

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Co/113/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1415209391
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alexandra Hanusová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1415209391.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Alexandry Hanusovej a sudcov JUDr. Romana Bolebrucha a Mgr. Patricie Skotnickej v spore žalobkyne: Mgr. F. H., Š. X/X, K., zastúpenej JUDr. Martin Repáň, advokát, s.r.o., Mamateyova 12, Bratislava, proti žalovanej: Ing. I. L., Y.E. XX, G., zastúpenej advocatus s.r.o., Palackého 12, Bratislava, o zaplatenie 5.562,24 eura, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV č.k. 40C/403/2015-219, zo dňa 27.9.2016, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec **v r a c i a** na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť zaplatiť uhradiť žalobkyni 5.562,24 eura; žalovanej uložil aj povinnosť nahradiť žalobkyni trovy konania v rozsahu 100 %. Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu 21.7.2015 (v znení jej doplnenia doručeného súdu 31.3.2016) domáhala od žalovanej zaplatenia 5.562,24 eura ako zľavy z kúpnej ceny.

2. Súd prvej inštancie mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že žalobkyňa aj s manželom ako kupujúci kúpili od žalovanej ako predávajúcej rozostavaný rodinný dom nachádzajúci sa v S., na pozemku parc. č. XXX/XX (ďalej len „stavba“), spolu s pozemkom parc. č. XXX/XX, parc. č. XXX/XX a parc. č. XXX/XX, všetko zapísané na liste vlastníctva č. XXXX katastrálneho územia S. (ďalej len „pozemok“). Stavbu považoval za odovzdanú 18.12.2013, kedy žalovaná vyzvala žalobkyňu k prevzatíu stavby, ktorá však výzvu neakceptovala. K vytknutiu vád stavby došlo žalobkyňou v e-mailovej komunikácii z 27.2.2014, teda nepochybne v rámci 24 mesačnej lehoty v zmysle § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaná vo svojej výpovedi potvrdila, že žalobkyňa jej zaslala 27.2.2014 e-mail, ktorého prílohou bol list označený ako Vady a nedorobky preberaného objektu spísané pánom N.. Vady, ktoré sú uvedené v prílohe tohto e-mailu, boli rovnaké ako tie, z ktorých si žalovaná v prejednávanej veci uplatnila nárok na zľavu z kúpnej ceny.

3. Súd prvej inštancie mal vady stavby preukázané znaleckým posudkom Ing. K. M. č. XX/XXXX z 6.4.2014; skutočnosť, že stavba mala vytýkané vady podľa jeho záverov nebola medzi stranami sporná. Za nedôvodnú považoval obranu žalovanej, že vady boli viditeľné a zrejme už pri prvej obhliadke stavby žalobkyňou, pretože vzhľadom na charakter predmetu kúpy (rozostavaná stavba) a charakter namietaných vád, tieto nemohli byť pre žalobkyňu ako laika objektívne zistiteľné pri bežnej obhliadke stavby. Poukázal aj na ustanovenie § 597 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje objektívnu zodpovednosť predávajúceho za skryté alebo zjavné vady existujúce v dobe uzavretia kúpnej zmluvy, na ktoré predávajúci kupujúceho neupozornil, pričom je bez významu, či ide o vadu zjavnú alebo skrytú (rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 28.7.2011 sp. zn. 33 Cdo 896/2010 zo dňa 24.10.2013, sp. zn. 33 Cdo 2641/2012).

4. Nestotožnil sa ani s tou obranou žalovanej, že išlo o predaj rozostavaného rodinného domu a cena bola stanovená s ohľadom na stav nehnuteľnosti a rozostavanosť domu v čase jeho predaja.

