

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 40C/403/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1415209391
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 04. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Kubiš
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2019:1415209391.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV sudcom JUDr. Michalom Kubišom v právnej veci žalobkyne: S.. F. H., trvale bytom I. X/X, XXX XX Z., zastúpená JUDr. Martin Repáň, advokát, s.r.o., so sídlom Mamateyova 12, 851 04 Bratislava, proti žalovanej: F.. I. L., trvale bytom Y. XX, XXX XX G., zastúpená JUDr. Martinom Gedrom, advokátom so sídlom Rezedová 25, 821 01 Bratislava, o zaplatenie 5 562,24 eura, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni sumu 3 517,32 eura do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd žalobu vo zvyšnej časti zamieťa.

III. Žalobkyňa má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 26,46%.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenu súdu dňa 21.07.2015 (v znení jej doplnenia doručeného súdu dňa 31.03.2016) domáhala od žalovanej zaplatenia sumy 5 562,24 eura z titulu zľavy z kúpnej ceny predanej nehnuteľnosti. Na odôvodnenie žaloby uviedla, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05.11.2013 nadobudla aj s manželom od žalovanej nehnuteľnosť - 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 LV č. XXXX, k.ú. Malinovo. K odovzdaniu stavby malo dôjsť protokolárne do troch dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva, pričom listom zo dňa 26.02.2014 žalovaná oznámila, že stavbu považuje za odovzdanú. Poukázala na to, že nakoľko v súlade so zmluvou nebola žalovanou vyzvaná k prevzatíu stavby, odpovedala žalovanej listom zo dňa 18.03.2014, na ktorý žalovaná žiadnym spôsobom nereagovala, preto ju listom zo dňa 02.04.2014 opätovne vyzvala na poskytnutie súčinnosti, a to v lehote do 05.04.2014. Ani na tento list žalovaná nereagovala, preto sa dňa 23.04.2014 za prítomnosti odborníka Ing. M. ujala držby stavby. O uvedenom úkone bol spísaný zápis z kontroly stavby zo dňa XX.XX.XXXX. S ohľadom na stav stavby za účelom posúdenia kvality stavebných prác a zistenia závad stavby požiadala Ing. M. o vypracovanie znaleckého posudku č. 37/2014. Znaleckým posudkom Ing. F. N. zo dňa 04.05.2014 bola určená hodnota závad na stavbe vo výške 5 692,80 eura. V súvislosti s uplatnením zodpovednosti za vady a v súvislosti s uplatnením pohľadávky vynaložila nasledovné náklady - doklad Ing. M. 220 eur, doklad Ing. M. 200 eur, doklad Ing. N. 220 eur, doklad Ing. N. 50 eur, faktúra N. G. + príjmový doklad 4 872,24 eura, doklad Ekologické stavby E. s.r.o. + príjmový doklad 500 eur. Poukázala na to, že predmet kúpy obsahoval nasledovné vady:

- a) zatečené a plesnivé drevené konštrukcie krovu, poškodené hydroizolačné strešné fólie
- b) nekvalitne zrealizovaná hydroizolácia pod murivom a okolo prestupov
- c) neodborne zrealizované murárske práce s množstvom tepelných mostov, vynechané kapsy a neukotvené väznice, nestabilný múrik zábradlia v schodisku
- d) stropná konštrukcia s chýbajúcimi vložkami bez dostatočnej betónovej zálievky

- e) absentujúca hydroizolácia strechy nad garážou, praskliny spôsobené namrznutím navlhnutých konštrukcií
- f) chýbajúce klampiarske konštrukcie - žľaby a zvody, nekvalitné detaily klampiarskych konštrukcií
- g) neuzavreté otvory v tehle na parapetoch okien
- h) odpad vo vodomernej šachte.

Predmetné vady uplatňovala voči žalovanej opätovnými telefonátmi ako aj e-mailovými správami, avšak k náprave nedošlo.

2. Žalovaná žiadala žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Poukázala na to, že žalobkyňa kúpila stavbu v stave ako „stojí a leží“, pred uzavretím zmluvy stavbu navštívila a prezrela si ju, a teda poznala jej stav a v takom stave ju aj s manželom kúpila. Preto nezodpovedá za prípadné vady. Ďalej poukázala na to, že žalobkyňa do dnešného dňa nevytkla žiadnu vadu, a preto právo zo zodpovednosti za vady zaniklo s poukazom na uplynutie 24 mesačnej lehoty v zmysle § 599 Občianskeho zákonníka. Uviedla tiež, že ona sama iniciovala odovzdanie nehnuteľnosti, ale žalobkyňa v správe zo dňa 18.12.2013 uviedla, že nie je v Bratislave a odovzdanie nie je možné. Čo sa týka namietaných väd, tieto boli viditeľné a zrejme od prvej obhliadky stavby žalobkyňou. Išlo o predaj rozostavaného rodinného domu a cena nehnuteľnosti bola stanovená s ohľadom na stav nehnuteľnosti a rozostavanosť domu v čase jeho predaja.

3. Súd rozsudkom č.k. 40C/403/2015 zo dňa 27.09.2016 žalobe vyhovel a žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 5 562,24 eura.

4. Na odvolanie žalovanej proti uvedenému rozsudku Krajský súd v Bratislave ako odvolací súd uznesením č.k. 3Co/113/2017-275 zo dňa 29.11.2018 napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Odvolací súd vytkol súdu prvej inštancie, že v odôvodnení rozsudku jednoznačne neodpovedal na 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. Odvolací súd v odôvodnení uznesenia uviedol, že 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. 97/2013, č.l. 159 - 195), k výpovedi svedka N. P., že bol so žalobkyňou ako odborník na stavebné práce, na jej požiadanie, na obhliadke predmetnej stavby zvonku i znútra (č.l. 144), výpovedi svedka Y., že bol so žalovanou na obhliadke predmetnej stavby (č.l. 147), výpovedi Z. S., že žalobkyňa odmietla jeho ponuku na obhliadku 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. Odvolací súd konštatoval, že záver súdu prvej inštancie, že tieto vady nemohli byť pre žalobkyňu ako laika zistiteľné pri bežnej obhliadke 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 zrejme na pohľad aj laikovi. Odvolací súd poukázal na to, že použitie (uplatnenie) ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka je 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). K otázke výšky priznanej zľavy z ceny predanej veci odvolací súd uviedol, že súd prvej inštancie vychádzal zo správnych hľadísk pri určovaní zľavy z ceny predanej veci daných znížením funkčnej a estetickej hodnoty predanej veci. Pri ďalšom rozhodovaní sa však bude musieť vysporiadať aj s otázkou primeranosti zľavy vzhľadom na žalovanou namietanú cenu predanej stavby.

