie dokazovania znaleckým dokazovaním za účelom vyčíslenia nákladov odôvodnil tým, že ho nepovažoval za nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci, pretože posúdenie primeranosti zľavy je otázkou právnou, nie znaleckou, pričom výšku nákladov na odstránenie možno považovať len za jedno z kritérií pri posudzovaní primeranosti zľavy z kúpnej ceny. Priznanie úroku z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 59 500 eur od 11.11.2011 zdôvodnil tým, že žalovaná sa dostala do omeškania s peňažným dlhom od 11.11.2011, t.j. dňom nasledujúcim po dni, keď mala byť zľava z kúpnej ceny zaplatená na základe výzvy zo dňa 10.10.2011.

3. O trovách konania rozhodol v súlade s ust. § 262 ods. 1 C.s.p. zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) v spojení s § 255 ods. 2 C.s.p., tak že čiastočne úspešnej žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania podľa pomeru jej čistého úspechu v spore, ktorý je 25%. Uviedol, že hoci rozhodovanie o priznanej výške primeranej zľavy z kúpnej ceny závisí od posúdenia súdu, v danom prípade bola žaloba čiastočne zamietnutá z dôvodu úspešne uplatnenej námietky premlčania, v ktorej časti bola žalobkyňa nepochybné neúspešná. Za nedôvodnú považoval námietku žalobkyne, že by mal v prípade náhrady trov konania postupovať podľa § 256 ods. 2 C.s.p., nakoľko nepovažoval skutočnosť, že žalovaná nebola ochotná sa mimosúdne vyrovnáť a že si nespĺnila informačnú povinnosť vyplývajúcu z hmotného práva za jej zavinenie vzniknutých trov.

4. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie v časti o výroku o trovách konania a výroku o trovách štátu podala v zákonnej lehote prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie žalobkyňa dôvodiac ust. § 365 ods. 1 písm. a), d) a h) C.s.p., teda že neboli splnené procesné podmienky, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a rozhodnutie súdu prvej inštancie

vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. V odvolaní uviedla, že za významné pre posúdenie nároku na náhradu trov konania považuje skutočnosť, že až v júli 2014 sa z dokladov doložených do spisu dozvedela o existencii znaleckého posudku č. 7/2009 znalca U., ktorý dala vypracovať žalovaná a jej manžel a ktorý už v roku 2009 vady Bytu špecifikoval ako neodstrániteľné a konštatoval, že Byt je neobývatelný. Poukázala na to, že v konaní boli predložené ďalšie tri znalecké posudky, ktoré preukázali existenciu väd pretrvávajúcu do súčasnosti a že žalovaná neuniesla dôkazné bremeno v tom, že vada bola odstránená. Zotrvála na svojom právnom názore ohľadom nedôvodnosti námietky premlčania, nakoľko má za to, že námietka premlčania je nedôvodná pre jej rozpor s ustanovením § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, t.j. pre rozpor s dobrými mravmi. Uviedla, že bola v spore proti žalovanej úspešná čo do právneho základu uplatneného nároku v rozsahu 100% a výška priznaného nároku na zľavu z ceny bytu záležala výlučne od úvahy súdu. Z uvedeného dôvodu mal podľa jej názoru súd postupovať v súlade s ustanovením § 257 C.s.p. a priznať jej nárok na plnú náhradu trov konania. Dala do pozornosti jej vôľu o mimosúdne vyrovnanie sporu a neprijatie jej návrhov zo strany žalovanej. Žiadala preto, aby jej súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%, nakoľko sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa. Mala za to, že súd prvej inštancie mal rozhodnúť v súlade s citovanou judikatúrou a v súlade so základnými princípmi C.s.p. Dôvodila, že súd prvej inštancie nesprávne vec právne posúdil, keď neaplikoval použitie ustanovenia § 257 C.s.p. a považovala napadnuté rozhodnutie v tejto časti za neodôvodnené. Mala za to, že ustanovenie § 257 C.s.p. s prihliadnutím na ustálenú judikatúru k § 142 ods. 3 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok možno vyložiť tak, že súd prizná trovy konania žalobkyni, ak sú na to dôvody hodné osobitného zreteľa. Na základe vyššie uvedených skutočností žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok v časti III. a IV. výroku zmenil tak, že žalobkyni prizná nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% a štátu prizná nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100%. Alternatívne žiadala, aby výrok III. zmenil, tak, že určí, že žalobkyňa má právo na sumu zodpovedajúcu výške 62,51% z ňou uplatnených trov konania a žalovaná má právo na sumu vo výške 37,49% z nej uplatnených trov konania, nakoľko tento spôsob podľa nej zohľadňuje pomer úspechu účastníkov, je zároveň prehľadný a je ho potrebné použiť, keď trovy účastníkov nie sú rovnaké.

5. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie v rozsahu I., III. a IV. výroku podala v zákonnej lehote prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie žalovaná odôvodňujúc ho ust. § 365 ods. 1 písm. f) a h) C.s.p., t.j. že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedla, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam pri hodnotení znaleckých posudkov predložených v konaní. Poukázala na svoje vyjadrenie zo dňa 28.07.2017, v ktorom uviedla, že výška primeranej zľavy z kúpnej ceny Bytu by mala byť určená v závislosti od väd, ktoré boli žalovanej vytknuté žalobkyňou a táto zľava mala vychádzať z povahy a rozsahu vady, ktorá existovala v čase uzavretia kúpnej zmluvy, resp. v čase nadobudnutia vlastníckeho práva žalobkyne k Bytu. Dôvodila, že znalkyňa F.. A. vychádzala zo stavu Bytu, ktorý mal tento ku dňu 20.10.2014 a táto znalkyňa nie je kompetentným znalcom z odboru porúch stavieb, preto jej závery nemajú právnu ani odbornú relevanciu. V jej znaleckom posudku sú zároveň výrazne podhodnotené koeficienty s cieľom čo najviac znížiť hodnotu Bytu. Nesúhlasila s názorom F.. F., ktorý síce stanovil hodnotu Bytu bez väd k 21.03.2011 na sumu 143 000 eur a hodnotu Bytu s vadami na k 21.03.2011 na sumu 51 300 eur avšak uviedol, že percento poškodenia v roku 2017 je rovnaké ako v roku 2011. Z listov zo dňa 12.08.2011 a 10.10.2011 jasne vyplýva, že vytknutými vadami Bytu sú zvlhnuté steny v pravom rohu obývacej izby a v čase po odoslaní listu zo dňa 12.08.2011 sa vyskytlo zavlhnutie podláh od vlhkosti šíriacej sa od zavlhnutých stien. Na uvedenom nič nemení to, že v konaní sa neskôr ukázalo, že príčinou vzniku vytknutých väd v Byte je vada nefunkčnej hydroizolácie. V znaleckom posudku F.. F. sú identifikované poruchy v Byte, ktoré neboli žalobkyňou vytknuté v prekluzívnej lehote ako plesne na obvodovej stene nad vstupnými dverami, plesne na stenách a strope v práčovni, plesne na okne a v stenách v práčovni, vzliňajúca vlhkosť v stene medzi predsieňou a práčovňou, plesne nad obvodovou stenou v kuchyni, plesne a vzliňajúca vlhkosť v izbe, plesne na obvodovej stene v šatníku. Zotrvála na svojom názore, že súčasný stav Bytu a ďalšie vady, ktoré neboli žalobkyňou vytknuté, nemôžu byť pri určení zľavy z kúpnej ceny rozhodujúce. Mala za to, že pokiaľ súd vzal do úvahy výsledky dokazovania znalca F.. F., že percento poškodenia je rovnaké v roku 2011 ako v roku 2017, tieto zistenia súdu prvej inštancie sú založené na chybnom hodnotení dôkazov. Nestotožnila sa s názorom súdu prvej inštancie, že za vady Bytu považuje aj chýbajúcu hydroizoláciu, nakoľko je príčinou porúch v Byte. Podľa jej názoru ani odvolací súd nevyslovil v zrušujúcom rozsudku právny názor, že by bol žalovaný zodpovedný za absenciu hydroizolácie bytového domu a z tohto dôvodu má žalobkyňa nárok na primeranú zľavu z kúpnej ceny Bytu. Podľa jeho názoru žalovaná nebola povinná informovať žalobkyňu o vadách bytového

