

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 13C/140/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7115209169  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 02. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Szpyrcová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2019:7115209169.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Blaženou Szpyrcovou v právnom spore žalobcu: C. nar. XX.XX.XXXX., trvale bytom B. právne zastúpený advokátom JUDr. Dušanom Pavčíkom, so sídlom Kuzmányho 57, Košice proti žalovanému: L. nar. X.X.XXXX, trvale bytom M. právne zastúpený advokátom JUDr. Ladislavom Scholczom, so sídlom Krmanova 16, Košice v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a o žalobe žalovaného voči žalobcovi o 140 000 Eur s prísl. takto

### rozhodol:

I. Žalobu o určenie, že odstúpenie žalovaného zo dňa 3.3.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 12.11.2014 medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim je neplatné, z a m i e t a.

II. Žalobca C. nar. XX.XX.XXXX je p o v i n ý zaplatiť žalovanému L. nar. X.X.XXXX sumu 140 000 Eur spolu s 5,05 % ročným úrokom z omeškania od 1.4.2015 do zaplatenia oproti povinnosti žalovaného L. vrátiť žalobcovi C. byt č. X, na 2. poschodí bytového domu súp. č. XX, vo vchode XX, postaveného na parcele KN „C“ č. XX/X o výmere 750 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 455/10000-in k celku a spoluvlastnícky podiel k pozemku nachádzajúci sa pod bytovým domom na parcele KN „C“ č. XX/X. o výmere 750 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvorie o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 455/10000-in k celku, ktorá nehnuteľnosť je vedená Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, na LV č. XXXXX, okres Košice I, obec Košice - Staré Mesto, kat. územie F., to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. P r i z n á v a žalovanému právo na náhradu trov konania proti žalobcovi vo výške 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa svojou žalobou domáhal, aby súd určil, že odstúpenie žalovaného zo dňa 3.3.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 12.11.2014 medzi ním ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim, je neplatné. Zároveň žiadal priznať náhradu trov konania.

2. Svoju žalobu odôvodnil tým, že dňa 12.11.2014 uzavrel ako predávajúci so žalovaným ako kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníctva k bytu č. X. na B. spolu s podielom na spoločných častiach a zariadeniach a na pozemku. Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome súpisné č. XX postavenom na parcele registra KN“C“ č. XX/X zapísaný na LV č. XXXXX, kat. územie F., obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I.

3. Pred samotným predajom bytu sa uskutočnili jeho viaceré obhliadky, aby si žalovaný mal možnosť dôkladne byt prezrieť, zistiť v akom stave sa nachádza, či sa mu javí ako atraktívny a či má záujem od žalobcu ho odkúpiť. Žalovaný bol informovaný o všetkých potrebných skutočnostiach, ktoré by mohli mať vplyv na jeho konečné rozhodnutie. Cena bytu bola pôvodne stanovená na 148 000 Eur, ale keďže

žalovaný namietol pár nedostatkov bytu, ktoré bolo potrebné upraviť a dokončiť, žalobca sa s ním dohodol na cene bytu na 138 000 Eur (+ 2 000 Eur ako provízia pre realitnú kanceláriu). Dňa 12.11.2014 došlo k podpisu kúpnej zmluvy a k zaplateniu kúpnej ceny.

4. Žalobca poukázal na to, že dňa 29.1.2015 mu bol doručený návrh na mimosúdne rokovanie - uplatnenie práv zo zodpovednosti za vady od právneho zástupcu žalovaného, v ktorom žalovaný vytkol žalobcovi vady bytu a to najmä vzniknutú pleseň, nerovnomerné kúrenie, neprievzdušnosť okien, nefunkčnosť elektrických zásuviek, praskanie omietok, neupevnený pracovný stôl na kuchynskej linke, nefunkčnosť svetla na chodbe pred bytom a pod. V tomto návrhu bol žalobca vyzvaný na mimosúdne rokovanie za účelom uplatnenia si práv žalovaného z uvedených väd bytu. Na tento návrh žalobca odpovedal svojim vyjadrením dňa 16.2.2015, v ktorom detailne uviedol a odpovedal na všetky vytýkané vady zo strany žalovaného.

5. Napriek tomu bolo dňa 21.3.2015 žalobcovi doručené odstúpenie od kúpnej zmluvy, ako aj výzva na vrátenie plnenia z kúpnej zmluvy. Žalovaný týmto odstúpil od kúpnej zmluvy zo dňa 12.11.2014 podľa ustanovenia § 571 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaný sa tak odvolával na konštrukčne chybný a nedostatočný vykurovací systém, ktorý je príčinou tvorby plesní, ktoré bránia a ohrozujú po zdravotnej stránke žalovaného a jeho rodinu.

6. Žalobca mal za to, že v danom prípade neboli naplnené zákonné podmienky na odstúpenie od zmluvy. Podľa neho má žalovaný právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorého predávajúci kupujúceho neupozornil, a táto vada robí vec neopotrebitelnou a zároveň predávajúci ubezpečil kupujúceho, že vec má určité vlastnosti alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým. Žalobca poukázal na to, že kupujúci bol na obhliadke predmetného bytu viackrát, mal možnosť zistiť, v akom stave sa byt nachádza a aké sú jeho výhody a nedostatky. Žalobca ako predávajúci mu oznámil všetky dôležité skutočnosti týkajúce sa bytu a kupujúci riadne bez výhrad podpísal kúpnu zmluvu, čím prejavil svoju slobodnú vôľu. Kúpna cena bola dokonca znížená o 10 000 Eur a to pre menšie nedostatky, ktoré byt mal, a o ktorých kupujúci (žalovaný) logicky musel vedieť pred podpisom kúpnej zmluvy, keďže na znížení kúpnej ceny sa dohodli ešte pred samotným podpisovaním zmluvy. Preto v danom prípade podľa žalobcu nemožno hovoriť o vadách, ktoré vyšli najavo až dodatočne.

7. Žalobca ďalej poukázal na to, že pred podpisom kúpnej zmluvy, a ani nikdy predtým ako ani v čase podpisu zmluvy pleseň v byte neexistovala. Táto pleseň vznikla z dôvodu nesprávneho užívania bytu žalovaným. Žalovaný zavolať žalobcu na obhliadku bytu dňa 12.1.2015 a ukázal mu plesnivé steny v kuchyni, v ktorej bolo veľmi teplo a vlhko, čo bolo spôsobené nevetraním. Sám žalovaný oznámil žalobcovi, že vetrať nebude, keďže nechce, aby mu do bytu vošla zima. Týmto nevetraním však sám spôsobil, že vodné pary, ktoré vznikajú sušením prádla v kuchyni, varením, dýchaním a podobne, dosahujú neúmerne únosnú vlhkosť, pary kondenzujú a následne sa vyzrážajú na plochách stien. Takýmto spôsobom si žalovaný sám vytvoril v byte plesne. O uvedenom fakte svedčí aj skutočnosť, že žalobca zakúpil žalovanému teplomer s vlhkomerom, aby si teplotu a vlhkosť v byte vedel regulovať. Po pár dňoch však žalobca tento teplomer našiel pred dverami a zistil z neho zaznamenané údaje, podľa ktorých maximálna teplota v byte žalovaného bola 26,3 stupňov Celzia a vlhkosť v hodnote 93 %. Uvedená skutočnosť iba svedčí o nezájme žalovaného dodržiavať základné hygienické zásady správneho vetrania, čím si sám spôsobil na predmetnom byte vadu vo forme vzniku plesní, na ktorú sa teraz odvoláva. V prípade, ak má byť plastové okná, je potrebné dostatočne vetrať, udržiavať v byte teplotu okolo 21 až 22 stupňov Celzia a udržiavať vlhkosť maximálne do 60 %. Veľmi vlhký vzduch podporuje rozmnožovanie zárodkov plesní a mikroorganizmov. Aj na túto skutočnosť bol žalovaný upozornený, a to dokonca z iniciatívy samotného žalobcu, ktorý mu vytlačil zaoberajúci sa danou problematikou. Okrem toho pleseň nerobí tento byt vecou neopotrebitelnou, keďže ju možné odstrániť. Preto dôvod žalovaného pre odstúpenie od zmluvy z dôvodu konštrukčne chybného a nedostatočného vykurovacieho systému, ktorý má byť údajne podľa žalovaného dôvodom vzniku plesní považoval žalobca za absolútne neopodstatnený, keďže sa nezakladá na pravde.

8. Vykurovací systém v byte funguje bezchybne o čom svedčí aj záznam z teplomera, keďže žalovaný si dokázal vyhriať byt na 26,3 stupňa Celzia. Vykurovací systém nie je v žiadnom prípade príčinou vznikajúcich plesní. Dôvodom vzniku plesní je nadmerná vlhkosť a teplota v byte. Pokiaľ ide o možnú nerovnomernosť vykurovania, táto môže byť spôsobená tým, že byt nachádzajúci sa pod predmetným

bytom nie je obývaný, rovnako ako ani byty na východnej a západnej strane na 2. poschodí. Keďže tieto byty nie sú vykurované, prestup tepla v krajných izbách je väčší ako v izbách bližšie ku chodbe, ktorá sa nachádza v strede bytu. Nie je však v kompetencii žalobcu prinútiť susedov, aby vykurovali neobývané byty. Avšak o tejto skutočnosti bol žalovaný oboznámený už pred kúpou bytu, preto aj táto námietka zo strany žalovaného je podľa žalobcu neopodstatnená. Uvedené závady podľa žalobcu jednoznačne nemajú taký charakter, že by robili predmet kúpy nepoužiteľným obvyklým spôsobom, ide o vady odstrániteľné, teda nemožno nimi platne dôvodiť odstúpenie od kúpnej zmluvy.