Zo znaleckého posudku Ing. K. M. č. XX/XXXX z 6.4.2014 podľa súdu prvej inštancie jednoznačne vyplýva, že na stavbe boli zistené také vady a nedostatky, ktoré spôsobujú poruchy prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti, bránia hygienickému a energeticky hospodárnemu užívaniu objektu, vznikli použitím nekvalitných materiálov a pôsobením poveternostných vplyvov na ne. Súčasne boli zistené aj poruchy a vady spočívajúce v nedodržaní projektu stavby a nedokončenia stavebných konštrukcií. Bez odstránenia špecifikovaných vád by podľa názoru súdu prvej inštancie dochádzalo k ešte závažnejším poruchám stavby. Na vnútornom povrchu obvodových konštrukcií a pod podlahou by dochádzalo k vzniku karcinogénnych plesní, postupne by bola narušovaná aj statická odolnosť stavby z dôvodu poškodzovania nosných konštrukcií vplyvom vlhkosti a mrazu. Znalec konštatoval, že zistené nedostatky sú následkom nekvalitne vykonaných stavebných prác stanovených v projekte, nedodržania technologických predpisov stanovených pre jednotlivé stavebné práce a nedostatočnej ochrany stavebných konštrukcií proti vplyvom počasia. Súd prvej inštancie mal za jednoznačné, že predávaná rozostavaná stavba mala už v čase predaja vady, a preto argument, že stav stavby zodpovedal jej rozostavanosti, nemohol žalovanú zbaviť zodpovednosti za vady predávanej stavby. Za vadu stavby považoval aj chýbajúce zľaby a zvody pre dažďovú vodu, ktoré znalec Ing. K. M. v znaleckom posudku zaradil medzi nedostatky a nedokončené práce, ktoré sú vadou stavby, keďže dlhodobé neodvádzanie vody zo stavby má nepochybne za následok navlhnutie celej stavby a vznik ďalších vád na stavbe.

5. Podľa súdu prvej inštancie žalovanú nemohol zbaviť zodpovednosti za vady predanej stavby argument, že stavbu predávala v stave ako „stojí a leží“. Poukázal na to, že takéto ustanovenie sa v kúpnej zmluve z 5.11.2013 nikde neuvádza, navyše prenechanie vecí s doložkou „ako stojí a leží“ sa netýka vecí určených individuálne, ktorými sú vždy nehnuteľnosti. Umožnenie prevodu vecí určených individuálne s takouto doložkou by odporovalo zmyslu zákonnej zodpovednosti predávajúceho za vady predávanej veci a výrazne by znevýhodňovalo kupujúceho, lebo by nemohol uplatniť svoj nárok zo zodpovednosti za vady (porov. rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 24.10.2013 sp. zn. 33 Cdo 2641/2012). Uzavrel, že stavba mala v čase predaja viaceré vady špecifikované v znaleckom posudku Ing. K. M. č. XX/XXXX z 6.4.2014, na ktoré žalovaná ako predávajúca žalobkyňa ako kupujúcu neupozornila a preto bola daná zodpovednosť žalovanej za vady predávanej stavby v zmysle § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

6. Na základe uvedeného súd prvej inštancie s poukazom na ustanovenia § 588, § 591 prvá veta, § 596, § 597 ods. 1 a § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka žalobe, ktorou si žalobkyňa uplatnila nárok zo zodpovednosti za vady zodpovedajúci primeranej zľave z kúpnej ceny predanej stavby, vyhovel. Pri úvahe o primeranosti zľavy z kúpnej ceny prihliadol na povahu a rozsah (rozsiahlosť) vád stavby špecifikovaných v znaleckom posudku Ing. K. M. č. XX/XXXX z 6.4.2014 v pomere k dohodnutej kúpnej cene 92.000 eur. Prihliadol tiež k tomu, že povaha a rozsah vád výrazne znižovali funkčné vlastnosti stavby (aj keď rozostavanej) a možnosti spôsobu a rozsahu užívania (dokončenia) stavby, ako to vyplýva zo znaleckého posudku Ing. K. M. č. XX/XXXX z 6.4.2014, v ktorom znalec konštatoval, že na stavbe boli zistené také vady a nedostatky, ktoré spôsobujú poruchy prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti, zistené vady bránia hygienickému a energeticky hospodárnemu užívaniu objektu, bez odstránenia špecifikovaných vád bude dochádzať k ešte závažnejším poruchám stavby, na vnútornom povrchu obvodových konštrukcií a pod podlahou budú vznikať karcinogénne plesne, postupne bude narušovaná aj statická odolnosť stavby pre poškodzovania nosných konštrukcií vplyvom vlhkosti a mrazu. Z uvedeného je zrejmé, že bez odstránenia špecifikovaných vád, by ani nemohlo dôjsť k dokončeniu (dostavaniu) stavby. Súd prvej inštancie prihliadol aj k cene nutných opráv stavby, ako vyplývajú zo znaleckého posudku Ing. F. N. č. X/XXXX zo dňa 4.5.2014, v ktorom znalkyňa stanovila výšku nákladov potrebných na odstránenie vád stavby zistených v znaleckom posudku Ing. K. M. č. XX/XXXX na 5.692,80 eura. Žalobkyňa pritom iba za opravu strechy už zaplatila 4.872,24 eura, ako to vyplýva z faktúry č. 472014 a z príjmového pokladničného dokladu z 25.8.2014 vystavených spoločnosťou Smart Building, s.r.o. Zľava z kúpnej ceny uplatnená žalobkyňou v konaní predstavuje iba 6 % kúpnej ceny nehnuteľnosti. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobkyňou uplatnená zľava z kúpnej ceny 5.562,24 eura je primeraná povahe a rozsahu vád, a preto žalobe v celom rozsahu vyhovel. O nároku na náhradu trov konania rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP v spojení § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanej, ako v celom rozsahu neúspešnej strane sporu, uložil povinnosť nahradiť žalobkyňi trovy konania v rozsahu 100 %.