5. Súd prvej inštancie viazaný právnym názorom odvolacieho súdu vec znovu prejednal. Na pojednávaní konanom dňa 19.02.2019 žalobkyňa uviedla, že o vadnej streche sa nemohla dopredu dozvedieť, až keď stavbári začali dokončovať stavbu, tak sa v rámci týchto prác zistilo, že strecha je navlhnutá a plesnivá. Nepopiera, že urobila určité opatrenia v rámci primeranej miery starostlivosti, ale tú zatečenú a plesnivú strechu nemohla odhaliť. Na strechu sa nemohla dostať, neboli tam schody a ani rebrík. Išlo o typickú

skrytú vadu, ktorú odhalili až odborníci, keď začali stavbu dokončovať. Mala za to, že v danej veci je potrebné určiť primeranú zľavu z kúpnej ceny s ohľadom na túto vadu. Čo sa týka znalca H., tento sa nevyjadroval vo svojom znaleckom posudku k vadám, keďže bol určený na stanovenie hodnoty stavby. Poukázala tiež na inzerát, kde realitná kancelária Ing. Y. inzerovala túto rozostavanú stavbu a uviedla tam, že stavba je napojená na VIS a strecha je ukončená krytinou a klampiarskymi konštrukciami. Nikto ju nikdy neupozorňoval na to, že strechu je treba meniť vzhľadom na jej stav.

6. Žalovaná uviedla, že z rozhodnutia odvolacieho súdu vyplýva, že žalobkyňa pristúpila ku kúpe nehnuteľnosti profesionálne, že stavba mala vady už pri kúpe a žiadne nevyšli dodatočne najavo. Zo znaleckého posudku Ing. H. a z fotografií v tomto posudku, ktoré jednoznačne deklarujú stav strechy v čase prevodu, vyplýva, že žalobkyňa presne vedela o stave strechy, stupni rozostavanosti a z akého materiálu bola strecha vyhotovená. Žalobkyňa si pribrala ako odborníka pána P., ktorý následne dozoroval aj stavebnú činnosť žalobkyne a ktorý sa v stavebníctve vyzná. Žalobkyňa nehnuteľnosť navštívila niekoľkokrát, dokonca aj bez sprievodu realitnej kancelárie a následne odmietla obhliadku, lebo stav poznala. Poukázala na znalecký posudok na vedľajšiu stavbu z rovnakého obdobia, v tom stave ako bola stavba žalobkyne, kde cena bola 116 000 eur, a teda tá cena pre žalobkyňu 92 000 eur bola výsledkom rokovaní, obhliadok a zohľadňovala to, v akom stave v tom čase stavba bola.

7. Podaním doručeným súdu dňa 06.03.2019 žalovaná uviedla, že žiadna z vád, ktoré boli žalobkyňou vytknuté podaním zo dňa 27.02.2014, nemala charakter skrytej vady, a o týchto žalobkyňa ako kupujúca musela mať vedomosť, nakoľko si rozostavanú stavbu pred uzatvorením kúpnej zmluvy riadne obhliadla, ktorú skutočnosť dosvedčuje, že si dala vypracovať znalecký posudok Ing. K. H. č. 97/2003. Poukázala na to, že žalobkyňa si žalobným petitom uplatnila nárok na zľavu z dojednanej kúpnej ceny, ktorá síce predstavovala 92 000 eur, avšak kúpna cena bola dohodnutá spolu aj za rozostavanú stavbu aj za pozemky. Súd pritom nezisťoval kúpnu cenu za rozostavanú stavbu, 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). S ohľadom na znalecký posudok č. 43/2012 na susednú nehnuteľnosť z rovnakého obdobia, v tom stave ako bola nehnuteľnosť žalobkyne, kde bola uvedená suma 116 000 eur, mala za to, že žalobkyňu už bola poskytnutá zľava z kúpnej ceny, a preto žalobkyňa už nemá nárok na ďalšiu zľavu. Poukázala na to, že kúpna cena za všetky nehnuteľnosti, tzn. za rozostavanú stavbu, šachtu a za pozemky, predstavovala spolu sumu 92 000 eur, z čoho je zrejmé, že po odrátaní ohodnotenia pozemkov, ktoré sú v predmetnom znaleckom posudku č. 43/2012 ohodnotené spolu sumou 30 504,23 eura a po odrátaní ohodnotenia šachty, predstavuje ohodnotenie rovnakej rozostavanej stavby sumu 81 556,52 eura. Ak sa z dohodnutej kúpnej ceny v zmluve odpočíta hodnota pozemkov a šachty, na ktoré sa zľava nemôže vzťahovať, kúpna cena za rozostavanú stavbu bola zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 57 930 eur, t.j. predstavovala 29 % zľavy z kúpnej ceny rozostavanej stavby podľa znaleckého posudku.