9. Na základe týchto uvedených skutočností podľa žalobcu je zrejmé, že z jeho strany nedošlo k žiadnemu pochybeniu, keďže ako predávajúci neubezpečil kupujúceho o niečom ohľadom bytu, čo sa ukázalo nepravdivým. Rovnako v danom prípade dodatočne nevyšla najavo ani vada bytu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, keďže za vznikom plesní stojí sám žalovaný a jeho nedostatočné vetranie a nesprávna údržba a užívanie bytu. Podľa žalobcu v danom prípade neboli naplnené zákonné podmienky pre platné odstúpenie od zmluvy v zmysle § 597 OZ a odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy je preto nutné považovať za neplatné. Vady vytykané žalovaným po odstúpení od zmluvy nie sú takej povahy a nejde o vady neodstrániteľné, preto žalovaný nemá právo na základe tohto dôvodu od zmluvy odstúpiť.

10. Žalovaný vo svojom vyjadrení k žalobe žiadal žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania. Potvrdil, že na základe kúpnej zmluvy uzavretej so žalobcom ako predávajúcim došlo k prevodu vlastníckeho práva k vyššie citovanému bytu a spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a k spoluvlastníckemu podielu k pozemku. Žalovaný nerozporoval, že pred uzatvorením kúpnej zmluvy došlo k prehliadkam bytu. Dodal, že sa mu byt zdal atraktívny, avšak uviedol, že vady, ktoré vytkol žalobcovi mu tento prisľúbil odstrániť, čo predstavovalo takisto dôvod, pre ktorý žalovaný kúpnu zmluvu podpísal. Žalovaný podpísal kúpnu zmluvu v dobrej viere, po uistení žalobcom, že tento vytknuté vady bytu odstráni. Možno konštatovať, že žalobca takýmto správaním pred uzatvorením kúpnej zmluvy priviedol žalovaného do omylu. Za krátky čas potom, čo žalovaný spolu s rodinnými príslušníkmi, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti začal byt užívať, pribudli ďalšie vady, o ktorých pri prevzatí bytu nemal žiadnu vedomosť, a na ktoré ho žalobca neupozornil. Tieto vady bránili a do dnešného dňa bránia riadnemu užívaniu bytu žalovaným a členmi jeho rodiny.

11. V návrhu na mimosúdne rokovanie zo dňa 29.1.2015 predostrel žalovaný žalobcovi možnosť mimosúdneho riešenia vzniknutej situácie, nakoľko považoval takéto riešenie za najvhodnejšie, a to tak pre seba ako aj žalobcu. Žalovaný uviedol, že žalobcu aj osobne vyzval, aby závadný stav bytu odstránil, avšak ten to odmietol. Nakoľko však k žiadnemu mimosúdnemu rokovaniu nedošlo využil žalovaný svoje zákonné právo a od kúpnej zmluvy zo dňa 12.11.2014 odstúpil, nakoľko mal za to, takýto postup plne odôvodňuje vzniknutý skutkový stav.

Vadami, ktoré vytykal žalovaný žalobcovi sú:

- rozšírená plesň v troch izbách (a to nielen na jednej stene),
- kúrenie v celom byte nie je rovnomerné,
- okná nie sú vzduchopriepustné,
- parapety na oknách z vonkajšej strany nie sú upevnené,
- niektoré zásuvky v izbách sa nedajú používať,
- pri mínusových teplotách steká z okien voda na vnútorný parapet,
- cez okná pretieká,
- komínová vložka je poškodená - prehorená,
- v šatníku nie je dokončená zárubňa a dvere (pri predaji to bolo žalobcom sľúbené),
- zárubňa do menšej izby z kuchyne nie je dokončená resp. dodaná (pri predaji to bolo žalobcom sľúbené),
- rohové lišty v predsieni nie sú dodané (pri predaji to bolo žalobcom sľúbené),
- domáci zvonček s vrátnikom nedodaný (pri predaji to bolo žalobcom sľúbené),
- poštová schránka nie je dodaná,
- pivnica je nepoužiteľná,
- umývadlo v kúpeľni nie je upevnené,
- chýba kryt na kotol (pri predaji to bolo žalobcom sľúbené),
- v izbách praská omietka,
- pracovný stôl na linke v kuchyni nie je dostatočne upevnený,
- bránka pri vstupe na pavlač nie je dodaná (pri predaji to bolo žalobcom sľúbené),
- pred vchodom do bytu nesvieti svetlo,

- do dnešného dňa neboli odovzdané žiadne revízne správy z rekonštrukcie bytu ani žiadne povolenia potrebné pre rekonštrukciu bytu.

12. Jednou z väd, ktoré sa v byte vyskytli, je aj rozsiahla pleseň (rozšírená po troch izbách bytu a na viacerých stenách súčasne), v dôsledku čoho požiadal žalovaný Regionálny úrad verejného zdravotníctva (ďalej RÚVZ) o analýzu sterov plesní z napadnutých stien bytu. Na základe predmetnej žiadosti vykonali odborní zamestnanci RÚVZ so sídlom v Košiciach dňa 13.1.2015 odbery vzoriek sterov zo stien v troch miestnostiach bytovej jednotky a to zo šatníka, spálne a kuchyne. Po vyšetrení bola sterovou metódou zistená a potvrdená prítomnosť plesne druhu *penicillium species*.

13. Z listu, ktorým RÚVZ zo dňa 19.1.2015 dáva žalovanému na vedomie prítomnosť plesne takisto vyplýva, že trvalejšia prítomnosť plesní v prostredí, najmä vo vnútornom obytnom prostredí môže vyvolávať u citlivých jedincov, u ľudí s oslabenou imunitou, u detí, u rekonvalescentov alebo u ľudí, ktorí sú oslabení práve prebiehajúcim iným ochorením vyvolať alergické ochorenia, ako napríklad zápal slizníc, nosa a dýchacích ciest alebo astmatické prejavy. Z uvedeného dôvodu Regionálny úrad verejného zdravotníctva odporučil dostatočné priame odvetrávanie priestorov bytu a zabezpečiť stavebne a technicky vnútorné prostredie bytu tak, aby nedochádzalo k množeniu plesní, a tým k oslabovaniu obranyschopnosti ľudského zdravia.

14. Žalovaný opäť zdôraznil, že pleseň je rozšírená po troch izbách bytu, a to nielen na jednej stene tej- ktorej izby. Uviedol, že vetrá byt 4 až 5 krát denne intenzívne po 5 až 10 minút tak, ako je to doporučované. Ako každý, kto obýva byt v bytovom dome, tak aj žalovaný je niekedy nútený sušiť prádlo vo vnútri bytu. Rovnakou samozrejmosťou je to, že sa v byte varí, čím sa uvoľňujú pary a vlhkosť, avšak je nemysliteľné, aby sa pleseň rozšírila po byte v tak krátkom časovom úseku (žalovaný sa spolu so svojou rodinou nasťahoval do predmetného bytu 25.11.2014, pričom pleseň sa objavila už v polovici decembra 2014) a to v uvedenom rozsahu a množstve. Žalovaný sa pokúšal o odstránenie plesní z bytu, avšak bezúspešne.

15. Okolnosťou, ktorá má na rozširovanie plesní v byte značný vplyv sú aj plastové okná, ktoré neprepúšťajú dostatočné množstvo vzduchu (tepla/chlady) atď., čím sa znižujú energetické úniky domácností, avšak veľkou nevýhodou je to, že spravidla obmedzia cirkuláciu vzduchu, pretože veľmi tesnia, v dôsledku čoho dochádza k vzniku a rozšíreniu plesní resp. k podpore šírenia už existujúcich plesní. Preto, aby v byte nedochádzalo k vzniku a rozširovaniu plesní je dôležité, aby namontované okná mali kvalitný prevetrávací systém, pričom okná v dotknutom byte takýto systém nemajú. Na to, že okná v byte nie sú dostatočne vzduchopriepustné, upozornil žalovaného až odborník, ktorý bol v byte, a to až po uzatvorení kúpnej zmluvy.

16. Ďalšou skutočnosťou, ktorá významnou mierou prispieva k vzniku a rozšíreniu plesní je aj vlhké murivo, a najmä hlboko zakorenené podhubie a spóry. Žalovaný má za to, že práve v dôsledku nedostatočnej vzduchopriepustnosti v byte osadených okien došlo k takému navlhnutiu stien, že sa plesne objavili v troch miestnostiach bytu. Pri tak rozsiahlom rozšírení plesní v byte je evidentné, že steny bytu museli byť navlhnuté už dlhší čas, aby sa mohla pleseň takto rozšíriť. V dôsledku výskytu plesní môžu v byte vznikať aj bubliny, pukliny v omietke ale aj v samotnom murive. Túto skutočnosť vytkol žalovaný žalobcovi taktiež. Podľa žalovaného má veľký vplyv na výskyt plesní v byte aj to, že podlahové kúrenie nie je funkčne správne namontované. Žalovaný viackrát žiadal žalobcu, aby mu doložil projekt vykonaných prác v byte, ten tak však neurobil. Žalovaný práve výskyt škodlivých plesní v byte považuje za ten najdôležitejší dôvod a vadu, pre ktorú nie je možné predmetný byt riadne a bez ohrozenia jeho zdravia a zdravia jeho rodiny užívať.