domu a nie je zodpovedná za vadu spoločnej časti bytového domu, aj keď je táto vada príčinou vzniku väd v Byte žalobkyne. Vyslovila, že absencia hydroizolácie nie je vadou bytu a za jej opravu bol zodpovedný zhotoviteľ bytového domu, v súčasnosti správca bytového domu. V súvislosti s primeranosťou zľavy z kúpnej ceny považovala za nespravodlivé, aby mala povinnosť odstrániť vady spoločných častí bytového domu na vlastné náklady, keď túto opravu by mal vykonať zhotoviteľ v záručnej dobe, prípadne správca. Mala za to, že pokiaľ súd prvej inštancie prihliadol pri určení výšky zľavy aj na vady, ktoré neboli vytknuté, neriadil sa tak právnym názorom odvolacieho súdu. Súd prvej inštancie zároveň nemal vychádzať pri posudzovaní primeranosti zľavy z predbežnej kalkulácie nákladov na odstránenie väd, keď táto nebola relevantná, nakoľko bola doložená v excelovskej tabuľke bez podpisu a zahŕňala aj opravy Bytového domu. S poukazom na ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov mala za to, že oprava vadnej hydroizolácie má byť financovaná z fondu prevádzky, údržby a opráv. V tejto súvislosti poukázala na rozhodnutie KS BB zo dňa 15.11.2016, sp. zn. 14Co/723/2015. Vzhľadom k uvedenému navrhla, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zrušil v celom rozsahu a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, alternatívne, aby napadnutý rozsudok zmenil a zaviazal žalobkyňu na náhradu trov odvolacieho konania.

6. Žalobkyňa sa k odvolaniu žalovanej písomne vyjadrila prostredníctvom svojho právneho zástupcu podaním zo dňa 04.05.2018 v ktorom uviedla, že v konaní dostatočným spôsobom preukázala existenciu väd, ich charakter, uplatnenie nárokov z väd zákonom stanoveným spôsobom, pričom ak vady existovali v čase predaja a dodatočne sa na Byte prejavili, ide vždy o vady bytu bez ohľadu na to, či existujú v celom bytovom dome a či sa považujú za vady bytového domu a za všetky vady, na ktorý žalovaná neupozornila, je zodpovedná ako predávajúca. Podľa jej názoru nemožno rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 2Co/30/2013 zo dňa 13.3.2013 (ktorý nie je judikátom) aplikovať na tento spor, nakoľko nie je zrejmé, či vady vznikli pred alebo po kúpe bytu. Poukázala na to, že z obsahu listov, ktorými si uplatnil nároky z väd, je jednoznačné, že oslovila znalca F. S. a vytkla okrem iného aj vadu, ktorou je nefunkčná hydroizolácia na byte, pričom zvlhnutie steny v pravom rohu obývacej izby je len prejavom ako sa vada nefunkčnej hydroizolácie prejavuje navonok. Uviedla, že rešpektuje názor súdu prvej inštancie ohľadom primeranosti zľavy a považuje jej určenie za objektívne a vychádzajúce zo správnych skutkových a právnych zistení. Vo vzťahu k spochybneniu listinného dôkazu - predbežnej kalkulácie opráv uviedol, že listina predložená v konaní môže mať akúkoľvek formu a podobu, pričom poukázala na to, že súd prvej inštancie zamietol návrh na doplnenie dokazovania znaleckým dokazovaným za účelom vyčíslenia nákladov s odkazom, že posudzovanie výšky zľavy je otázkou právnou, nie znaleckou.