7. Proti rozsudku podala žalovaná odvolanie a žiadala napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie, príp. zmeniť a žalobu zamietnuť. Súdu prvej inštancie vytýkala, že konanie má inú vadu,

ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Namietal, že sa dostatočne nevysporiadal s podaním z 27.2.2014, ktorým si mala žalobkyňa uplatniť vady voči nej ako žalovanej. V tejto súvislosti poukázala na ustanovenie § 599 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého si kupujúci právo na náhradu nevyhnutných nákladov môže uplatniť na súde, len ak náklady predávajúcemu oznámi v lehote uvedenej v odseku 1 § 599 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa si neuplatnila nárok v lehote stanovenej v § 599 Občianskeho zákonníka a neuplatnila si u nej ako žalovanej náklady, tie si uplatnila neurčito až žalobným návrhom zo 16.7.2015. Poukázala na to, že predmetom kúpnej zmluvy bola nielen rozostavaná hrubá stavba, ale aj pozemky a kúpna cena bola dohodnutá ako súhrnná cena 92.000 eur, s prihliadnutím na skutočnosť, že išlo o rozostavanú, tzn. nedokončenú hrubú stavbu. Súd prvej inštancie nezisťoval kúpnu cenu za rozostavanú stavbu, čím dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Hodnota pozemkov predstavuje podľa jej názoru minimálne 1/3-inu z dohodnutej kúpnej ceny, tzn. že kúpna cena rozostavanej stavby predstavovala cca 60.000 eur. Taktiež namietala, že súd prvej inštancie ani na jej námietky nezisťoval aké vlastnosti má mať rozostavaná hrubá stavba, nakoľko za vadu sa považuje neexistencia takej vlastnosti veci, ktorá sa pri veci určitého druhu a veku všeobecne predpokladá a v dôsledku ktorej je možnosť využitia veci podstatne znížená (R 38/1978).

8. Podľa názoru žalovanej žiadna z vád, ktoré boli žalobkyňou vytknuté podaním z 27.2.2014, nemala charakter skrytej vady, a o týchto žalobkyňa ako kupujúca musela mať vedomosť, nakoľko si rozostavanú stavbu pred uzatvorením kúpnej zmluvy riadne obhliadla. Použitie ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka je potom vylúčené v prípadoch, v ktorých kupujúci o konkrétnych vadách veci vedel a napriek tomu sa slobodne rozhodol zmluvu o kúpe veci za dojednanú kúpnu cenu uzavrieť (R 9/2003). Na podporu uvedeného poukázala na článok V. bod 5 kúpnej zmluvy z 5.11.2013, kde žalovaná spolu s manželom ako kupujúcim 2/ vyhlásila, že: „...Kupujúci vyhlasujú, že predmetné nehnuteľnosti pred uzavretím tejto zmluvy navštívili, prezreli si ich stav a predmetné nehnuteľnosti v tomto stave kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov“. Súd prvej inštancie opomenul, že žalobkyňa vo svojom žalobnom návrhu tvrdila, že pri kúpe nehnuteľnosti neprišlo k obhliadke rozostavanej stavby domu. Uvedené tvrdenie považovala za účelové, nakoľko žalobkyňa ako kupujúca v samotnej kúpnej zmluve slobodne vyhlásila, že predmetnú stavbu pred uzavretím zmluvy navštívila, prezrela si ju a túto v takom stave aj „kupuje“. To, že nehnuteľnosť prezrela a že sa oboznámila so stavom nehnuteľnosti, vyplýva aj zo znaleckého posudku Ing. K. H. č. XX/XXXX z 29.7.2013, ktorý si dala vypracovať pred podpisom Kúpnej zmluvy a z výpovedí svedkov (Č., Y., S.Č.). S týmito výpoveďami sa súd prvej inštancie nevysporiadal. Nesúhlasila s argumentáciou súdu prvej inštancie, že žalobkyňa je laik a nevie posúdiť stav rozostavanej stavby. Pred tým, ako sa rozhodla stavbu kúpiť, si totiž nechala vypracovať znalecký posudok Ing. K. H. a v tomto posudku je definovaný stav nehnuteľnosti (spolu s fotografiami), a na stavbe bola niekoľkokrát s osobou s technickým vzdelaním, ktorá neskôr dozorovala stavebné práce na dome. Postup žalobkyne pri kúpe nehnuteľnosti teda bol vysoko profesionálny a dôkladný, nakoľko pred kúpou si prizvala na stavbu odborníkov z odboru stavebníctvo. Na základe takto získaných informácií sa slobodne rozhodla nehnuteľnosť kúpiť. Zdôraznila, že spolu s vytknutím konkrétnych vád je potrebné oznámenie, aké právo zo zodpovednosti za vady si kupujúci uplatňuje (napr. zľavu alebo odstúpenie od zmluvy). Toto zvolené právo nemožno právne relevantne dodatočne meniť. Až keď kupujúci riadne a včas vytkol predávajúcemu vady predmetu kúpy a predávajúci jeho požiadavkám nevyhovel, môže uplatniť právo zo zodpovednosti za vady. K tejto situácii však nedošlo.