17. Žalovaný ďalej poukázal na to, že v bode 1, čl. VII kúpnej zmluvy predávajúci vyhlásil a ručil za to, že na predmete prevodu v čase podpisu tejto zmluvy neviaznu žiadne vady. Toto vyhlásenie žalobcu sa nezakladá na pravde, nakoľko steny/murivo bytu muselo byť celkom zrejmé navlhnuté dlhšiu dobu, aby sa pleseň rozšírila v takom množstve, čo takto indikuje, že spóry museli byť v murive usadené omnoho dlhšiu dobu ako tú, po ktorú žalovaný byt užíval. Tento problém musel byť žalobcovi známy, pričom ho však zamlčal, čo je v priamom rozpore s citovaným vyhlásením uvedeným v kúpnej zmluve. Rovnako to možno aplikovať aj na problém s nefunkčne namontovaným kúrením. Žalovaný poukázal na to, že využil v danom prípade právo odstúpiť od zmluvy v zmysle ustanovenia § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

18. Žalovaný ďalej uviedol, že mal vedomosť o istých vadách bytu ešte pred podpisom kúpnej zmluvy, avšak tieto vady prisľúbil žalobca odstrániť, pričom do dnešného dňa tak neurobil. Takýmto konaním priviedol žalovaného do omylu a ten v dobrej viere, že k odstráneniu vád dôjde, kúpnu zmluvu podpísal. Jedná sa však iba o niektoré vady, a to napríklad nedokončená zárubňa a dvere v šatníku, nedodané rohové lišty v predsieni a pod. Žalovanému sa predmetný byt zdal natoľko atraktívny, že bol ochotný podpísať kúpnu zmluvu aj napriek zjavným vadám, avšak len preto lebo sa tieto žalobca zaviazal odstrániť, čo však neurobil.

19. Žalovaný uviedol, že vzhľadom k tomu, že sa situácia okolo vád bytu nijako mimosúdne nevyriešila, rozhodol sa využiť svoje právo na odstúpenie od zmluvy, ktoré mu vyplýva zo zákona. List, ktorého obsahom bolo odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 12.11.2014 bol žalobcovi doručený dňa 21.3.2015. Spolu s odstúpením od kúpnej zmluvy zaslal žalovaný žalobcovi výzvu na vrátenie plnenia z kúpnej zmluvy, ktorú žalobca prevzal takisto dňa 21.3.2015. Nakoľko si účastníci kúpnej zmluvy nedohodli pre prípad odstúpenia od zmluvy účinky ex nunc, t.j. do budúcnosti, zrušila sa kúpna zmluva doručením písomného prejavu vôle žalovaného o odstúpení od zmluvy s účinkami ex tunc t.j. od počiatku, v dôsledku čoho zanikol právny titul, na základe ktorého sa žalovaný stal vlastníkom bytu a žalobca prijal plnenie vo forme kúpnej ceny. Medzi účastníkmi takto zrušenej zmluvy nastal právny stav, ako keby k uzatvoreniu zmluvy ani vôbec nedošlo.

20. Žalovaný poukázal na to, že z podanej žaloby vôbec nie je možné vyčítať tvrdenie naliehavého právneho záujmu žalobcu na určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, na žiadnom mieste v žalobe sa na takýto kvalifikovaný právny záujem ani nepoukazuje. Zároveň v tomto písomnom vyjadrení žalovaný uviedol, že dňa 23.4.2015 podal na tunajšom súde návrh na začatie konania o zaplatenie sumy 140 000 Eur titulom vydania bezdôvodného obohatenia proti žalobcovi, ktoré konanie je vedené na Okresnom súde Košice I pod spis. zn. 35C/209/2015.

21. Z pripojeného spisu Okresného súdu Košice I spis. zn. 35C/209/2015 súd zistil, že žalobcom je L., ktorý žaluje žalovaného C. na zaplatenie sumy 140 000 Eur s prísl., pričom žaloba bola podaná na tunajší súd 23.4.2015.

22. V tejto žalobe poukázal žalobca aj na list Regionálneho úradu verejného zdravotníctva zo dňa 19.1.2015, kde po vyšetrení sterovou metódou bola zistená a potvrdená prítomnosť plesne druhu penicillium species. Listom zo dňa 29.1.2015 predostrel žalobca žalovanému návrh na mimosúdne rokovanie za účelom prediskutovania vzniknutej situácie a nájdenia čo najefektívnejšieho riešenia, najmä z dôvodu rozsiahlych plesní v byte, ktoré môžu ovplyvniť zdravie žalobcu a členov jeho rodiny, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti. V predmetnom liste oznámil žalovanému všetky doposiaľ známe vady, ktorými byt trpel, a ktoré aj v tomto liste vymenoval. Vzhľadom na vady uvedené v tomto liste i k postoju žalovaného a v dôsledku rozšírenia plesní a iných väd vytknutých žalobca dňa 3.3.2015 odstúpil od kúpnej zmluvy, ktorú uzavrel so žalovaným dňa 12.11.2014, pričom toto odstúpenie bolo žalovanému doručené dňa 21.3.2015. V dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy žiadal, aby mu žalovaný zaplatil sumu 140 000 Eur s prísl.

23. Žalovaný v konaní 13C/140/2015 podal dňa 20.5.2016 návrh na spojenie oboch vecí vedených na tunajšom súde pod spis. zn. 13C/140/2015 a 35C/209/2015.

24. Na pojednávaní dňa 12.10.2016 súd uznesením spojil na spoločné konanie veci vedené na tunajšom súde pod spis. zn. 13C/140/2015 a 35C/209/2015, ktoré naďalej viedol pod spis. zn. 13C/140/2015. Žalovaný L. upravil písomne dňa 23.11.2018 svoju žalobu voči žalovanému, kde žiadal, aby súd zaviazal žalobcu zaplatiť mu sumu 140 000 Eur s prísl. oproti povinnosti žalovaného vrátiť žalobcovi predmetný byt.

25. Súd vykonal dokazovanie a zistil tento skutkový stav:

26. Z kúpnej zmluvy predloženej oboma stranami sporu súd zistil, že žalobca ako predávajúci uzavrel so žalovaným ako kupujúcim kúpnu zmluvu v súlade s § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Touto kúpnu zmluvou previedol žalobca do výlučného vlastníctva žalovaného nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXXX, pre obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I, kat. územie F. a to byt č. X. na 2. poschodí bytového domu so súpisným č. XX postavenom na parcele registra KN“C“ parcela č. XX/X o

výmere 750 m2 zastavané plochy a nádvoria vo vchode č. XX, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 456/10000-in k celku a spoluvlastnícky podiel k pozemku nachádzajúcemu sa pod bytovým domom a to parcela registra KN"C" č. XX/X o výmere 750 m2 zastavané plochy a nádvoria o veľkosti 456/10000-in k celku.

27. V čl. II, bod 1 bola dohodnutá kúpna cena medzi predávajúcim a kupujúcim vo výške 140 000 Eur.

28. Podľa čl. V, bod 1, 2 citovanej kúpnej zmluvy správu bytového domu na základe zmluvy o výkone správy vykonáva Spoločenstvo vlastníkov bytov B. Košice. Kupujúci (žalovaný) prehlásil, že pristupuje k zmluve o výkone správy.

29. V čl. VII, bod 1 kúpnej zmluvy je uvedené, že predávajúci (žalobca) vyhlasuje a ručí za to, že na predmete prevodu v čase podpisu tejto zmluvy neviaznu žiadne vady, najmä právne, nie je zaťažený žiadnymi vecnými bremenami, predkupným právom ani inými dlhmi, záložnými právami a ťarchami okrem tých, ktoré sú uvedené v čl. VI tejto zmluvy.

30. Uvedenú kúpnu zmluvu uzavreli strany sporu dňa 12.11.2014. Vklad tejto kúpnej zmluvy bol vložený do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu v Košiciach č. vkladu X. dňa 3.12.2014.

31. Žalovaný predložil súdu výsledok vyšetrení, ktoré mu zaslal Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1 dňa 19.1.2015, a v ktorom mu oznámil, že na základe jeho žiadosti vykonali odborní zamestnanci (RÚVZ) odbery vzoriek sterov zo stien v troch miestnostiach bytovej jednotke patriacej žalovanému a to v šatníku, spálni a v kuchyni. Z výsledkov vyšetrení vyplynulo, že na predmetných odberových miestach bola vyšetrovacou metódou potvrdená prítomnosť plesní. Pri kvalitatívnom stanovení bola potvrdená sterovou metódou prítomnosť plesne penicillium species. RÚVZ uviedol, že z hľadiska a pohľadu možného vplyvu plesní na zdravie ľudí je známe, že všetky stanovené druhy sa bežne vyskytujú v životnom prostredí v niekoľkých desiatkach druhov a majú početné zastúpenie. Ich trvalejšia prítomnosť v prostredí, najmä vnútornom obytnom prostredí môže vyvolávať u citlivých jedincov, u ľudí s oslabenou imunitou, u detí, u rekonvalescentov alebo u ľudí, ktorí sú oslabení práve prebiehajúcim nejakým iným ochorením - alergické ochorenia ako napr. zápal sliznice, nosa a dýchacích ciest alebo astmatické prejavy.