8. Žalobkyňa v reakcii na uvedené poukázala na to, že nepopiera, že pred kúpou nehnuteľnosti nacenil znalec Kapusta pre účely získania úveru (znalec vadu strechy tiež nezistil) a že pred kúpou domu si dom dva krát obhliadla. Podstatou sporu je však skutočnosť, že žalovaná jej odplatne scudzila vec, ktorá obsahovala skrytú vadu (plesnivý krov strechy), ktorú zistila po začatí dokončovacích prác na dome, a na ktorú ju žalovaná neupozornila. Na túto vadu ju neupozorňovali ani pracovníci realitných kancelárií S. s K.. Poukázala tiež na to, že skrytou vadou plesnivej strechy nie je vada povrchu dreveného konštrukčného prvku strechy (pomúrnica, krokva, klieština, latenie), ale jeho technická nefunkčnosť, t.j. že drevo nemalo vlastnosť obvyklú - aby sa do neho dalo vŕtať a inak upevňovať stavebné prvky. Drevo bolo z vnútra plesnivé - hnilé, čo sa prejavilo až vtedy, keď remeselníci začali s drevom pracovať, t.j. dokončovať dom. K primeranej zľave z kúpnej ceny uviedla, že táto nemusí korešpondovať s inštitútom škody, tiež nemusí vychádzať z kúpnej ceny predávanej veci. K tvrdenej zľave, ktorú jej mala žalovaná poskytnúť tým, že jej predala nehnuteľnosť za nižšiu cenu ako predávala susednú nehnuteľnosť uviedla, že žalovanej jej nikdy žiadnu zľavu neposkytla.

9. Na pojednávaní konanom dňa 09.04.2019 žalovaná poukázala na to, že vo faktúre spoločnosti N. G. s.r.o. je uvedené väčšie množstvo drevenej hmoty 4,59 m³, oproti znaleckému posudku Ing. N., kde sa uvádza množstvo 1,93 m³, čo je zásadný rozdiel. S ohľadom na znalecký posudok na vedľajšiu stavbu ako bola stavba žalobkyne, ktorá bola ohodnotená na vyššiu sumu, mala za to, že žalobkyňu už bola poskytnutá zľava, a teda žalobkyňa už nemá nárok na ďalšiu zľavu.

10. Žalobkyňa uviedla, že ten rozdiel vznikol z dôvodu, že sedlová strecha sa skladá z rôznych častí ako je pomúrnicia, krokva, debnenie, klieštenie a latenie, pričom znalkyňa urobila iba hrubý odhad a vo faktúre sa uvádza už reálny náklad, ktorý bol vynaložený na opravu strechy. Okrem toho faktúra predstavuje iba jeden z dôkazov, ktorý má preukázať oprávnenosť primeranej zľavy z kúpnej ceny, nejedná sa v tomto prípade o nárok o náhradu škody, a preto ten dôkaz má len slúžiť súdu na to, aby mal o čo oprieť svoje úvahy pri priznávaní zľavy z kúpnej ceny. K znaleckému posudku na vedľajšiu stavbu uviedla, že sa nejednalo o stavbu v rovnakom štádiu rozostavanosti, a tiež popiera, že by kúpila stavbu s nejakou zľavou za vadu, ktorá by zodpovedala vadnej streche, keďže na túto vadu ju nikto nikdy neupozornil. Išlo o obchodnú politiku žalovanej a je jej vecou, za koľko, čo a komu predá.

11. Súd pri rozhodovaní vychádzal z nasledovného skutkového stavu:

11.1. Žalobkyňa spolu so svojím manželom ako kupujúci uzatvorili so žalovanou ako predávajúcou dňa 05.11.2013 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k rozostavanému rodinnému domu nachádzajúcemu sa v S., na pozemku parc. č. 939/98, ako aj k pozemkom parc. č. 939/21, parc. č. 939/98 a parc. č. XXX/XX, všetko zapísané na LV č. XXXX, k.ú. S.. Kúpna cena bola dohodnutá na sumu 92 000 eur. Podľa čl. V bod 5. kúpnej zmluvy kupujúci vyhlásili, že predmetné nehnuteľnosti pred uzavretím tejto zmluvy navštívili, prezreli si ich stav a predmetné nehnuteľnosti v tomto stave kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Podľa čl. V bod 6. kúpnej zmluvy sa účastníci kúpnej zmluvy dohodli, že predávajúca predmetné nehnuteľnosti fyzicky odovzdá kupujúcim do užívania do 3 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich. Podľa čl. V bod 7. kúpnej zmluvy sa strany dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu zmluvy bude spísaný preberací protokol, ktorý bude obsahovať okrem uvedenia dátumu a miesta jeho spísania aj iné skutočnosti, ktorých vyznačenie bude požadovať niektorá zo zmluvných strán.

11.2. Uvedený skutkový stav nebol medzi stranami sporný, navyše vyplýva aj z kúpnej zmluvy zo dňa 05.11.2013 (č.l. 63-65 spisu).

11.3. Z výpisu z listu vlastníctva č. 1728 (č.l. 66-67 spisu) súd zistil, že vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam bolo v prospech žalobkyne a jej manžela zapísané v katastri nehnuteľností dňa 17.12.2013.

11.4. Z e-mailovej komunikácie zo dňa 18.12.2013 (č.l. 22 spisu) súd zistil, že žalobkyňa oznámila žalovanej, že teraz nie je v Bratislave, odovzdávka nie je možná, príde až po siedmom januári.

11.5. Z e-mailovej komunikácie zo dňa 29.01.2014 (č.l. 23 spisu) súd zistil, že žalobkyňa oznámila žalovanej, že jej zdravotný stav sa upravil a mohli by sa pokúsiť dohodnúť na nejakom termíne odovzdávky stavby.

11.6. Z listu zo dňa 26.02.2014 (č.l. 68 spisu) súd zistil, že žalovaná oznámila žalobkyňi, že nakoľko napriek niekoľkým výzvam žalobkyňa do dnešného dňa neurčila termín prevzatia nehnuteľnosti, považuje ich dnešným dňom za odovzdané.

11.7. Z listu zo dňa 12.03.2014 (č.l. 69 spisu) súd zistil, že žalobkyňa oznámila žalovanej, že nakoľko k dátumu uvedenému v zmluve nebola vyzvaná k prebratiu domu, považuje dom do dnešného dňa za neodovzdaný a týmto ju vyzýva k odovzdávke domu dňa 18.03.2014 o 14.30 hod..

11.8. Z listu bez uvedenia dátumu (č.l. 71 spisu) súd zistil, že žalobkyňa oznámila žalovanej, že nakoľko nedošlo k odovzdaniu stavby, očakáva aktívne vyjadrenie na termín stavby RD, a to najneskoršie do 5. apríla 2014.