9. K odôvodneniu priznanej zľavy z kúpnej ceny súdom prvej inštancie tým, žalobkyňa zabezpečila stavebné práce súvisiace s demontážou strechy a zhotovením novej strechy za 4.872,24 eura uviedla, že uvedený postup žalobkyne a názor súdu, ktorý ho považoval za dôvodný, nebol správny. Žalobkyňa si totiž v žiadnom podaní neuplatnila vady strechy vyžadujúce výmenu strechy, ale uviedla len to, že „drevený záklop strechy je navlhnutý a čiastočne napadnutý plesňou“. Z uvedeného podľa nej vyplýva, že si nemôže úspešne uplatniť na súde nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravu strechy, pretože táto vada sa v liste z 27.2.2014, ktorou si žalobkyňa uplatnila vady, nenachádza.

10. Záverom uviedla, že na podanie žalobkyne vo veci (tzv. doplnenia žaloby) z 31.3.2016 nemožno prihliadať, nakoľko 18.12.2015 uplynula prekluzívna 24 mesačná lehota na uplatnenie nárokov zo zodpovednosti za vady predanej veci. O tom, že žalobný návrh z 21.7.2015 bol neurčitý, svedčí aj výzva súdu prvej inštancie na špecifikáciu predmetu konania. Namietala tiež arbitrárnosť napadnutého rozsudku a uviedla, že súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia bližšie neuviedol, akými úvahami

sa pri rozhodovaní riadil. Na základe uvedeného považovala rozhodnutie za nepreskúmateľné. Napokon uviedla, že nesprávnosť napádaného rozsudku preukazuje aj skutkovo obdobný spor, v ktorom súd žalobu zamietol s odôvodnením, že nevyšli a ani nemohli vyjsť dodatočne najavo vady (rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 10Co/39/2012 zo dňa 15.1.2013).

11. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu žiadala napadnutý rozsudok potvrdiť. Uviedla, že súd prvej inštancie riadne v súlade s ustanovením § 220 CSP odôvodnil ako dospel k záveru, že jej nárok je dôvodný. Uviedol, že vady boli vytknuté žalovanej e-mailovou komunikáciou z 27.2.2014, čo potvrdila aj žalovaná na pojednávaní konanom 3.5.2016. Ďalej uviedla, že obhliadku vykonala v rozsahu, ktorý v rámci svojich možností mohla v danom čase reálne uskutočniť. Vzhľadom na povahu vád (skryté vady) nebolo v objektívnych a ani jej subjektívnych možnostiach tieto vady vizuálne rozpoznať. Uvedené vady predstavujú nedostatky technického charakteru, čoho následkom je skutočnosť, že tieto vady neboli odhaliteľné skôr. Rozhodnutie R 38/1978 považovala v danej veci za nepoužiteľné, nakoľko nekupovala historickú stavbu, resp. zrúcaninu alebo vrak automobilu, u ktorých sa predpokladá určitý stav poškodenia. Zdôraznila, že podstata problému spočíva v tom, že žalovaná jej predala vec s vadami, o ktorých mala vedomosť a neupozornila ju na ne. Ustanovenie § 596 Občianskeho zákonníka nepripúšťa, aby sa z vyššie uvedenej povinnosti predávajúci exkulpoval, ani neuvádza žiadne liberačné dôvody. K vedomosti žalovanej o stave predávanej veci poukázala na to, že tá okrem iného, vystupuje ako spoločníčka a konateľka stavebnej obchodnej spoločnosti PAMAX.real, s.r.o., ktorá pôsobí v oblasti stavebníctva, dokonca vykonáva činnosť stavebného dozoru.