32. Z písomného návrhu na mimosúdne rokovanie - uplatnenie práv zo zodpovednosti za vady zo dňa 29.1.2015 súd zistil, že žalovaný oslovil žalobcu, že byt, ktorý od neho kúpil do výlučného vlastníctva trpí vadami, ktoré môžu v konečnom dôsledku viesť k poškodeniu jeho zdravia a príslušníkov jeho rodiny. V tomto návrhu na mimosúdne rokovanie uviedol a vytkol žalobcovi nasledovné vady:

- rozšírená plesň v troch izbách,
- kúrenie v celom byte nie je rovnomerné,
- okná nie sú vzduchopriepustné,
- parapety na oknách z vonkajšej strany nie sú upevnené,
- niektoré zásuvky v izbách sa nedajú používať,
- pri mínusových teplotách steká z okien voda na vnútorný parapet (nie sú dostatočne odvetrané),
- cez okná preteká,
- komínová vložka je poškodená - prehorená,
- v šatníku nie je dokončená zárubňa a dvere (pri predaji boli sľúbené),
- zárubňa do menšej izby z kuchyne nie je dokončená resp. dodaná (pri predaji sľúbené),
- rohové lišty v predsieni nie sú dodané (pri predaji sľúbené),
- domáci zvonček s vrátnikom je nedodaný (pri predaji sľúbené),
- poštová schránka nie je dodaná,
- pivnica nepoužiteľná,
- umývadlo v kúpeľni nie je upevnené,
- chýba kryt na kotol (pri predaji sľúbený),
- v izbách praská omietka,
- pracovný stôl na linke v kuchyni nie je dostatočne upevnený,
- bránka pri vstupe na pavlač nedodaná (pri predaji sľúbená),
- pred vchodom do bytu nesvieti svetlo,

- do dnešného dňa neboli odovzdané žiadne revízne správy z rekonštrukcie bytu ani žiadne povolenia potrebné pre rekonštrukciu bytu.

33. Z uvedeného dôvodu vyzval v tomto návrhu žalobcu na mimosúdne rokovanie cieľom ktorého by bolo uplatnenie si práv z vyššie uvedených vád.

34. Žalobca na uvedený návrh na mimosúdne rokovanie písomne zaslal právnejmu zástupcovi žalovaného dňa 16.2.2015 svoje vyjadrenie. Z uvedeného vyjadrenia súd zistil, že žalobca žalovanému oznámil, že dňa 12.11.2014 uzavrel kúpnu zmluvu predmetného bytu bez výhrad, čím prejavil svoju slobodnú vôľu. Následne bol niekoľkokrát spolu s pracovníčkou realitnej kancelárie Diamond reality s.r.o. na obhliadku bytu. So žalovaným nemal stanovený žiadny konkrétny termín prevzatia bytu. Dohodol sa so žalovaným, že dňa 16.11.2014 dokončí plávajúcu podlahu, čo aj urobil. Nasledujúci deň žalovaný vymenil zámok na byte, čím mu týmto dňom prakticky znemožnil dokončiť niektoré reklamované vady. K uvedeným vadám uviedol, že pokiaľ ide o okná v byte sú kvalitné eurookná, ktorých hlavnou funkciou je, aby boli tesné a nie vzduchopriepustné. Žalobcovi dal vytlačený článok, v ktorom sa autor zaoberá problematikou vetrania takýchto okien a zakúpil mu aj vlhkomer s teplomerom. Žalobca v tomto liste poukázal aj na to, že byt na 1. poschodí, pod predmetným bytom momentálne nie je obývaný a aj byt na západnej stene nie je obývaný pre rekonštrukciu, čiže tým môže byť spojená malá nerovnomernosť kúrenia. Žalovaného oboznámil so základnou činnosťou plynového kotla, ukázal mu rozvádzač vetiev tepla do jednotlivých miestností a poučil ho laicky, ako sa nastavujú jednotlivé okruhy. Žalobca sa ďalej vyjadril aj k jednotlivým vadám, ktoré mu vytykal žalovaný. Na záver uvedeného vyjadrenia poukázal, že v byte býval 14 rokov so svojou rodinou a plesne nikdy nemal. Ide to dvestoročný dom so 70 cm múrmi, ktorý neprepúšťa vlhkosť, a ak byt žalovaný nevetrá zaplesnivie. Nie je preto potrebné hľadať chyby na oknách, stenách, múroch a podobne.

35. Žalovaný predložil súdu písomne Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 12.11.2014, ktoré zaslal žalobcovi dňa 3.3.2015, a v ktorom si uplatňoval svoje zákonné právo podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Týmto svojim podaním odstúpil od kúpnej zmluvy zo dňa 12.11.2014, na základe ktorej došlo v jeho prospech ku vkladu jeho vlastníckeho práva k predmetnému bytu a spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a k spoluvlastníckemu podielu k pozemku nachádzajúcemu sa pod bytovým domom. V tomto odstúpení uviedol, že podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka dochádza k zrušeniu kúpnej zmluvy zo dňa 12.11.2014 doručením tohto listu. Odstúpenie od zmluvy prevzal žalobca dňa 21.3.2015.

36. Z písomného znenia výzvy na vrátenie plnenia z kúpnej zmluvy zo dňa 12.11.2014 adresovanej žalovaným žalobcovi dňa 3.3.2015 súd zistil, že žalovaný L. vyzval žalobcu na vrátenie kúpnej ceny vo výške 140 000 Eur, ktorá predstavovala kúpnu cenu predmetného bytu s príslušenstvom. Uvedenú výzvu prevzal žalobca dňa 21.3.2015.

37. Žalobca písomne dňa 2.9.2015 podal vyjadrenie vo veci vrátenia kúpnej ceny vedenej na tunajšom súde ešte pod spis. zn. 35C/209/2015 tak, že považoval odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy za neplatné a teda nemajúce za následok vrátenie zaplatenej kúpnej ceny. Opätovne žalovaný vo veci 35C/209/2015 U. poukázal, že žalobca vo veci 35C/209/2015 L. uskutočnil viaceré obhliadky bytu, mal možnosť si dôkladne byt prezrieť, zistiť v akom stave sa nachádza a či sa mu javí ako atraktívny resp. vyhovujúci pre jeho následné odkúpenie. Mal za to, že žalobcu informoval o všetkých potrebných skutočnostiach resp. ho upozornil na vady bytu, ktoré by mohli mať vplyv na jeho konečné rozhodnutie.

38. Kúpna cena bola ustálená na sumu 138 000 Eur pričom žalobca zaplatil realitnej kancelárii za sprostredkovanie sumu vo výške 2 000 Eur. Žalovaný uviedol, že niektoré vady, ktoré spomína žalobca (L.) nie sú vady, ktoré vyšli najavo až dodatočne, keďže žalobca o nich vedel a takisto nejde o vady, ktoré by robili vec neupotrebitelnou keďže tieto vady sa dajú ľahko odstrániť. Na základe uvedeného preto dôvod odstúpenia žalobcu od uzavretej kúpnej zmluvy pre tieto vady nepripadá do úvahy. Uviedol, že za plesne je zodpovedný jedine žalobca, ktorý byt nedostatočne vetrá, keďže v čase predaja bytu a pri viacerých obhliadkach bytu nebola prítomná žiadna plesneň a ani počas užívania bytu žalovaným, v ktorom býval od roku 1998 sa plesneň v byte nikdy nevyskytla. V súvislosti s tvrdením žalobcu, že kúrenie v celom byte nie je rovnomerné uviedol, že žalobcu vopred oboznámil, že byt na 1. poschodí pod predmetným bytom a rovnako aj ďalšie byty na 2. poschodí na východnej a západnej strane nie sú obývané, preto upozornil žalobcu na možnú nerovnomernosť vykurovania, ktorá by mohla nastať v

dôsledku toho, že susediace byty nie sú vykurované. Za uvedenú vadu tak žalovaný nemôže rovnako zodpovedať. K oknám, na ktorých vady poukázal žalobca uviedol, že v byte sa nachádzajú certifikované drevené eurookná v dostatočnej kvalite poskytujúcej a umožňujúcej dostatočný prevetrávací systém. Žalovaný sponchybnil tvrdenie žalobcu, že niektoré zásuvky v izbách sa nedajú používať, pričom všetky boli funkčné len na jednej z nich chýbala stredová šrúbka.

39. K ostatným vadám uviedol, že tieto sa dali dodatočne odstrániť, preto žalobcu neprivedol do omylu tak, ako to tvrdí žalobca. Snažil sa žalobcovi vždy vyjsť v ústrety a pomôcť mu a odpovedal mu na každý jeho písomný list, v ktorom prejavil vôľu navrhovateľovi pomôcť, avšak žalobca mu nikdy neposkytol súčinnosť. Z uvedeného dôvodu považoval preto odstúpenie žalobcu od kúpnej zmluvy za neplatné a teda nemajúce za následok vrátenie zaplatenej kúpnej ceny.