11.9. Zo znaleckého posudku vypracovaného Ing. K. M.m č. 37/2014 zo dňa 06.04.2014 (č.l. 75-93 spisu) súd zistil, že znalecký posudok bol vypracovaný podľa stavu stavby k dátumu 31.03.2014, pričom znalec v ňom konštatoval, že na stavbe boli zistené také závady a nedostatky, ktoré spôsobujú poruchy prvkov krátkodobej a dlhodobej životnosti. Ďalej znalec konštatoval, že na posudzovanom objekte boli zistené také poruchy, ktoré bránia kvalitnému hygienickému a energeticky hospodárnemu užívaniu objektu. Je zrejmé, že predchádzajúci majiteľ vedel o uvedených nedostatkoch, ktoré vznikli z

dôvodu použitia nekvalitných materiálov a ich vystaveniu pôsobeniu poveternostných vplyvov. Súčasne boli zistené aj poruchy a závady z dôvodu nedodržania projektu stavby a nedokončenia stavebných konštrukcií. Bez odstránenia špecifikovaných závad bude dochádzať k ešte závažnejším poruchám stavby. Na vnútornom povrchu obvodových konštrukcií a pod podlahou bude dochádzať k vzniku karcinogénnych plesní, postupne bude narušovaná aj statická odolnosť stavby z dôvodu poškodzovania nosných konštrukcií vplyvom vlhkosti a mrazu. V časti posudku 2.2.1 „Posúdenie závad,“ znalec konštatoval, že boli zistené závažné nedostatky na stavbe, ktoré majú podstatný vplyv na kvalitu prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti stavby. Na vykonanej obhliadke boli zistené a zdokumentované následky nekvalitne vykonaných stavebných prác stanovených v projekte a technologických predpisoch jednotlivých stavebných profesií a nedostatočnej ochrany stavebných konštrukcií proti vplyvom počasia. Zistené skutočnosti na stavbe znalec rozdelil do dvoch skupín, a to nekvalitne a neodborne zrealizované stavebné práce s použitím nesprávnych materiálov a nedostatky a nedokončené práce, ktoré spôsobujú závady na stavbe. Medzi nekvalitne a neodborne zrealizované stavebné práce s použitím nesprávnych materiálov zaradil:

- a) zatečené a plesnivé drevené konštrukcie krovu, poškodené hydroizolačné strešné fólie
- b) nekvalitne zrealizovaná hydroizolácia pod murivom a okolo prestupov
- c) neodborne zrealizované murárske práce s množstvom tepelných mostov, vynechané kapsy a neukotvené väznice, nestabilný múrik zábradlia v schodisku
- d) stropná konštrukcia s chýbajúcimi stropnými vložkami bez dostatočnej betónovej zálievky

Medzi nedostatky a nedokončené práce, ktoré spôsobujú závady na stavbe zaradil:

- a) absentujúca hydroizolácia strechy nad garážou, praskliny spôsobené namrznutím navlhnutých konštrukcií
- b) chýbajúce klampiarske konštrukcie - žľaby a zvody, nekvalitné detaily klampiarskych konštrukcií
- c) neuzavreté otvory v tehle na parapetoch okien
- d) odpad vo vodomernej šachte

Znalec v bode 2.2.2.1. „Zatečené a plesnivé drevené konštrukcie krovu, poškodené hydroizolačné strešné fólie“ konštatoval, že obhliadka nehnuteľnosti znalcom sa uskutočnila dňa 31.03.2014 o 8,30 hod. V uvedenom termíne boli na streche pracovníci firmy, ktorá rozoberala krytinu strechy. Po odstránení krytiny boli zistené zásadné chyby realizácie strechy. Bolo zistené, že na streche nebola použitá predpísaná poistná hydroizolácia zo strešného systému Bramac: izolačná fólia Bramac - Pro. Na fotodokumentácii v prílohe znaleckého posudku je zreteľné použitie rôznych druhov hydroizolačnej fólie: JUTAFOL GUTTAFOL WB, STROTEX, Neidentifikovaná fólia na drevenom záklope. Technologický predpis montáže strešného systému Bramac stanovuje presné druhy poistných hydroizolačných fólií, ktoré spĺňajú predpísané vlastnosti. Zhotovená poistná hydroizolačná fólia bola na mnohých miestach zdegradovaná, neplnila svoju úlohu. Poškodenie bolo spôsobené s určitou vplyvom slnečného žiarenia, vetra, vody a mrazu. Z toho vyplýva, že strecha bola dlhé obdobie len v štádiu natiahnutej fólie, prichytenej strešnými latami. Pôsobením vetra, dažďa a hlavne slnka došlo k poškodeniu fólie a k odpadávaniu vnútornej plastovej výplne medzi sklenenou mrežovanou výstužou. Ďalšími dôkazmi že stavba bola dlhší čas bez položenej krytiny Bramac sú viditeľné odtiene na strešných latách. Pravdepodobne pôvodný zhotoviteľ nesprávne zrealizoval priečne latovanie. Drevené laty boli vystavené pôsobeniu poveternostných vplyvov, čo sa prejavilo na ich stmavnutí. Po určitom čase pri montáži krytiny bolo nutné vytvoriť presné rozpätie medzi priečnymi latami, ktoré nekorešpondovalo s pôvodným a ktoré nebolo vhodné pre uloženie krytiny Bramac. Pri posunutí priečných lát vznikli bledé miesta na pôvodných pozdĺžnych latách nabitých na krokách v mieste križovania s priečnymi. Z uvedeného jasne vyplýva, že krytina strechy bola zrealizovaná oveľa neskôr, čo malo za následok poruchy na nekvalitných strešných fóliách. Do stavby aj po položení krytiny zatekalo, na drevených konštrukciách krovu a dreveného záklopu sú zreteľné navlhnuté a plesnivé miesta. Je zrejmé, že položená krytina obdobne vykazovala nekvalitnú realizáciu, nakoľko dochádzalo k zatekaniu do konštrukcie. Zároveň boli použité nekvalitné a poškodené poistné hydroizolácie, ktoré nezabránili zatekaniu zrážok do stavby. Možno konštatovať, že použité fólie nespĺňali predpísané vlastnosti a boli vystavené takým klimatickým podmienkam pri ktorých došlo k ich degradácii. Zároveň boli fólie na niektorých miestach poškodené prederavením, respektíve prerazením nepresne natlčenými klincami pri montáži /vid. príloha/ a vzájomné prepojenie fólií nebolo prelepené tesnými páskami. Fólie voľne visia. Bývalý majiteľ stavby musel vedieť, že na stavbe sú použité rôzne fólie, zároveň sú poškodené a na takúto vrstvu nechal realizovať strešnú krytinu. Okrem toho je zrejmé, že stavbu realizovala firma s nedostatočnou odbornou spôsobilosťou, nakoľko profesionálna firma by nemohla vyhotoviť strešnú krytinu na nekvalitné poistné hydroizolačné fólie. To nedáva zmysel, keďže fólia má svoje nezastupiteľné miesto v konštrukcii strechy. Po pravidelnom