12. K námietke žalovanej, že si spolu s uplatnením vád nezvolila aj príslušný nárok zo zodpovednosti, čo jej následne znemožňuje uplatniť tento nárok v súdnom konaní, uviedla, že podľa ustanovenia § 599 prvá veta Občianskeho zákonníka platí, že vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu. Jedná sa o ustanovenie poriadkového charakteru, s jeho porušením zákon nespája žiadnu sankciu. Podľa ustanovenia § 599 druhá veta Občianskeho zákonníka platí, že práva zo zodpovednosti za vady sa môže kupujúci domáhať na súde, len ak vady vytkol najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci. Ustanovenie má normatívnu povahu, pričom porušenie tohto ustanovenia má za následok preklúziu práva zo zodpovednosti za vady. V prejednávanej veci včas a riadne uskutočnila všetky hmotnoprávne úkony, t.j. vytkla vady (e-mailom z 27.2.2014), ako aj definovala zodpovednostný nárok (žiadosť o zľavu z kúpnej ceny uvedená v žalobe). Skutočnosť, že si vec pred kúpou prehliadla nikdy nepopierala, rovnako ako ani to, že v súvislosti s úverovým financovaním kúpy nehnuteľností znalec Ing. H. pre účely získania úveru stanovil znaleckým posudkom cenu prevádzaných nehnuteľností, nevyplývajú však z neho žiadne vady nehnuteľnosti, tie mali povahu vád skrytých a vyšli najavo až po začatí dokončovacích prác na stavbe. Nepovažovala za správny názor žalovanej o neuplatnení nároku na výmenu strechy. V stanovenej lehote totiž vytkla žalovanej vady predanej veci. Následne podaním na súd v žalobe určila, ktorý zodpovednostný nárok si volí, a to zaplatiť 5.562,24 eura, čomu zodpovedá právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny (§ 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka), o ktorom súd rozhodol.

13. Žalovaná v stanovisku k vyjadreniu žalobkyne zopakovala svoje predchádzajúce vyjadrenia vo veci a poukázala na odbornú literatúru, podľa ktorej na súde môže kupujúci uplatniť právo zo zodpovednosti len za tie vady, ktoré predávajúcemu včas vytkol a nemôže vady dodatočne rozširovať po uplynutí prekluzívnej lehoty stanovenej na uplatnenie tohto nároku. Zdôraznila, že spolu s vytknutím konkrétnych vád je potrebné oznámenie, aké právo zo zodpovednosti za vady si kupujúci uplatňuje (zľavu alebo odstúpenie od zmluvy). V danom prípade mala za to, že uplatnenie vád žalobkyňou nespĺňa uvedené náležitosti a preto naň nemožno prihliadať. Z „vytknutia vád“ už vôbec nevyplýva, aké právo zo zodpovednosti si žalobkyňa uplatňuje.

14. Žalobkyňa k podanému vyjadreniu žalovanej zopakovala, že všetky podstatné argumenty k odvolaniu uviedla v podaní zo 17.2.2017 a že žalovaná v replike neuvádza žiadne nové skutočnosti.