7. K odvolaniu žalobkyne sa žalovaná vyjadrila podaním zo dňa 11.5.2018, v ktorom poukázala na to, že žalobkyňa na jednej strane sa rozhodla nepodať odvolanie voči výroku I. a II., na strane druhej však namieta nedôvodnosť vznesenej námietky premlčania, ktorej nemožno priznať ochranu pre zjavný rozpor s dobrými mravmi. Zároveň sa vyjadrila, že márne uplynutie premlčacej doby nezavinila, naopak, zavinila si ho sama žalobkyňa. Vo vzťahu k trovám konania uviedla, že ust. § 257 C.s.p. sa týka situácie, keď súd neprizná účastníkovi konania, ktorý mal vo veci plný úspech, plnú náhradu trov konania voči účastníkovi, ktorý nemal vo veci úspech; v žiadnom prípade však nedovoľuje súdu, aby priznal trovy konania účastníkovi, ktorý v spore podľahol, voči účastníkovi, ktorý mal v konaní úspech, ani aby účastníka, ktorý mal v konaní úspech, zaviazal v takom prípade nahraďiť štátu preddavkové znalečné. Poukázala na to, že v danom prípade súd prvej inštancie priznal zľavu z kúpnej ceny v nižšej výške v dôsledku dôvodne uplatnenej námietky premlčania a nešlo o voľnú úvahu súdu (s poukazom na uznesenie Ústavného súdu SR zo dňa 21.11.2017, sp.zn. III. ÚS 690/2017-12. V súvislosti s namietaným nesprávnym matematickým výpočtom poukázala na uznesenie Ústavného súdu SR zo dňa 5.12.2017, sp.zn. I. ÚS 604/2017, ktorý rieši obdobnú situáciu, a v ktorom bolo vyslovené, že zásadne platí, že sa určuje najskôr pomer úspechu a neúspechu v spore a až keď došlo k pomernému rozdeleniu náhrady, vypočítajú sa vynaložené trovy a u strany, u ktorej úspech bol vyšší a má teda nárok na ich náhradu; druhá menej úspešná strana sporu tak nebude mať žiaden nárok na náhradu trov konania, pričom čiastočné procesné úspechy sa vzájomne do rovnakej výšky anulujú.

8. Žalovaná sa k vyjadreniu žalobkyne k odvolaniu žalovanej vyjadrila podaním zo dňa 13.7.2018, v ktorom uviedla, že nesúhlasí s argumentáciou žalobkyne ohľadom nerozlišovania vady bytu a vady bytového domu s poukazom na špecifický charakter bytu a nebytového priestoru vyplývajúceho z ustanovení zákona o vlastníctve bytov, v zmysle ktorých právo nakladať ako aj právo rozhodovať o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu neobsahuje v sebe právo disponovať s týmito predmetom spoluvlastníctva ako so samostatnou vecou, pretože právo rozhodovať prináleží všetkým

spoluvlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení spoločne. Poukázala na to, že za vady bytového domu je zodpovedný správca bytového domu a žalovaná pri predaji bytu nemala povinnosť upozorňovať aj na vady bytového domu, jeho spoločných častí a spoločných zariadení, hoci táto vada je pravdepodobne príčinou vzniku väd v byte žalobkyne. Zdôraznila, že ak súd prvej inštancie nerozlišoval medzi vadami bytového domu a vadami bytu a priznal zľavu z kúpnej ceny bytu aj z dôvodu absencie hydroizolácie, ktorá je vadou bytového domu, jeho názor vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 13.3.2013, sp.zn. 2Co/30/2013 považoval za aplikovateľný na prejednávaný spor, nakoľko je z neho zrejmé, že problém zatekania strechy do jednotlivých bytov vznikol od začiatku výstavby, pričom odvolací súd posúdil vytknuté vady ako vady bytového domu, pričom jednotlivý vlastník bytu nemôže niesť zodpovednosť za spoločné zariadenia bytového domu. Poukázala na to, že ani v tejto veci odvolací súd nevyslovil právny názor, že žalovaná by bola zodpovedná za absenciu hydroizolácie bytového domu ako vady bytu, a z toho dôvodu má žalobkyňa nárok na primeranú zľavu z kúpnej ceny bytu. Vo vzťahu k predloženej predbežnej kalkulácii nákladov na odstránenie väd uviedla, že ide o súkromnú listinu a dôkazné bremeno pravosti alebo pravdivosti zaťažuje toho, kto takúto listinu predložil ako dôkaz. Podľa jej názoru súd prvej inštancie nerešpektoval zásady hodnotenia listinných dôkazov, keď po tom, čo spochybnila obsahovú pravdivosť listiny, zamietol vykonanie znaleckého dokazovania za účelom vyčíslenia nákladov.