40. Žalobca vo veci 13C/140/2015 U. podal dňa 23.6.2015 vyjadrenie, v ktorom uviedol, že v kúpnej zmluve zo dňa 12.11.2014 sa nenachádza jediná zmienka o vadách predávaného bytu. Naopak v kúpnej zmluve v čl. VII ods. 1 sa uvádza, že na predmete prevodu neviaznu žiadne ťarchy. Je preto otázne, prečo si žalovaný v danom prípade nezakotvil v zmluve ním tvrdené skutočnosti, čím by jeho tvrdenia v prípade sporu ostali nespochybniteľné. Zároveň poukázal na skutočnosť, že žalobca v plnom rozsahu sa vyjadril k návrhu na mimosúdne rokovanie listom zo dňa 16.2.2015, v ktorom ponúkol žalovanému určité riešenia, avšak žalovaný na jeho odpoveď nijako nereagoval, neposkytol mu žiadnu súčinnosť a následne 3.3.2015 od uzavretej kúpnej zmluvy odstúpil. V danom prípade vady, ktoré spomína žalovaný (neupevnené parapety, neupevnené umývadlo atď.) nie sú vady, ktoré vyšli najavo až dodatočne keďže žalovaný o nich vedel a takisto nejde o vady, ktoré by robili vec neupotrebitelnou, keďže tieto vady sa dajú ľahko odstrániť. Na základe uvedeného preto tento dôvod odstúpenia pre tieto vady nepripadá do úvahy. Naďalej žalobca zastával názor, že plesne vznikli kvôli samotnému žalovanému, ktorý byt nedostatočne vetrá, keďže v čase predaja bytu (ale ani nikdy predtým) a pri viacerých obhliadkach bytu nebola nikdy prítomná žiadna pleseň a ani počas užívania bytu žalobcom sa pleseň v byte nikde nevyskytla. Predmetné plastové okná, ktoré sa v byte nachádzajú sú štandardnej kvalite, sú certifikované a vzhľadom k tomu, že žalobca byt užíval pred žalovaným a nikdy podobný problém nemal vníma správanie žalovaného, ktorý hľadá dôvody pre odstúpenie od zmluvy za účelové. Ako dodatok uviedol, že samotné kovanie na predmetných oknách umožňuje otvorenie okna do korán, vyklopenie okna na vetranie a mikrovetranie, kedy ostane malá štrbinka cez ktorú prúdi vzduch. Je tak otázne, či to vôbec žalovaný vedel resp. či sa riadil týmito jednoduchými dennodennými úkonmi. Žalovaný mal možnosť byť si viackrát obhliadnuť a za vznik plesní, ktoré v byte doteraz nikdy neboli, si môže sám a musí si tento problém aj sám vyriešiť. Žalobca žalovaného neprivedol do omylu tak ako to tvrdí žalovaný, keďže žalobca vystupuje v celom ich zmluvnom vzťahu korektne, snažil sa žalovanému vždy vyjsť v ústrety a pomôcť mu a odpovedal mu na každý jeho písomný list, v ktorom prejavil vôľu žalovanému pomôcť, avšak žalovaný mu nikdy neposkytol súčinnosť. Žalovaný nedoložil žiadnymi relevantnými dôkazmi tvrdenia, že plastové okná ako aj kúrenie nefungujú správne.

41. Pokiaľ ide o naliehavý právny záujem žalobcu na podaní žaloby žalobca v danom právnom vzťahu môže navrhovaným učením dosiahnuť odstránenie spornosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany žalovaného a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov. Naliehavý právny záujem sa viaže na konkrétny určovací petit uvedený v žalobe, pretože v prípade ak súd rozhodne, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, vyrieši sa aktuálny stav právnej neistoty, ktorý odstúpením a jeho napadnutím platnosti nastal. Rozhodnutím vo veci samej sa tak dosiahne odstránenie spornosti práva alebo právnej neistoty. Žalobca v závere tohto vyjadrenia uviedol, že považuje odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 3.3.2015 zo strany žalovaného za neplatné z dôvodu, že pri preberaní bytu v ňom neexistovala žiadna pleseň a žalovaný si ju nesprávnym používaním bytu spôsobil sám čo už nepatrí do zodpovednosti žalobcu. Ďalšie vady, na ktoré žalovaný poukazuje mu boli známe už pri predaji bytu a preto neide o vady, ktoré vznikli dodatočne a zároveň nerobia byt neupotrebitelným v zmysle zákona.

42. Žalobca predložil súdu Odborný posudok ( považovaný za súkromný znalecký posudok) vyhotovený znalcom Ing. Dušanom Sarkom ,CSc. pod č. 15/2016 dňa 22.4.2016. Objednávateľom tohto znaleckého posudku bol žalovaný. Účelom tohto odborného posudku bolo zistiť a posúdiť realizáciu stavebných prác a materiálových dodávok v byte č. X. na 2. poschodí, na ul. B. v Košiciach.

43. Úlohou znalca bolo odpovedať na otázky:

1) aké mal resp. má byť č. X. na 2. poschodí bytového domu súp. č. XX, B. Košice stavebnotechnické resp. iné vady,

2) ktoré z väd sú príčinou vzniku plesní v byte,

3) ako sa dajú tieto vady odstrániť a aké náklady by bolo potrebné vynaložiť na ich odstránenie,

4) je vykurovanie v byte dostatočné,

5) pri riadne uskutočnenej rekonštrukcii bytu v súlade so všetkými stavebnými normami môže sa stať, že pri vykurovaní bytu okolo 7 až 8 stupňov Celzia a jeho nevetraním môže dôjsť k tak rozsiahlym vznikom vodných pár,

6) sú stavebné materiály, spôsob osadenia okien a boli stavebné práce na rekonštrukcii objektu riadne vykonané resp. vybrané vhodné stavebné riešenia rekonštrukcie objektu.

44. Menovaný znalec na otázku č. 1 odpovedal, že v byte sa nachádzajú vady skryté: pocitová pohoda - chlad, podchladené konštrukcie stien pri vykurovaní bytu v zimnom období, vznik plesní spôsobený stavebnou vlhkosťou (štukové omietky o hrúbke 50 a viac mm na špárované zmiešané kamienno-tehlové murivo), v šatníku chýba podlahové kúrenie (nedorobok), okrem iného stena ochladzovaná schodiskom, tepelne nezaizolovaná v súčasnosti evidovaná pleseň vo veľkom rozsahu penicillium species (výsledok šetrenia sterovou metódou Regionálnym úradom verejného zdravotníctva v Košiciach) a salinita (vysilovanie) omietok, muriva.

45. V odpovedi na otázku č. 2 uviedol, že príčinou vzniku plesní v byte je skrytá vada súvisiaca s vyregulovaním kúrenia, v časti šatníka nedorobok - chýba podlahové kúrenie a zateplenie steny od schodiska domu, v prípade okien o nedostatočné zaizolovanie osadeného francúzskeho okna.

46. V odpovedi na otázku č. 3 znalec uviedol, že vady zistené v predmetnom byte sú odstrániteľné. Odborným odhadom znalca preskúmateľne upravený výpočet a vyčíslenie zníženia obstarávacej ceny bytu v percentách na odstránenie väd a nedorobkov je potrebné maximálne 17,8 % z obstarávacej ceny bytu.

47. Na otázku č. 4 znalec odpovedal tak, že namerané hodnoty evidujú teploty v rozpore s normou, kde bola teplota podlahy prekurovaná (namerané hodnoty kúpeľňa, predsieň, kuchyňa, spáľňa).

48. V odpovedi na otázku č. 5 znalec uviedol, že pri takto položenej otázke z hľadiska na stav a povahu diagnostikovaného bytu je komplikovaná a nejednoznačná odpoveď.

49. Žalovaný ďalej predložil súdu Odborný posudok č. 28 (aktualizácia odborného posudku č. 15/2016 - dodané listinné podklady) vyhotovený rovnako znalcom Ing. Dušanom Sarkom, CSc. dňa 3.10.2016.

50. Menovaný znalec na otázku č. 1 aké mal resp. má predmetný byt stavebnotechnické resp. iné vady uviedol, že objednávateľ (žalovaný) pri vykurovaní bytu pociťoval nepohodu, podchladené steny a na ich povrchu vznik plesní, na dotyk rukou vnímaná stavebná vlhkosť. Byt v miestnostiach extrémne prehrievaný, mimo šatníka - chýba podlahové kúrenie, pričom kontaktná stena so schodiskom tepelne nezaizolovaná. Na stene sa nachádza pleseň vo veľkom rozsahu. Na základe zistenia na mieste samotom ide o vadu neodborne inštalovaného zakrytého podlahového kúrenia, ktorá nebola zjavná v okamihu začiatku užívania, avšak objavila sa až následne počas vykurovacieho obdobia bytu. Znalec túto vadu hodnotil ako vadu skrytú.

51. Na otázku č. 2 či tieto vady majú vplyv na úžitkové vlastnosti bytu a jeho celkovú spoľahlivosť znalec uviedol, že zistené vady v byte znižujú jeho úžitkové vlastnosti a jeho spoľahlivosť, môžu ovplyvniť aj životnosť bytu.

52. Na otázku č. 3 aby špecifikoval znalec o akú vadu ide, ktorá je príčinou vzniku plesní v byte a aby uviedol jej charakter, znalec uviedol, že zakryté podlahové kúrenie súvisí s vadami v nainštalovanom kúrení, pričom v šatníku znalec zistil, že chýba podlahové kúrenie a zateplenie od schodiska domu,

čo považuje za nedorobok rekonštrukcie. V prípade francúzskeho okna nedostatočné zaizolovanie bolo dôvodom vzniku salinity muriva a plesne. Rovnako aj nezaizolovanie steny šatníka v kontakte s vonkajším schodiskom bolo dôvodom vzniku plesní.

53. Na otázku č. 4 aby spresnil znalec či nainštalované kúrenie v byte je vyhotovené tak, aby zabezpečovalo riadne, rovnomerné a nezávadné vykurovanie znalec uviedol, že indikatívne meranie faktorov tepelnej pohody preukázalo, že neodborne nainštalované kúrenie v byte je vadné (chybné), pričom sa nedá presne určiť dôvod a miesto, ide o skrytú vadu (chybu).

54. Na otázku č. 5 či je regulovanie kúrenia v byte správne a ak nie v čom spočíva príčina jeho nesprávneho regulovania znalec uviedol, že podlahové kúrenie je kvalifikované ako zakrytá konštrukcia, ktorá je súčasťou podlahy nad stropom bytu prvého nadzemného podlažia. Znalec nedostal schválenú projektovú dokumentáciu vypracovanú odborne spôsobilou osobou - projektantom kúrenia. Doteraz pokusy o vyregulovanie kúrenia v byte preukázalo rovnaký výsledok t.j. niektoré miestnosti sú zisteným meraním prekúrené a posledná miestnosť, ktorú majiteľ plánoval na izbu bola chladná (nevykúrená). Ekonomický dopad za neprimeranú úhradu plynu ale aj extrémne rozdiely teplôt vnútorného vzduchu a evidované podchladenie teploty okolitých plôch, ktoré by nemalo byť väčšie ako 3 Kelvin k teplote vnútorného vzduchu. Predpokladom môže byť riešenie kombinovaného kúrenia t.j. podlahové a vykurovacie panely - radiátory. Ako jedno z riešení je obnažiť konštrukciu podlahového kúrenia a zistiť, v čom je príčina strát a v konečnom dôsledku v súčasnosti nefunkčnosť systému vykurovania.