zatekaní do stavby došlo v miestach dreveného záklopu ako aj ostatných drevených konštrukcií k ich navlhnutiu a vzniku plesní. Niektoré drevené konštrukcie - drevený doskový záklop, priečne a pozdĺžne laty sú tak poškodené, že je nutné ich kompletne vymeniť. Zároveň je potrebné kompletne vymeniť aj nekvalitné poistné hydroizolačné fólie za typovú fóliu Bramac - Pro, zo strešného systému Bramac. V opačnom prípade by to malo veľmi negatívny vplyv na životnosť celej konštrukcie domu, obývateľnosť a vlastné životné prostredie.

11.10. Zo znaleckého posudku vypracovaného Ing. F. N. č. 6/2014 zo dňa 04.05.2014 (č.l. 94-105 spisu) súd zistil, že znalkyňa stanovila výšku nákladov potrebných na odstránenie závad stavby zistených v znaleckom posudku vypracovanom Ing. K. M.m č. 37/2014 na sumu 5 692,80 eura, z toho výška nákladov na odstránenie závad „Zatečené a plesnivé drevené konštrukcie krovu, poškodené hydroizolačné strešné fólie“ predstavovala sumu 2 931,10 eura bez DPH, 3 517,32 eura s DPH.

11.11. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 25.07.2014 (č.l. 106 spisu) súd zistil, že žalobkyňa zaplatila za znalecký posudok Ing. M. č. 97/2014 sumu 220 eur.

11.12. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 07.04.2014 (č.l. 106 spisu) súd zistil, že žalobkyňa zaplatila za znalecký posudok Ing. M. č. 37/2014 sumu 200 eur.

11.13. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 07.05.2014 (č.l. 107 spisu) súd zistil, že žalobkyňa zaplatila za znalecký posudok Ing. F. N. č. 6/2014 sumu 220 eur.

11.14. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 26.08.2014 (č.l. 107 spisu) súd zistil, že žalobkyňa zaplatila za znalecký posudok Ing. F. N. č. 11/2014 sumu 50 eur.

11.15. Z faktúry č. 472014 (č.l. 109 spisu) súd zistil, že spoločnosť N. G. s.r.o. fakturovala žalobkyni za opravu strechy RD S. sumu 4 872,24 eura s DPH.

11.16. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 25.08.2014 (č.l. 108 spisu) súd zistil, že žalobkyňa uhradila spoločnosti N. G. s.r.o. faktúru č. 472014 v sume 4 872,24 eura s DPH.

11.17. Z oznámenia bez uvedenia dátumu (č.l. 110 spisu) súd zistil, že Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s. oznámila žalobkyni vznik poruchy na jej vodovodnej prípojke dňa 22.07.2015 v lokalite S., ul. XX.XX..

11.18. Z faktúry č. 150031 zo dňa 30.07.2015 (č.l. 111 spisu) súd zistil, že spoločnosť D. stavby E. s.r.o. fakturovala žalobkyni za opravu vodovodnej prípojky sumu 500 eur.

11.19. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 30.07.2015 (č.l. 112 spisu) súd zistil, že žalobkyňa uhradila spoločnosti D. stavby E. s.r.o. za faktúru č. 150031 sumu 500 eur.

11.20. Z e-mailovej komunikácie zo dňa 10.02.2014 (č.l. 135 spisu) súd zistil, že žalovaná zaslala žalobkyni zápis o odovzdaní a prevzatí RD a pozemkov.

11.21. Z e-mailovej komunikácie zo dňa 27.02.2014 (č.l. 138 spisu) súd zistil, že žalobkyňa oznámila žalovanej, že inžinier zo stavebného dozoru, ktorý stavbu obhliadal, spísal pripomienky a závady, ktoré žalobkyňa žalovanej v prílohe e-mailu zaslala. Zároveň žalovanú požiadala, aby dala stavbu do požadovaného stavu v priebehu 10 dní, aby ju mohla prebrať.

11.22. Z prílohy e-mailu zo dňa 27.02.2014 (č.l. 139 spisu) súd zistil, že je označená ako príloha č. 1 k odovzdávajúcemu protokolu s dátumom 18.01.2014 a obsahuje špecifikáciu nasledovných väd a nedorobkov preberajúceho objektu spísaných Ing. K. N.:

- nevyčistené - vodomerná šachta a kontrolná šachta kanalizácie
- na strešnej konštrukcii chýbajú osadené žľaby a zvody dažďovej vody a dažďovej kanalizácie
- drevený záklop strechy je navlhnutý a čiastočne napadnutý plesňou pod škridlou aj zo strany od susedného RRD
- na zhotovenom nosnom murive sú niektoré špáry väčšie ako 5 cm, nutné vyspraviť vápennocementovou maltou

- zatečená stena garáže, horný rad muriva sú poškodené tehly, nutné vymeniť
- v dvoch miestach sú nezaliate otvory v keramickom strope
- murivo schodiskovej steny je nestabilné, rozobrať a znovu vymurovať
- na všetkých murovaných parapetoch okien nie je zatiahnutý horný rad tehál cementovou maltou - dokončiť

11.23. Z e-mailovej komunikácie zo dňa 27.02.2014 s prílohou (č.l. 140-141 spisu) súd zistil, že žalobkyňa opätovne zaslala žalovanej prílohu so špecifikovanými vadami a nedorobkami preberajúceho objektu zo dňa 18.01.2014.