9. Žalobkyňa sa k vyjadreniu žalovanej vyjadrila podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 30.8.2018, v ktorom nesúhlasila s názorom žalovanej, že nemala povinnosť upozorňovať aj na vady bytového domu, jeho spoločných častí a spoločných zariadení, nakoľko byt je samostatnou vecou a zároveň aj súčasťou inej veci (bytového domu), bytový dom sa skladá aj zo spoločných častí a zariadení bytového domu, ktoré nie sú samostatným predmetom prevodu vlastníctva, každý vlastník bytu je súčasne aj spoluvlastník spoločných častí a zariadení bytového domu a § 596 Občianskeho zákonníka nerozlišuje na vady ktorej veci má predávajúci upozorniť kupujúceho. Nesúhlasil s právnym posúdením veci sp.zn. 2Co/30/2013 (krajský súd v Bratislave) a poukázal na iné súdne rozhodnutia vzťahujúce sa na danú vec (rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 28.7.2011, sp.zn. 33Cdo/896/2010, rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 23.5.2013, sp.zn. 9Co/531/2011, rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo dňa 24.10.2013, sp.zn. 33Cdo/2641/2012, uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 29.4.2010, sp.zn. 5Cdo/269/2008). Zároveň konštatovala, že žalovanou predložený rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 16.2.2017, sp.zn. 10Co/57/2016 sa nevzťahuje na túto právnu vec. Upozornila na to, že je pravdou, že žalovaná nie je síce zodpovedná za absenciu hydroizolácie, je však zodpovedná za nesplnenie oznamovacej povinnosti podľa § 596 Občianskeho zákonníka. Pripomenula, že vady v byte sa nezačali prejavovať v auguste 2011, ale bezprostredne po nasťahovaní sa rodiny žalovanej v roku 2008, pričom žalovaná sa po celé tri roky dožadovala opráv. Vo vzťahu k vykonaniu dokazovania listinným dôkazom - predbežnou kalkuláciou nákladov uviedla, že strany sporu nemôžu vedieť, do akej miery súd prvej inštancie prihliadal k údajom v predmetnej tabuľke, nakoľko disponoval znaleckými posudkami a ostatnými dôkazmi a rozhodol podľa vlastnej úvahy.

10. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu a medziach dôvodov odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 a 378 ods. 1 C.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p.), keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného a žalobcu nie sú podané dôvodne. Súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, keď vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 C.s.p.) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti uplatneného nároku, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 ods. 1 C.s.p.) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí dostatočne odôvodnil (§ 220 ods. 2 C.s.p.).

11. Odvolací súd, prihliadajúc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav, nezistiac v postupe súdu prvej inštancie žiadne vady týkajúce sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 C.s.p.), sa v celom rozsahu po skutkovej a právnej stránke stotožňuje s dôvodmi týkajúcimi sa odvolaním napadnutého rozsudku prvoinstančného súdu, v ktorom súd prvej inštancie dostatočne zodpovedal na v konaní nastolené otázky majúce pri rozhodovaní o uplatnenom nároku podstatný význam, pričom sa v rozhodnutí vypořiadal i s podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie (§ 387 ods. 2, 3 C.s.p.). V záujme vypořiadania sa s odvolacími námietkami uvádza nasledovné.

12. Podľa § 597 ods. 1 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.

13. 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.

14. Odvolací súd vo svojom rozhodnutí zo dňa 31.1.2017, č.k. 7Co/642/2015, ktorým zrušil v poradí prvý rozsudok súdu prvej inštancie vyslovil právny záver, týkajúci sa zodpovednosti predávajúceho za vady predávaného bytu, ktorý dostatočne a podrobným spôsobom odôvodnil, a to aj vo vzťahu k prípadnej inej rozhodovacej praxi (v danom prípade nešlo o ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít). Vysloveným právnym názorom bol prvoinštančný súd viazaný, pričom pri novom prejednaní a rozhodnutí veci sa týmto názorom aj riadil. V danej veci preto bolo potrebné po zrušujúcom rozhodnutí odvolacieho súdu už len ustáliť otázku rozsahu vytknutých väd žalobkyňou a určiť výšku zľavy z kúpnej ceny.