15. Odvolací súd, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 CSP), preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie žalovanej bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej je dôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

16. Súd prvej inštancie v danej veci o návrhu žalobkyne na priznanie zľavy z kúpnej ceny rozostavaného domu, ktorý nadobudla zmluvou uzatvorenou so žalovanou 5.11.2013 rozhodol na základe zistenia, že predmetná stavba mala vady uvedené v prílohe č. 1 k odovzdávajúcemu protokolu z 18.1.2014 spísanom Ing. K. N. v e-maile zaslanom žalobkyňou žalovanej (č.l. 139), čo medzi účastníkmi konania nebolo sporné. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že žalobkyňa týmto e-mailom riadne vytkla vady veci, z ktorých si potom žalobou z 21.7.2015 uplatnila nárok na peňažné plnenie vo výške 5.562,24 eura, ktorý je potrebné v zmysle ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka považovať za uplatnenie si nároku na zľavu z dojednanej ceny (nie nároku na úhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady podľa § 598 Občianskeho zákonníka). Vadami stavby uvedenými v protokole bola nevyčistená vodomerná šachta a kontrolná šachta kanalizácie, chýbajúce žľaby a zvody dažďovej vody na streche a chýbajúca dažďová kanalizácia, navlhnutý záklop strechy a čiastočne plesňou napadnutý (asi drevený záklop strechy) pod škridlou zo strany od susedného rodinného domu, niektoré špáry v nosnom murive väčšie ako 5 cm, zatečená stena garáže, poškodené horné murivo na garáži, na dvoch miestach nezaliate otvory v keramickom strope, nestabilne vymurovaná schodisková stena a nezatiahnuté murivo na parapety cementovou maltou. Existenciu týchto väd mal preukázať znaleckým posudkom Ing. K. M. č. XX/XXXX z 6.4.2014. K záveru, že žalovaná žalobkyňu na tieto vady neupozornila, ktorý pripojil k záveru o existencii väd, neuviedol, z ktorých dôkazov vykonaných v konaní k tomuto zisteniu dospel. Zistený skutkový stav posúdil podľa ustanovení § 596, § 597 ods. 1 a § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka a vyvodil, že žalovaná zodpovedá za vady predávanej veci v zmysle ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výšku zľavy z kúpnej ceny stanovil s prihliadnutím na povahu a rozsah väd, ktoré podľa posudku Ing. K. M. spôsobujú poruchy prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti, bránia kvalitnému hygienickému a energetickému hospodárnemu užívaniu domu a bez ich odstránenia bude dochádzať k vzniku karcinogénnych plesní, postupne bude narušovaná statická odolnosť stavby a bez ich odstránenia by nemohlo dôjsť ani k dokončeniu (dostavaniu) stavby, s prihliadnutím k dohodnutej kúpnej cene a k nákladom potrebným na odstránenie väd, ktoré boli určené znaleckým posudkom Ing. F. N. zo dňa 4.5.2014 (č.l. 94 -114).

17. Podľa ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka časti vety pred bodkočiarkou, ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady.

18. Citované ustanovenie upravuje právo zo zodpovednosti za vady existujúce v dobe plnenia, na ktoré predávajúci kupujúceho neupozornil. S existenciou väd, ktoré vyšli najavo dodatočne (po predaji) je spojené právo kupujúceho na primeranú zľavu dojednanej ceny zodpovedajúcej povahe a rozsahu vady.

19. Súd prvej inštancie vo veci na zistený skutkový stav týkajúci sa stavu predmetného rodinného a okolnosti, za ktorých k predaju došlo, správne aplikoval ustanovenie § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, toto si však nesprávne vyložil a tým danú vec nesprávne právne posúdil.

20. Právnym posúdením veci je činnosť súdu spočívajúca v subsumácii zisteného skutkového stavu pod skutkovú podstatu vyhľadanej právnej normy, ktoré vedie k záveru, či a komu súd právo priznáva ale nepriznáva. Právne posúdenie veci je nesprávne, ak sa súd dopusti pri tejto činnosti omylu, t.j. keď na správne zistený skutkový stav aplikoval iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, ale ho nesprávne interpretoval, alebo zo skutočnosti naisto preukázaných vyvodil nesprávne právne závery. Nesprávnym právnym posúdením je vedľa prípadov, kedy súd na zistený skutkový stav aplikuje nesprávnu právnu normu i situácie, keď súd aplikuje právnu normu na nedostatočne zistený skutkový stav, z ktorého nemožno posúdiť správnosť aplikácie práve tejto právnej normy, t.j. keď súd subsumuje zistený skutkový stav pod skutkovú podstatu normy bez toho, aby bolo naisto dané naplnenie všetkých jej zákonných znakov.