11.24. Zo znaleckého posudku vypracovaného Ing. K. H. č. 97/2013 (č.l. 159-195 spisu) súd zistil, že jeho predmetom bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti k 30.07.2013, pričom znalec ju stanovil na sumu 90 926,61 eura, z čoho všeobecná hodnota stavby predstavovala sumu 56 360,90 eura, vodomernej šachty sumu 2 534,09 eura, prípojky kanalizácie sumu 331,45 eura, prípojky vody sumu 430,72 eura a všeobecná hodnota pozemkov predstavovala sumu 31 269,44 eura.

11.25. Výsluchom žalobkyne súd zistil, že asi týždeň alebo dva pred podpisom zmluvy bola na mieste s pánom z realitnej kancelárie, ktorý jej stavbu ukázal, ale nakoľko bolo vtedy zlé počasie, pričom napr. na strechu sa ani nedalo dostať, tak si tú stavbu pozrela iba tak letmo. Poukázala na to, že ona je laik a rozostavanú stavbu videla prvýkrát v živote. Potom v novembri 2013 sa podpísala kúpna zmluva, pričom sa muselo určitý čas čakať, kým sa zlepší počasie, aby sa na stavbe dalo niečo robiť, a vtedy sa zistilo, že strecha je úplne zhnitá, musela sa dať dole, a vtedy sa zistili ďalšie vady. Viaceré časti tej stavby sa museli úplne rozobrať a nahradiť novými. Napríklad aj prípojky na vodu boli tak nekvalitne urobené, že hneď ako sa nasťahovala do predmetného domu, tak praskla vodovodná prípojka, ktorú musela dať opraviť, čo preukazuje aj príjmový doklad založený v spise. Zdôraznila, že to, čo si žalobou uplatňuje je len minimum toho, čo musela vynaložiť na odstránenie všetkých väd. Čo sa týka odovzdania stavby uviedla, že po podpise kúpnej zmluvy jej žalovaná povedala, že sa s tým odovzdaním nemusia ponáhľať, pričom ani ona na tom netrvala, lebo bolo zlé počasie. Bola tam kopa sutiny, ktorú bolo treba odviešť. Následne sa snažila so žalovanou dohodnúť na dátume odovzdávky, žalovaná jej poslala do e-mailu odovzdávací protokol, ale nakoľko ona už v tom čase zistila tie vady a nedorobky, tak jej odpísala, že ten protokol podpíše s tým, že sa tam uvedú tieto vady a nedorobky, na čo žalovaná odpísala, že stavbu považuje za odovzdanú. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či došlo k obhliadke stavby pred podpisom kúpnej zmluvy uviedla, že stavbu videla aj s tým pánom z realitnej kancelárie len z vonku, dnu nejako extra ani nevošli, iba na spodné podlažie, pričom tie vady sa nedali takýmto bežným spôsobom ohliadnutím zistiť. Pred podpisom zmluvy bola na stavbe jedenkrát, pričom ju videla aj predtým, ale na stavbu si nedovolila vkročiť, keďže nebola jej. Čo sa týka reklamácie väd uviedla, že ich reklamovala e-mailom 27.02.2014, keď jej žalovaná poslala e-mailom ten protokol o odovzdaní a ona jej odpísala, že stavba má viacero väd, ktoré spísal Ing. Skýpala, ktorý pôsobí ako stavebný inžinier. Zároveň požiadala žalovanú, aby si tie vady dobre prečítala a žiadala ju, aby boli uvedené v tom protokole. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, kedy došlo k reálnej držbe rozostavanej stavby uviedla, že v apríli 2014, keď sa už zlepšilo počasie a keď už chcela začať s dokončovaním stavby.

11.26. Výsluchom žalovanej súd zistil, že dňa 17.12.2013 sa žalobkyňa stala majiteľkou rozostavanej stavby a pozemku. V zmysle kúpnej zmluvy bola povinná do troch dní nehnuteľnosti odovzdať, pričom od 18.12.2013 sa snažila telefonicky ako aj listami vyzvať žalobkyňu k odovzdaniu, resp. k prevzatiu stavby, čo preukazuje aj e-mail žalobkyne z 18.12.2013, kde oznamuje, že jej zdravotný stav neumožňuje odovzdávkou. Dňa 05.02.2014 zaslala žalobkyňu doporučený list, kde ju vyzvala, aby do 14.02.2014 navrhla termín odovzdávky, ale keďže do 25.02.2014 žalobkyňa takýto termín nenavrhla, tak jej doporučeným listom zo dňa 26.02.2014 oznámila, že nehnuteľnosti považuje za odovzdané. Zároveň k listu priložila protokol o odovzdaní, na čo žalobkyňa reagovala e-mailom z 27.02.2014, ktorého prílohou bol list označený ako vady a nedorobky objektu z 18.02.2014 spísané pánom N.. Poukázala na to, že tie nedostatky, ktoré sa tam uvádzajú, boli viditeľné a zrejme už pri prvej obhliadke žalobkyňou, pričom stavba pri predaji nebola dokončená, išlo o rozostavanú stavbu a ten stav zodpovedal času predaja. Z uvedeného vyplýva, že žalobkyňa zistila vady 18.01.2014, pričom nie je zrejme prečo od zmluvy neodstúpila už vtedy. Žiadny nárok na zľavu z kúpnej ceny od žalobkyne neobdržala. Žalobkyňa stav nehnuteľnosti poznala, napriek tomu mala o ňu stále záujem, pričom ten záujem bol od jari 2013, kedy stavbu ponúkala ešte spoločnosť V., ktorú zastupuje pán S., ktorý bol so žalobkyňou už v tom čase na stavbe.