55. Na otázku č. 6 či sú okná v predmetnom byte osadené riadne ak nie, aké sú následky zlého osadenia v byte, ako sú tieto následky zlého osadenia v byte badateľné, znalec uviedol, že francúzske okno v byte je nedostatočne zaizolované. Tepelné straty vznikajúce prestupom zvyšujú dopad na pocitovú teplotu v miestnosti v závislosti na správnom vyregulovaní kúrenia. Tento stav umožňuje vznik plesní a salinity.

56. Na otázku č. 7 či sú tieto vady odstrániteľné a aké náklady by boli potrebné na ich odstránenie znalec uviedol v odpovedi, že ide o zakrytú konštrukciu podlahového kúrenia a najmä o skutočnosť doteraz nemožného odstránenia skrytej vady investičné náklady na opravu je možné vyčísliť len percentuálne. Vady zistené v predmetnom byte sú odstrániteľné odborným odhadom. Na odstránenie väd a nedorobkov je potrebné maximálne 17,8 % z obstarávacej ceny bytu.

57. Na poslednú otázku č. 8 či prebehla vykonaná rekonštrukcia bytu stavebnotechnicky správne, znalec uviedol, že na základe vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu v Košiciach zo dňa 4.2.2016 konštatuje, že v zmysle stavebného zákona nebola dotknutými organizáciami schválená projektová dokumentácia rekonštrukcie elektroinštalácie a zámer realizovať podlahové kúrenie v byte č. 6. Z tohto dôvodu znalec nemal možnosť porovnať návrh s realizáciou vo výsledku prepočítaním tepelných strát v miestnosti pri zachovaní pocitu tepelnej pohody. Samotná „rekonštrukcia“ (podľa úsudku znalca modernizácia) pri porovnaní so zistenou skutočnosťou, najmä v etape skutkového stavu zrealizovaného kúrenia, elektroinštalácie, ako aj nezateplenia kritických miest (neodstránenie nežiaduceho prestupu tepla) nebola zrealizovaná odborne.

58. Žalobca namietal správnosť odborných posudkov, ktoré súdu predložil žalovaný. Uviedol, že nezodpovedajú danej skutočnosti. Sú zjavne neobjektívne a nehodnoverné, nakoľko vychádzajú z nesprávne zisteného skutkového stavu. Pri miestnej obhliadke, ktorú vykonal znalec nikdy nebol prítomný žalobca ako pôvodný vlastník bytu, ktorý by bol zodpovedal na otázky znalca, prípadne by bol poskytol znalcovi súčinnosť vo forme predloženia požadovanej projektovej dokumentácie. V odbornom posudku sú pochybenia ako napríklad, že v predmetnom byte sa nachádza vaňa, pričom v byte je sprchovací kút, na streche bytového domu je pálená škridľa, pričom na streche obytného domu sa nachádza betónová škridľa. Znalec v posudkoch ďalej uviedol, že v byte sú radiátory, no žiadne sa tam nenachádzajú, keďže byt má podlahové kúrenie. Ďalej žalobca poukázal na to, že C. nemá oprávnenie skúmať otázky týkajúce sa podlahového kúrenia, pretože takáto oblasť znaleckého skúmania spadá pod odbor energetika, odvetvie vykurovania a vykurovacie zariadenia, pričom znalec na takéto hodnotenie nemá oprávnenie. Vzhľadom na to, že žalobca tvrdil neobjektívnosť podaného odborného posudku žiadal, aby súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie za účelom existencie alebo neexistencie sporných skutočností v danom spore.

59. V konaní na návrh strán sporu boli vypočutí svedkovia C., C. a U..

60. C. je znalcom, ktorý vypracoval odborný posudok a jeho doplnenie na základe objednávky žalovaného. Predložil do súdneho spisu certifikáty a osvedčenia o jeho odbornej spôsobilosti. Uviedol, že odborný posudok vypracoval podľa dokladov, ktoré mu boli dodané, práce v byte boli urobené nekvalitne. Žalobca mal odovzdať všetky revízne správy, mal predložiť tlakovú skúšku týkajúcu sa vody a fotodokumentáciu podlahového kúrenia, čo neurobil. V danom prípade nešlo o rekonštrukciu bytu, ale o jeho modernizáciu. Trval na svojom stanovisku, že je potrebné na odstránenie vád vynaložiť sumu rovnajúcu sa 17,8 % obstarávacej ceny predmetného bytu. Podľa tohto svedka obnova predmetného bytu bola zo strany žalobcu vykonaná neodborne a v tomto stave v akom sa byt v súčasnosti nachádza, je celoročne neobývateľný.

61. Z výpovede svedkyne C. súd zistil, že bola v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi stranami sporu zamestnankyňou realitnej kancelárie Diamond reality a ona sprostredkovala predaj bytu medzi stranami sporu. Menovaná svedkyňa potvrdila, že žalovaný absolvoval viackrát obhliadku predmetného bytu, pretože mal záujem o zľavu z kúpnej ceny. Bolo potrebné ešte vykonať nejaké menšie stavebné úpravy, pričom žalobca v jej prítomnosti uviedol, že stavebné úpravy vykoná na svoje náklady. Nepotvrdila, aby bol žalobca odovzdal revízne správy alebo inú dokumentáciu týkajúcu sa bytu žalovanému. Uviedla, že žalobca neupozornil žalovaného na žiadne vady, naopak do kúpnej zmluvy sa uviedlo, že stav bytu je bezchybný.

62. Z výpovede svedkyne U. bolo súdu preukázané, že ide o susedu žalovaného, ktorá býva na B. v Košiciach. V čase kúpy bytu zo strany žalovaného bola predsedníčkou Spoločenstva v predmetnom dome, preto vedela o tom, že žalobca predmetný byt prerába, pričom tam žil dlhšiu dobu spolu so svojou rodinou. Svedkyňa uviedla, že v predmetom byte bola osobne asi jeden alebo až dvakrát z dôvodu toho, že robila odpočet stavu vody v jednotlivých bytoch, teda aj v byte žalobcu. Uviedla, že žalobca nepredložil spoločenstvu revízne správy alebo nejaké iné dokumenty o zamýšľanej rekonštrukcii bytu, nevedela o tom, že žalobca zmenil typ kúrenia z gamatiek na podlahové kúrenie. Potvrdila, že v roku 2011 bola v byte žalobcu, avšak v jeho byte plesne nevidela.

63. Vzhľadom k tomu, že žalobca popieral správnosť záverov odborných posudkov predložených žalovaným navrhol nariadiť vo veci znalecké dokazovanie.

64. Uznesením č.k. 13C/140/2015-219 zo dňa 25.8.2017 súd nariadil znalecké dokazovanie znaleckým ústavom z odboru stavebníctvo a vypracovaním znaleckého posudku poveril znalecký ústav: Technická univerzita v Košiciach, so sídlom Vysokoškolská 4, Košice, IČO: 00 397 610.

65. Úlohou znaleckého ústavu bolo podať písomný znalecký posudok, v ktorom mal zodpovedať na tieto otázky:

1. dôkladne posúdiť kompletný technologický stav bytu č. X, na 2. poschodí bytového domu, súpisné č. XX, B. Košice;
2. posúdiť, či má byť stavebno-technické, resp. iné vady alebo nedostatky;
3. v prípade, ak má byť vady, resp. nedostatky, uviesť, či zistené vady alebo nedostatky znemožňujú alebo obmedzujú užívanie bytu a ak áno, aké opatrenia je potrebné urobiť na možnosť riadneho užívania bytu;
4. ak má byť vady, resp. nedostatky, tak posúdiť v akom období mohlo dôjsť k ich vzniku;
5. posúdiť, či sa v danom byte nachádzajú plesne;
6. ak sa v byte č. 6 nachádzajú plesne, určiť aká je najpravdepodobnejšia príčina ich vzniku;
7. posúdiť kvalitu podlahového kúrenia v byte z hľadiska funkčnosti;
8. v nadväznosti na záver odporúčania regionálneho úradu verejného zdravotníctva - listu zo dňa 19.1.2015, posúdiť aký má vplyv nedostatočné odvetranie na dané bytové priestory;
9. posúdiť kvalitu prác súvisiacu s modernizáciou vykonanou v byte;
10. môže aktuálny spôsob a kvalita údržby bytu ovplyvniť jeho riadne užívanie;
11. posúdiť kvalitu drevených eurookien v byte č. 6;
12. na základe oboznámenia sa s odborným posudkom č. 15/2016, nachádzajúcim sa na čísle listu 76 a nasl. súdneho spisu a s odborným posudkom č. 28 (aktualizácia OP č. 15/2016 - dodané listinné podklady), nachádzajúcim sa na čísle listu 134 a nasl. súdneho spisu, posúdením dokladov, ktoré tvoria súčasť súdneho spisu a na základe výsledkov vlastného šetrenia, vyjadriť sa k záverom, resp. k

správnosti záverov deklarovanych v odbornom posudku č. 15/2016 a odbornom posudku č. 28 podaným Ing. Dušanom Sarkom, PhD..