15. Odvolací súd súhlasí so záverom súdu prvej inštancie, že žalobkyňa riadne a včas uplatnila nároky zo zodpovednosti vyplývajúce z existencie väd bytu majúcich pôvod v nefunkčnej spodnej hydroizolácii, t.j. také nároky, ktoré zodpovedali vadám posudzovaným v znaleckom posudku F.. F.. Z obsahu listiny - Uplatnenie nárokov z väd bytu zo dňa 10.10.2011 je zrejmé, že žalobkyňa okrem špecifikácie vady zavlhnutia steny v pravom rohu obývacej izby a zavlhnutia podláh od vlhkosti šíriacej sa od zavlhnutých stien, odkázala na stanovisko znalca F.. I. S. s popisom charakteru väd, v ktorom konštatoval, že poruchy zistené v znaleckom posudku č. 34/2009 v predmetnom byte (zavlhnutie obvodových aj vnútorných nosných stien a priečok do výšky 150 - 200 mm, zavlhnutie vrstiev podláh od vlhkosti šíriacej sa od zavlhnutých stien) pretrvávajú až doteraz. Ak teda súd prvej inštancie vychádzal pri určení zľavy z kúpnej ceny z výsledkov znaleckého dokazovania, ktoré posudzovalo celkovo vady bytu spočívajúce v zavlhnutých stenách, presakovaní vlhkosti cez obvodové konštrukcie, presakovanie a vzlihanie vlhkosti cez hydroizolačnú vrstvu spodnej stavby, ktorých dôsledkom boli sekundárne poruchy - vytvorené plesne na viacerých častiach stien, nepochybil. Je totiž zrejmé, že primárnou vadou bytu boli zavlhnuté steny (presakovanie vlhkosti), čo vyplýva zo znaleckého posudku č. XX/XXXX, na ktorý odkazovalo stanovisko F.. S., ktoré mali pôvod v nesprávnej, príp. nedostatočnej hydroizolácii bytového domu, pričom je možné prijať záver, že tieto vady (zavlhnuté steny) boli žalobkyňou riadne a včas vytknuté práve s odkazom na stanovisko F.. S.. Z tohto dôvodu potom bolo možné vychádzať z výsledkov znaleckého dokazovania F.. F., ktorý okrem iného určil približne rovnaké percento poškodenia bytu v čase jeho predaja ako aj v čase vyhotovenia posudku.

16. Vo vzťahu k nevykonaniu dôkazu znaleckým posudkom na vyčíslenie nákladov potrebných na opravu sa odvolací súd plne stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku, v ktorom súd prvej inštancie správne konštatoval, že posúdenie zľavy z kúpnej ceny je otázkou právnou, vychádzajúc predovšetkým z rozdielu medzi hodnotou bytu bez väd a hodnotou bytu s vadami, pričom výška nákladov na odstránenie väd je iba jedným z kritérií pri posudzovaní primeranosti zľavy z kúpnej ceny. Prisúdená zľava z kúpnej ceny je podľa názoru odvolacieho súdu primeraná aj pri zohľadnení všetkých ostatných kritérií, ktoré súd prvej inštancie vzal do úvahy.

17. Na základe uvedeného odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v prisudzujúcej časti, t.j. v časti, ktorou uložil žalovanej zaplatiť žalobkyni 59 500 eur spolu s úrokom z omeškania podľa § 387 ods. 1 C.s.p. ako vecne a právne správne potvrdil.