11.27. Výsluchom svedka N. P. súd zistil, že žalobkyňa ho požiadala, aby ju sprevádzal pri kúpe domu v S., keďže jej manžel bol ťažko chorý. Prvý krát prišiel na rokovanie ohľadne kúpy domu koncom roka 2013 alebo začiatkom roka 2014 do Petržalky do jednej kancelárie, kde bola žalovaná a pán z realitnej kancelárie. Ešte predtým bol s týmto pánom aj so žalobkyňou pozrieť ten dom, tam si ho pozreli zvonku a zvnútra, boli na prízemí, hore sa nedalo dostať, keďže tam neboli žiadne rebríky, na hornom poschodí nebol dokončený strop, takže bolo vidieť trámy strechy, ale laty nebolo vidieť, keďže sa tam nedalo dostať. Ten pán z realitky nič viac nehovoril. Potom nasledovalo stretnutie v realitnej kancelárii na Dolných Honoch, kde bola prítomná žalovaná, on, žalobkyňa a pán z realitky a ešte ďalší pán. Ani na tomto stretnutí sa nikto z prítomných nezmienil ohľadne problémov tej stavby. Potom to chvíľu nechali tak, a po určitom čase ho žalobkyňa poprosila, aby ju sprevádzal do ďalšej realitnej kancelárie, ktorá tiež ponúkala túto stavbu na predaj. Potom nasledovalo ďalšie stretnutie v tej druhej realitnej kancelárii, kde už nebol. Potom nasledovalo ďalšie stretnutie v banke, kde sa tá zmluva už aj podpísala. Potom si žalobkyňa objednala firmy na dokončovacie práce, čo bolo v marci až apríli 2014, avšak s tými firmami bol problém, pretože bolo zlé počasie, chvíľu robili, chvíľu nie, podľa toho ako mali voľno, celé sa to naťahovalo. Vždy keď tam došli tie firmy, tak on tam bol prítomný. Keď tam prišli firmy, tak boli zhrozené, v akom stave to je. On potom navrhol žalobkyňi, aby si nechala vypracovať znalecký posudok u znalca M.. Ešte predtým, keď už bola stavba napísaná na žalobkyňu, si tam zavolať viacero známych, medzi nimi bol aj pán N., ktorý začiatkom roku 2014 spísal závady, čo tam zistil. Išlo predovšetkým o strechu, ktorá bola nedokončená, keď pršalo tak sa to celé lialo, múry boli také, že ak by sa o ne oprel, tak to spadne. Izolácie boli v katastrofálnom stave, garáž nebola dokončená. Nebolo to vôbec zazimované. Potom sa museli robiť nové vence, murovky a napokon celá strecha sa musela dať dole. Bolo tam veľa skrytých väd, ktoré sa objavovali postupne, napr. kanalizácia, prívod vody, ktorý keď sa tam žalobkyňa našahovala, tak to celé vybuchlo a celá ulica bola pod vodou. Muselo sa to celé vymeniť, čo musela zaplatiť žalobkyňa.

11.28. Výsluchom svedka Y. súd zistil, že pôsobí ako konateľ realitnej kancelárie E. real. Ponúkal na predaj jeden dom z radovej výstavby, bol v stave zastrešenej hrubej stavby, boli vytiahnuté múry, spravený krov a strecha, aby do stavby nepršalo. Žalobkyňa sa na neho obrátila ohľadne kúpy predmetnej stavby máji alebo júni 2013. So žalobkyňou bol na stavbe na obhliadke, žalobkyňa si stavbu pozrela, keďže bola otvorená a voľne prístupná, poskytol žalobkyňi aj fotografie, ktoré mal na stránke. Na otázku súdu, či sa na obhliadke žalobkyňa rozprávala o nejakých problémoch alebo závadách, uviedol, že na hrubej stavbe nemajú byť aké závary, je to nedokončená stavba, takže tam nemali čo nejak obsiahlo rozprávať, všetko bolo vidieť. Žalobkyňa tam bola aj so svojim známym.

11.29. Výsluchom svedka Jiřího S. súd zistil, že pôsobí ako konateľ realitnej kancelárie EM V., cez známeho mal kontakt na žalovanú, ktorá ponúkala na predaj stavbu a žalobkyňa sa cez inzerciu na neho obrátila, keďže mala záujem kúpiť tú stavbu. Na otázku súdu, či bol so žalobkyňou na obhliadke stavby uviedol, že žalobkyňa mu povedala, že ona tú stavbu už pozná, že už to riešila s inou realitkou, a preto na obhliadku nešli. Potom sa uzatvorila kúpna zmluva, a pre neho sa to tým pádom skončilo.

11.30. Z inzercie spoločnosti E. real, s.r.o. (č.l. 291 spisu) súd zistil, že táto spoločnosť v inzeráte, v ktorom ponúkala spornú nehnuteľnosť na predaj, uviedla okrem iného, že dom je napojený na VIS, predáva sa v štádiu hrubej stavby (strecha ukončená krytinou a klampiarskymi konštrukciami).

11.31. Zo znaleckého posudku vypracovaného Ing. Miroslavou Milošovičovou č. 43/2012 (č.l. 298 spisu) súd zistil, že jeho predmetom bolo stanovenie všeobecnej hodnoty susednej nehnuteľnosti v obdobnom štádiu rozostavanosti ako bola nehnuteľnosť žalobkyne k 22.06.2012, pričom znalkyňa ju stanovila na sumu 115 626,25 eura, z čoho všeobecná hodnota stavby predstavovala sumu 81 556,52, vodomernej šachty sumu 3 565,50 eura a všeobecná hodnota pozemkov predstavovala sumu 30 504,20 eura.

12. Po právnej stránke súd vec posúdil nasledovne:

12.1. Podľa § 588 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „O.z.“) z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

12.2. Podľa § 591 prvá veta O.z. ak nie je dohodnuté inak ani ak to nie je obvyklé, sú účastníci povinní plniť bez zbytočného odkladu.