21. Zodpovednosť vyplývajúca z citovaného ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka je objektívna (zodpovednosť za výsledok), ktorej sa predávajúci, pokiaľ na vady existujúce v čase uzavretia zmluvy kupujúceho neupozornil, nemôže zbaviť, pričom nie je rozhodujúce, či o vadách vedel alebo nevedel. Predpokladom tejto zodpovednosti však je aj okolnosť, že musí ísť o vadu alebo vady, ktoré pre kupujúceho vyšli najavo dodatočne, teda po uzavretí kúpnej zmluvy. Použitá formulácia úvodných slov ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka ("Ak dodatočne vyjde najavo vada...") vylučuje aplikáciu tohto ustanovenia v prípadoch, v ktorých kupujúci o konkrétnych vadách veci vedel a napriek tomu sa slobodne rozhodol kúpnu zmluvu o kúpe veci za dojednanú kúpnu cenu uzavrieť (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. januára 2001 sp.zn. 5 Cdo 133/2000, R 9/2003).

22. V preskúmvanej veci súd prvej inštancie mal za nesporné, že stavba mala vytykané vady už pri predaji žalobkyni.

23. Na druhú otázku, podstatnú pre vyvodenie zodpovednosti žalovanej za vady stavby podľa ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to, či pre kupujúcu (a jej manžela) boli vady veci uvádzané v protokole spísanom Ing. K. N. (č.l. 139) známe pri uzatváraní kúpnej zmluvy alebo išlo o vady, ktoré vyšli najavo (zistila ich) až po uzavretí kúpnej zmluvy, v odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie jednoznačne neodpovedal. Obmedzil sa len na konštatovanie, že predávajúca žalobkyňa na vady špecifikované v posudku Ing. K. M. neupozornila, čo bolo podľa neho postačujúce pre vyvodzovanie zodpovednosti žalovanej za vady predmetnej predanej stavby podľa ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

24. Obranu žalovanej, že všetky vytykané vady boli viditeľné pri ohliadke stavby žalobkyňou, a táto teda musela o nich vedieť, nepovažoval za spôsobilú k tomu, aby ju zbavila objektívnej zodpovednosti stanovenej v § 597 Občianskeho zákonníka. K tvrdeniu žalovanej, že vytykané vady boli viditeľné uviedol, že pri aplikácii ustanovenia § 597 Občianskeho zákonníka je bez významu, či ide o vadu zjavnú alebo skrytú. To je nesporné, ale len za predpokladu, že táto vada vyšla najavo až po uzavretí kúpnej zmluvy, t.j. dodatočne a teda nebola zrejماً už v čase uzavretia zmluvy. K zisteniu, že žalobkyňa si stav predávanej nehnuteľnosti tesne pred jej kúpou dala posúdiť aj znalcom Ing. K. H. (posudok z 29.7.2013 č. XX/XXXX, č.l. 159 - 195), k výpovedi svedka N. Č., že bol so žalobkyňou ako odborník na stavebné práce, na jej požiadanie, na ohliadke predmetnej stavby zvonku i znútra (č.l. 144), výpovedi svedka I. Y., že bol so žalovanou na ohliadke predmetnej stavby (č.l. 147), výpovedi Z. S., že žalobkyňa odmietla jeho ponuku na ohliadku stavby s tým, že ona predmetnú stavbu pozná (č.l. 149) a fotografiám založeným v spise ako č.l. 152 - 155 a fotografiami v znaleckom posudku Ing. H. (č.l. 194), na ktorých je jasne vidieť, že na predávanej stavbe nie sú žľaby a zvody dažďovej vody na streche, v akom stave dokončenosti je strecha a aký materiál bol na strechu použitý, sa v odôvodnení napadnutého rozsudku súd prvej inštancie nevyjadril, i keď tieto zistenia boli významné pre vyvodenie záveru o to, či žalobkyňa vedela alebo nevedela o tom, v akom stave rozostavanosti bola predávaná stavba a či mala tvrdené vady. Pritom do nákladov na odstránenie vád stavby (č.l. 105), ktoré boli pre súd podkladom pre rozhodnutie, boli náklady na dorobenie žľabov a zvodov dažďovej vody a práce na streche domu i garáže (a ďalšie práce a materiál) zahrnuté. Záver súdu prvej inštancie, že tieto vady nemohli byť pre žalobkyňu ako laika zistiteľné pri bežnej ohliadke uvádzané skutkové zistenia nepodporujú. Na zistenie, že na stavbe nie sú žľaby a zvody dažďovej vody, že nie sú urobené parapety, vodomerná šachta a kontrolnú šachta kanalizácie nie je čistá (je zahádzaná stavebným odpadom), v nosnom murive sú väčšie špáry a že je poškodené horné murivo na garáži, pritom nie je treba mať žiadne osobitné znalosti, keďže je to zrejmé na pohľad aj laikovi, za čo súd prvej inštancie žalovanú považoval.