18. Vo vzťahu k výrokom o náhrade trov konania (výrok III. a IV.), ktoré odvolaním napadla žalobkyňa, odvolací súd dospel k záveru, že tieto sú správne. V prvom rade je potrebné konštatovať, že žalobkyňa nenapadla výrok rozsudku prvoinštančného súdu, ktorým v prevyšujúcej časti žalobu zamietol z dôvodu úspešne vznesenej námietky premlčania. Odvolací súd je v zmysle § 380 C.s.p. (predtým § 212 O.s.p.) viazaný odvolacími dôvodmi, t.j. na iné pochybenia súdu prvej inštancie pri svojom rozhodovaní prihliadať nemôže, aj keby takéto porušenia zistil (jedinou výnimkou je preskúvanie väd konania, ktoré sa týkajú procesných podmienok, a to z úradnej moci). Odvolací súd je toho názoru, že odvolacia námietka, ktorá nesmeruje voči výroku rozhodnutia, na podklade ktorej je založený, nemôže byť predmetom preskúvania odvolacím súdom vo vzťahu k inému výroku. Inými slovami, ak odvolateľ nenapadol výrok rozsudku, ktorým bola žaloba v prevyšujúcej časti zamietnutá z dôvodu úspešne

vznesenej námietky premlčania, nemôže byť postup súdu prvej inštancie založený na vyhodnotení tejto námietky premlčania podrobený preskúmvacej činnosti odvolacieho súdu vo vzťahu k inému výroku, v tomto prípade výroku o trovách konania.

19. Z napadnutého rozhodnutia je zrejmé, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní o trovách konania vychádzal zo zásady úspechu v spore. Odvolací súd tento jeho postup vyhodnotil ako správny, nakoľko k zamietnutiu žaloby v prevyšujúcej časti nedošlo v dôsledku toho, že rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku alebo od úvahy súdu, čo by odôvodňovalo záver nepovažovať zamietajúcu časť peňažného nároku za neúspech žalobcu. K zamietnutiu časti uplatneného nároku došlo výhradne z dôvodu, že žalovaná úspešne vzniesla námietku premlčania, preto v tejto časti možno jednoznačne konštatovať neúspech žalobkyne.

20. Vo vzťahu k prípadnému použitiu § 257 C.s.p. odvolací súd konštatuje, že z povahy veci, t.j. rozhodovanie o trovách konania vyplýva (hoci to nie je výslovne v právnom predpise uvedené), že postup podľa § 257 C.s.p. prichádza do úvahy iba v prípade plného úspechu jednej strany a plného neúspechu druhej strany, nie však pri čiastočnom úspechu a neúspechu sporových strán. Navyiac, na strane žalobkyne neboli preukázané také osobitné a výnimočné dôvody, ktoré by odôvodňovali aplikáciu tohto ustanovenia pri rozhodovaní o trovách konania.

21. Pokiaľ ide o poslednú námietku žalobkyne, týkajúcej sa výpočtu náhrady trov konania, resp. jeho vyjadrenia ako rozdielu úspechu a neúspechu, odvolací súd konštatuje, že uvedený postup je ustálenou rozhodovacou praxou potvrdený a nie je dôvod na tomto postupe nič meniť. Ak mala žalobkyňa úspech v spore v rozsahu 62,51% a žalovaná mala úspech v rozsahu 37,49%, je logické, že jej čistý úspech v spore je v rozsahu 25% a hospodárne, aby jej žalovaná nahradila trovy konania iba v tejto výške. Nie je dôvodné, aby si strany navzájom hradili trovy konania aj v časti, v ktorej sa prekrývajú ich nároky.

22. Na základe uvedeného odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v časti, ktorou rozhodol o trovách konania, t.j. vo výroku, ktorým priznal žalobkyňi voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 25% (výrok III.) a vo výroku, ktorým priznal štátu nárok na náhradu trov konania voči žalobkyňi v rozsahu 37,49% a voči žalovanej v rozsahu 62,51% (výrok IV.) podľa § 387 ods. 1 C.s.p. ako vecne a právne správne potvrdil.

23. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 C.s.p. a žalobkyňi ani žalovanej nepriznal ich náhradu, nakoľko úspech a neúspech sporových strán bol rovnaký.

24. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

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

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

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 (dovoliacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovoliací návrh) (§ 428 C.s.p.).