66. Znalecký ústav Technická univerzita v Košiciach, Stavebná fakulta vyhotovil znalecký posudok č. 7, ktorý bol doručený súdu 10.8.2018. Menovaný znalecký ústav na uložené otázky zodpovedal nasledovne:

67. K otázke č. 1 uviedol, že pôvodne malo ísť o výstavbu mezonetu, prepojenia dvoch úrovní, druhého podlažia a podkrovia, návrh vidieť v posudku Ing. Turóciho. Dve úrovne sú prepojené schodiskom, ktoré je súčasťou bytovej jednotky. Dole na druhom podlaží sa nachádza denná časť a v podkroví nočná časť bytu. Takýto stav má logiku a dokumentuje súčasné požiadavky bývania. Vytvorenie iba jednej bytovej jednotky, ktorá dispozično-typologicky kopíruje iba pôvodné pôdorysy je nevyhovujúce. Ide o obnovu (modernizáciu) starého bytu v historickom jadre mesta za pomoci nových konštrukcií, materiálov a technológií, ktoré sa do takéhoto prostredia nehodia a znehodnocujú kvalitu bývania. Narúšajú tepelno-vlhkostnú mikroklimu, ktorá vyústi do rastu plesní.

68. K otázke č. 2 znalecký ústav uviedol, že byt má stavebno-technické vady a nedostatky, vlastne nedorobky. Ide o tie vady, ktoré sa viackrát uvádzajú v podaniach strán sporu a sú totožné s vadami, ktoré reklamuje žalovaný. Ide o tieto nedostatky:

- rozšírená plesň v 3 izbách (nielen na jednej stene)
- kúrenie v celom byte nie je rovnomerné
- parapety na oknách z vonkajšej strany nie sú pripevnené
- niektoré zásuvky v izbách sa nedajú používať
- cez okná preteká
- komínová vložka je poškodená - prehorená
- v šatníku nie je dokončená zárubňa a dvere (pri predaji boli sľúbené)
- zárubňa do menšej izby z kuchyne nie je dokončená, resp. dodaná (pri predaji bolo sľúbené)
- rohové lišty v predsieni nie sú dodané (pri predaji boli sľúbené)
- domáci zvonček s vrátnikom nedodaný (pri predaji bolo sľúbené)
- poštová schránka nie je dodaná
- umývadlo v kúpeľni nie je upevnené
- chýba kryt na kotol (pri predaji bolo sľúbené)
- v izbách praská omietka
- pracovný stôl na linke v kuchyni nie je dostatočne upevnený
- bránka pri vstupe na pavlač nedodaná (pri predaji bolo sľúbené)
- pred vchodom do bytu nesvieti svetlo

69. K odpovedi na otázku č. 3 znalecký ústav uviedol, že zistené vady a nedorobky obmedzujú a niekedy znemožňujú riadne užívanie bytu. Na riadne užívanie bytu je potrebné dopracovať nedorobky, odstrániť tým nedostatky bytu a čo sa týka plesní, byt dať do takého užívacieho režimu, aby sa vyhlo ich vzniku.

70. K otázke č. 4 znalecký ústav uviedol, že vady, nedorobky a nedostatky vznikli v procese poslednej úpravy bytu z roku 2014.

71. Na otázku č. 5 a 6 znalecký ústav uviedol, že v danom byte sa nachádzajú plesne. Pravdepodobná príčina vzniku plesní je nedostatočná miera tepelnoizolačných vlastností obalových konštrukcií bytu, najmä spálne a šatníka a zmena užívateľského režimu oproti pôvodnému stavu.

72. K otázke č. 7 uviedol, že podlahové kúrenie v predmetnom byte má svoje vady, čo sa týka jeho funkčnosti. Projekt „vykurovanie pre stavebné povolenie“ je koncepčne spracovaný správne, má však nedostatky projektovej dokumentácie. Projekt pre realizáciu nebol spracovaný. Realizačný projekt pre montáž mal obsahovať úplné riešenie hydrauliky rozvodov, požadované prietoky do každej vetvy podlahového vykurovania. Montáž podlahového kúrenia prebehla podľa existujúceho (nevyhovujúceho, neúplného) projektu. Podlahové kúrenie vykazuje funkčné vady a nedostatky. Ako odporúčania znalecký ústav uviedol: 1/vypracovať realizačný projekt vykurovania, 2/zrealizovať nastavenia parametrov vykurovania podľa realizačnej projektovej dokumentácie, 3/zrealizovať tepelno-technické posúdenie stavebných konštrukcií, 4/zmeniť režim využívania bytu.

73. Ako odpoveď na otázku č. 8 znalecký ústav uviedol, že v nadväznosti na list Regionálneho úradu verejného zdravotníctva zo dňa 19.1.2015 nedostatočné odvetranie má vplyv na kvalitu bývania v danom byte, ale najväčší vplyv majú nevhodné tepelno-izolačné vlastnosti deliacich konštrukcií.

74. Znalecký ústav k otázke č. 9 uviedol, že kvalita vykonaných prác je dobrá, chyby sú najmä v tom, že je v byte veľa nedorobkov.

75. K otázke č. 10 znalecký ústav uviedol, že aktuálny spôsob a kvalita údržby majú vplyv na riadne užívanie bytu.

76. V odpovedi na otázku č. 11 znalecký ústav uviedol, že predmetné okenné konštrukcie ako výrobok nejavia známky nekvalitného prevedenia a zodpovedajú normovým požiadavkám doby výroby, samotná montáž okien nebola prevedená podľa technických noriem platných v čase ich osadenia do stavebného otvoru.

77. Ku otázke č. 12 znalecký ústav uviedol, že so závermi odborných posudkov 15/2016 a 28/2016 Ing. Dušana Sarku možno súhlasiť s určitými pripomienkami. Ing. Sarka uviedol, že predmetný byt má stavebno-technické vady, ktoré sa týkajú najmä pocitovej pohody - chladu, čo je samozrejme, pretože ide o historickú budovu postavenú zo zmiešaného kamenno-tehlového muriva väčších hrúbok. Niekedy tieto konštrukcie nevykazovali výskyt plesní, pretože to vychádzalo z toho, že boli používané jednoduchšie stavebné materiály, steny prirodzene „dýchali“ - prijímali a odovzdávali teplo a vlhkosť, okná boli prievzdušné a v interiéri nebola dosiahnutá taká vysoká teplota a vlhkosť ako je tomu dnes. Znalecký ústav uviedol, že príčina vzniku plesní nie je vyregulované kúrenie a absencia kúrenia šatníka, keby bolo podlahové kúrenie aj v šatníku, to by ešte viac vyhrtilo situáciu s plesňami, išlo by o väčší teplotný rozdiel oproti povrchovým teplotám okolitých stien. Náklady na odstránenie väd je ťažko hodnotiť. V týchto prípadoch ide vždy o trochu subjektívne hodnotenie znalca-odhadcu. Znalec sa zameral na odpoveď Krajského pamiatkového úradu, pričom znalecký ústav uviedol, že pri takejto úprave bytu ako vykonal žalobca bolo nutné upovedomiť Spoločenstvo vlastníkov bytov, Stavebný úrad, aby získal súhlas. Stavebný úrad by si bol vyžiadal stanovisko Krajského pamiatkového úradu, ktoré by pravdepodobne nebolo dalo súhlas na zmenu výzoru bytu navonok, čím sa narušili historické-architektonicko stavebné prvky domu, ktorý je v zozname pamiatok.

78. Súd zamietol návrh žalobcu na výsluch navrhovaného svedka Jána Zbojeka, ktorý sa mal vyjadriť ku všetkým skutočnostiam, ktoré sú predmetom konania, a ktorý býval v čase pred i po rekonštrukcii v dome na Hlavnej č. 60 v Košiciach. Súd nevykonal výsluch tohto svedka, keďže na všetky otázky týkajúce sa predmetného konania zodpovedal znalecký ústav a považoval tento výsluch za nadbytočný.

79. Súd takto zistený skutkový stav posúdil podľa nasledujúcich právnych predpisov:

80. Podľa ustanovenia § 488 Občianskeho zákonníka, záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

81. Podľa ustanovenia § 494 citovaného zákona, z platného záväzku je dlžník povinný niečo dať, konať, niečoho sa zdržať alebo niečo trpieť a veriteľ je oprávnený to od neho požadovať.

82. Podľa ust. § 499 citovaného zákona, 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.

83. Podľa ust. § 588 citovaného zákona, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

84. Podľa ust. § 597 ods. 1, 2 citovaného zákona, 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.

85. Podľa ust. § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

86. Podľa ust. § 48 ods. 2 citovaného zákona, odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

87. Podľa ust. § 457 Občianskeho zákonníka, ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

88. Podľa ust. § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

89. Týmto vykonávacím predpisom je Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré v § 3 uvádza, že výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

90. V ustanovení § 48 Občianskeho zákonníka je všeobecná zásada o rešpektovaní a dodržiavaní uzavretých zmlúv prelomená výnimočným ustanovením, ktoré formuluje oprávnenie účastníka zmluvy odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch, v ktorých to v hypotéze právnej normy predvída zákon, alebo keď sa na tom účastníci zmluvy vopred dohodli. Odstúpenie od zmluvy je spravidla jednostranným právnym úkonom účastníka zmluvy, na platnosť a účinnosť ktorého sa vyžaduje splnenie všetkých náležitostí ako pri iných prejavoch vôle. Nemožno však vylúčiť, aby sa účastníci dohodli na odstúpení od zmluvy aj vtedy, keď to zákon neustanovuje, alebo keď sa o tom vopred nedohodli. Vychádza sa z toho, že takúto dohodu účastníkov o odstúpení od zmluvy zákon nezakazuje, a preto je prípustná. Ak dôjde k platnému (účinnému) odstúpeniu od zmluvy, zmluva sa od začiatku zrušuje. Odstúpiť možno iba od zmluvy, ktorá bola platne uzavretá a preto len takú zmluvu možno zrušiť odstúpením od nej. Právny predpis môže určiť alebo účastníci zmluvy sa môžu dohodnúť na inom zrušení zmluvy, než od jej začiatku.