25. Pokiaľ teda súd prvej inštancie pri aplikácii ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka na zistený skutkový stav nepovažoval za významné skutkové zistenie, že žalobkyňa si pred uzatvorením zmluvy o kúpe predmetnej rozostavanej stavby rodinného domu stavbu viac krát ohliadla, zaobstarala si znalecký posudok a vyjadrenia osoby s odborným stavebným vzdelaním a skúsenosťami k stavu predávanej nehnuteľnosti, ktorú si prizvala k ohliadke a s ktorou sa radila pri kúpe, a to aj pokiaľ ide o materiál použitý na stavbu a kvalitu stavbárskych prác, čo nasvedčovalo tomu, že vedela, že viacero prác nie je dokončených, resp. nie je urobených kvalitne a ktoré práce bude treba na stavbe ešte urobiť, vec nesprávne právne posúdil. Tvrdenia žalovanej, že žalobkyňa nemohla nevedieť v akom stave rozostavanú stavbu kupovala, s ohľadom na preukázané, že si stavbu viackrát ohliadla, zaobstarala si odborný znalecký posudok, síce k cene stavby, ktorý však zdokumentoval aj jej stav v dobe kúpy, a konzultáciám s odborníkom, ktorého si sama vybrala, mohli mal zásadný význam pre podriadenie skutkovej situácie pod vybranú právnu normu. Ak súd prvej inštancie tieto nehodnotil spôsobom stanoveným § 191 CSP vo vzájomnej súvislosti, s prihliadnutím na všetko, čo vyšlo za konania najavo, a to aj z hľadiska vierohodnosti zaobstaraných dôkazov, skutkový stav veci nezistil v potrebnom rozsahu.

26. Použitie (uplatnenie) ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka je totiž vylúčené v prípadoch, v ktorých kupujúci o konkrétnych vadách veci vedel a napriek tomu sa slobodne rozhodol zmluvu o kúpe veci za dojednanú kúpnu cenu uzavrieť (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. januára 2001, sp. zn. 5 Cdo 133/2000).

27. Odvolací súd pre úplnosť k otázke výšky priznanej zľavy z ceny predanej veci uvádza, že súd prvej inštancie vychádzal zo správnych hľadísk pri určovaní zľavy z ceny predanej veci daných znížením funkčnej a estetickú hodnoty predanej veci. Pri ďalšom rozhodovaní sa však bude musieť vysporiadať aj s otázkou primeranosti zľavy vzhľadom na žalovanou namietanú cenu predanej stavby.

28. Na základe uvedeného odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, keď nesprávne vyhodnotil splnenie podmienok pre zodpovednosť žalovanej za zistené vady, nezistil riadne skutkový stav, keď nevyhodnotil všetky vykonané dôkazy, ktorými sa v spore bránila žalovaná a týmto nesprávnym procesným postupom jej znemožnil, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, pričom tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom. Odvolací súd preto rozsudok súdu prvej inštancie zrušil podľa § 389 ods. 1 písm. b) a c) CSP a podľa § 391 ods. 1 CSP vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V novom konaní bude súd prvej inštancie povinný riadiť sa právnym názorom vyjadreným odvolacím súdom a riadne vyhodnotiť všetky v konaní vykonané dôkazy. Súd prvej inštancie nové rozhodnutie vo veci samej odôvodní spôsobom zodpovedajúcim § 220 ods. 2 CSP tak, aby odôvodnenie rozsudku obsahovalo dostatok dôvodov a ich vyjadrenie bolo zrozumiteľné a vysporiada sa s námietkami žalovanej smerujúcimi proti rozhodnutiu o zľave z dojednanej ceny stanovenej súdom prvej inštancie uvádzanými v odvolaní s ohľadom na to, že súd prvej inštancie bude v ďalšom konaní nanovo rozhodovať o zodpovednosti žalovanej za vady predmetnej nehnuteľnosti.

29. Súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci rozhodne o náhrade trov o konania (§ 262 ods. 1, § 396 ods. 3 CSP).

30. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie 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).