91. Zrušenie zmluvy je predpokladom na použitie pravidla obsiahnutého v § 457 Občianskeho zákonníka. Je v ňom vyjadrená povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie. Za zrušené zmluvy treba považovať nielen zmluvy, pri ktorých Občiansky zákonník predpokladá zrušenie, ak nastanú určité skutočnosti, ale aj zmluvy, ktoré obsahujú možnosť uzavretia dohody o dodatočnom zrušení zmluvy a k tejto dodatočnej dohode v skutočnosti aj došlo. O zrušenú zmluvu ide aj vtedy, keď niektorý účastník zmluvy od zmluvy odstúpi, či už na základe oprávnenia obsiahnutého v zmluve alebo na základe skutočností uvedených v zákone. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od začiatku, ak nie je právnym predpisom alebo účastníkmi dohodnuté inak. Zo zrušenej zmluvy je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo na základe nej dostal. Táto povinnosť je vzájomná, pričom účastníci majú možnosť dohodnúť sa o čase a spôsobe vrátenia toho, čo navzájom dostali. Ak k takejto dohode nedôjde, účastník zmluvy je povinný vrátiť to, čo dostal, v prvý deň potom, čo ho druhý účastník o vrátenie požiadal.

92. Prvoradou povinnosťou predávajúceho je upozorniť kupujúceho na vady, o ktorých vie. Nie je rozhodujúce, či ide o vady faktické (napr. vady funkčnosti, akosti a pod.), alebo o vady právne (t.j. vady, ktoré bránia predávajúcemu disponovať vecou, prípadne dispozíciu obmedzujú - napr. obmedzenie prevodu vlastníctva a pod.).

93. O vadu veci ide aj vtedy, ak predávajúci kupujúceho ubezpečil, že vec má určité vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže ako nepravdivé. Zodpovednosť za vady má objektívnu povahu, za ktorú predávajúci zodpovedá, ak vec vykazovala vadu v čase uzavretia zmluvy bez zreteľa na to, či o vade vedel alebo nie. Ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil kupujúci má právo odstúpiť od zmluvy, ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou.

94. V konaní bolo nesporné, že strany sporu uzavreli dňa 12.11.2014 kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalobca ako predávajúci predal žalovanému ako kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva byt č. X na 2. poschodí bytového domu na Hlavnej č. XX, ktorý sa nachádza v bytovom dome súp. č. XX, postavenom na parcele registra KN“C“ parcela č. XX/X o výmere 750 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 456/10000 k celku, spoluvlastnícky podiel k pozemku nachádzajúcemu sa pod bytovým domom t.j. parcela registra KN“C“ č. XX/X o výmere 750 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría o veľkosti 456/10000 k celku. Vklad tejto kúpnej zmluvy bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Košice, katastrálneho odboru dňa 3.12.2014 pod č. vkladu X..

95. V čl. II bod 1 bola stranami sporu dohodnutá kúpna cena vo výške 140 000 Eur.

96. V čl. VII ods. 1 žalobca ako predávajúci vyhlásil a ručil za to, že na predmete prevodu v čase podpisu tejto zmluvy neviaznu žiadne vady, najmä právne, nie je zaťažený žiadnymi vecnými bremenami, predkupným právom ani inými dlhmi, záložnými právami a farchami okrem tých, ktoré sú uvedené v čl. VI tejto zmluvy (záložné právo k bytu v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov B. podľa zákona č. 182/1993 Z.z., vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu cez pozemok parcelné č. XX/X v prospech pozemku parcelné č. XX/X).

97. Po prevzatí tohto bytu žalovaným sa v predmetnom byte vyskytovali vady, ktoré žalobca žalovanému prisľúbil odstrániť ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy, čo sa však nestalo. Za krátky čas potom zistil žalovaný s príslušníkmi svojej domácnosti, keď začali byť užívať, že sa začali vyskytovať ďalšie vady, o ktorých pri prevzatí bytu nemal žalovaný žiadnu vedomosť, a na ktoré ho žalobca vôbec neupozornil. Tieto vady bránili, a aj v súčasnosti bránia riadnemu užívaniu bytu žalovaným a členmi jeho rodiny. Jednou z takýchto väd, ktoré sa v byte vyskytli, je rozsiahla pleseň rozšírená po izbách bytu a na viacerých stenách súčasne, v dôsledku čoho žalovaný požiadal Regionálny úrad verejného zdravotníctva o odbery vzoriek zo stien v troch miestnostiach svojho bytu zo šatníka, spálne a kuchyne. Regionálny úrad verejného zdravotníctva potvrdil žalovanému vo svojom vyjadrení výskyt plesní druhu penicillium species, pričom výskyt týchto plesní najmä vo vnútornom obytnom prostredí môže vyvolávať u citlivých jedincov, u ľudí s oslabenou imunitou, u detí, u rekonvalescentov alebo u ľudí, ktorí sú oslabení práve prebiehajúcim iným ochorením vyvolať alergické ochorenia, zápaly slizníc nosa a dýchacích ciest alebo astmatické prejavy. V dôsledku toho si žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu uplatnil práva zo zodpovednosti za vady u žalobcu a to listom zo dňa 29.1.2015, v ktorom uviedol, v čom vady spočívajú a ako sa prejavujú. Vzhľadom k tomu, že žalobca na návrh na mimosúdnu dohodu nereagoval, žalovaný uplatnil dňa 3.3.2015 svoje zákonné právo v zmysle § 597 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a od kúpnej zmluvy uzavretej so žalobcom dňa 12.11.2014 odstúpil. Od kúpnej zmluvy odstúpil práve z dôvodov výskytu väd, ktoré sa v byte prejavili, a ktoré sú presne opísané tak v odborných posudkoch znalca Ing. Dušana Sarku, ako aj v znaleckom posudku znaleckého ústavu Technickej univerzity v Košiciach. Výskyt uvedených väd i možnosť obývania bytu žalovaným aj členmi jeho domácnosti bez ohrozenia ich zdravia bolo preukázané. Ide o vady, ktoré užívanie tohto bytu robia neupotrebitelným, a vzhľadom na výskyt týchto väd mal žalovaný preto právo od kúpnej zmluvy uzavretej so žalobcom odstúpiť.

98. Súd poukazuje na závery znaleckého posudku Technickej univerzity v Košiciach, ktorý ako znalecký ústav uviedol, že technicky mal byť podľa projektu vytvorený pri modernizácii predmetného bytu dvojúrovňový mezonetový byt, avšak bola vytvorená iba jedna bytová jednotka, ktorá iba dispozično-technologicky kopíruje pôvodne pôdorysy a je nevyhovujúca. Ide o modernizáciu starého bytu v historickom jadre mesta za pomoci nových konštrukcií, materiálov a technológií, ktoré sa do takéhoto prostredia nehodia a znehodnocujú kvalitu bývania. Narušajú tepelno-vlhkostnú mikroklímu, ktorá vyústi do rastu plesní. Byt má stavebno-technické vady a nedostatky (nedorobky), ktoré sú uvedené v tomto znaleckom posudku. Tieto nedostatky spočívajú najmä rozšírením plesní v troch izbách nielen na jednej stene, kúrenie v celom byte je nerovnomerné, nie je urobené tak akoby malo. Nie je urobené v súlade s technickými normami a preto zistené vady a nedorobky obmedzujú a znemožňujú riadne užívanie bytu. Tieto vady a nedorobky vznikli v procese poslednej úpravy predmetného bytu žalobcom v roku 2014. V danom byte sa nachádzajú plesne, príčinou ich vzniku nedostatočná miera tepelnoizolačných vlastností obalových konštrukcií bytu, najmä spálne a šatníka a zmena užívateľského režimu oproti pôvodnému

stavu. Podlahové kúrenie vykazuje funkčné vady a nedostatky. Aktuálny spôsob a kvalita údržby majú vplyv na riadne užívanie bytu.

99. Z uvedených dôvodov súd žalobu žalobcu o odstúpenie od kúpnej zmluvy zamietol.

100. Zároveň súd vyhovel žalobe žalovaného o vrátenie kúpnej ceny vo výške 140 000 Eur oproti vráteniu bytu žalobcovi. V zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia § 457 Občianskeho zákonníka zo zrušenej zmluvy má každá zo strán zmluvy vrátiť to, čo podľa zmluvy dostala. Vzhľadom k tomu, že dohodnutá kúpna cena za predmetný byt činila sumu 140 000 Eur, ktorú žalovaný žalobcovi vyplatil, súd zaviazal žalobcu vrátiť túto kúpnu cenu vo výške 140 000 Eur žalovanému a žalovaného oproti tomu zaviazal povinnosťou vrátiť predmetný byt s príslušenstvom žalobcovi.

101. Úrok z omeškania súd priznal žalovanému od 1.4.2015 tak, ako žiadal žalovaný. Právo na vrátenie kúpnej ceny mal žalovaný od nasledujúceho dňa po prevzatí odstúpenia žalobcom ( žalobca ho prevzal 21.3.2015), čiže odo 22.3.2015. Výška úroku z omeškania bola k 1.4.2015 stanovená vo výške 5,05 %.

102. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255, ods.1 CSP podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V danom prípade žalovaný bol úspešný v plnom rozsahu, preto má právo na náhradu trov konania vo výške 100 % oproti neúspešnému žalobcovi.

103. Podľa ust. § 262 ods. 1, 2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

104. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd Košice I.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§127 ods. 1 CSP) 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) [§ 363 CSP].

Podľa ustanovenia § 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.