12.3. Podľa § 596 O.z. ak vec má vady, o ktorých predávajúci vie, je povinný kupujúceho pri dojednávaní kúpnej zmluvy na ne upozorniť.

12.4. Podľa § 597 ods. 1 O.z. 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.

12.5. Podľa § 599 ods. 1 O.z. vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu. Práva zo zodpovednosti za vady sa môže kupujúci domáhať na súde, len ak vady vytkol najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci.

13. Z predložených listinných dôkazov mal súd za preukázané, že žalobkyňa aj s manželom ako kupujúci kúpili od žalovanej ako predávajúcej rozostavanú stavbu aj s pozemkami. Vlastnícke právo k stavbe nadobudla žalobkyňa s manželom podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1728 dňa 17.12.2013. V zmysle čl. V bod 6. kúpnej zmluvy mala žalovaná ako predávajúca stavbu odovzdať kupujúcim do užívania do 3 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich. V konaní bolo preukázané, že žalovaná vyzvala žalobkyňu na prevzatie stavby dňa 18.12.2013. K prevzatiu stavby však nedošlo z dôvodov na strane žalobkyne, čo mal súd za preukázané z e-mailovej komunikácie zo dňa 18.12.2013. Následne prebehla medzi stranami rozsiahla komunikácia (e-mailová a listinná), avšak k spisaniu preberacieho protokolu v zmysle kúpnej zmluvy už nedošlo. Za tohto stavu súd ustálil, že k prevzatiu stavby žalobkyňou došlo dňa 18.12.2013, kedy žalovaná za účelom splnenia si svojej povinnosti v zmysle čl. V bod 6. kúpnej zmluvy vyzvala žalobkyňu k prevzatiu stavby, avšak k uvedenému nedošlo z dôvodov na strane žalobkyne. Žalobkyňa pritom v tom čase už bola vlastníčkou predmetnej stavby, takže jej nič nebránilo v tom, aby sa ujala faktickej držby stavby. To sa napokon (bez spisania preberacieho protokolu) stalo aj tak najneskôr dňa 18.01.2014, kedy došlo zo strany žalobkyne k spisaniu vád a nedorobkov preberajúceho objektu prostredníctvom Ing. K. N., čo mal súd za preukázané z prílohy č. 1 k odovzdávajúcemu protokolu zo dňa 18.01.2014, ktorá tvorila prílohu e-mailovej komunikácie zo dňa 27.02.2014, v ktorej žalobkyňa oznámila žalovanej, že inžinier zo stavebného dozoru, ktorý stavbu obhliadal, spísal pripomienky a závady. V konečnom dôsledku však pre účely meritórneho rozhodnutia prejednávanej veci nebolo podstatné presné určenie konkrétneho dňa, kedy došlo k prevzatiu stavby zo strany žalobkyne, keďže v konaní bolo preukázané, že k vytknutiu vád stavby v zmysle § 599 ods. 1 O.z. zo strany žalobkyne došlo práve v e-mailovej komunikácii zo dňa 27.02.2014, teda nepochybne v rámci 24 mesačnej lehoty uvedenej v § 599 ods. 1 O.z.. Nebola preto dôvodná námietka žalovanej, že žalobkyňa nevytkla vady včas. Žalovaná pritom vo svojej výpovedi sama potvrdila, že žalobkyňa jej zaslala e-mail z 27.02.2014, ktorého prílohou bol list označený ako vady a nedorobky objektu spísané pánom N.. Vady, ktoré tvoria prílohu predmetného e-mailu, sú pritom rovnaké ako tie, z titulu ktorých si žalovaná v prejednávanej veci uplatnila nárok na zľavu z kúpnej ceny. Čo sa týka poukazu žalovanej na ustanovenie § 599 ods. 2 O.z., 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 O.z., pričom žalobkyňa neoznámila náklady, ktoré si uplatnila žalobným návrhom zo 16.07.2015, súd uvádza, že žalobkyňa si v konaní neuplatnila žiadny nárok vyplývajúci z ustanovenia § 599 ods. 2 O.z. (náhrada nevyhnutných nákladov). Pokiaľ ide o špecifikáciu zodpovednostného nároku, ktorý si s poukazom na vytknuté vady uplatnila (zľava z kúpnej ceny), tento vyplýva z obsahu žaloby, ktorá bola žalovanej doručená dňa 14.12.2015, teda rovnako v rámci 24 mesačnej lehoty uvedenej v § 599 ods. 1 O.z., čím bola splnená aj podmienka oznámenia príslušného zodpovednostného nároku zo strany žalobkyne žalovanej v rámci 24 mesačnej lehoty.

14. Čo sa týka samotných vád stavby, súd vychádzal z tých vád, ktoré boli uvedené v protokole spísanom Ing. K. N. a ktorý tvoril prílohu e-mailu zo dňa 27.02.2014, ktorým žalobkyňa tieto vady oznámila žalovanej, a to

- nevyčistené - vodomerná šachta a kontrolná šachta kanalizácie
- na strešnej konštrukcii chýbajú osadené žľaby a zvody dažďovej vody a dažďovej kanalizácie
- drevený záklop strechy je navlhnutý a čiastočne napadnutý plesňou pod škridlou aj zo strany od susedného RRD

- na zhotovenom nosnom murive sú niektoré špáry väčšie ako 5 cm, nutné vyspraviť vápennocementovou maltou
- zatečená stena garáže, horný rad muriva sú poškodené tehly, nutné vymeniť
- v dvoch miestach sú nezaliate otvory v keramickom strope
- murivo schodiskovej steny je nestabilné, rozobrať a znovu vymurovať
- na všetkých murovaných parapetoch okien nie je zatiahnutý horný rad tehál cementovou maltou - dokončiť.

15. Žalovaná sa v konaní bránila tým, že tieto vady boli viditeľné a zrejme od prvej obhliadky stavby žalobkyňou. Odvolací súd vo svojom zrušujúcom uznesení zaujal názor, že na zistenie, že na stavbe nie sú žľaby a zvody dažďovej vody, že nie sú urobené parapety, vodomerná šachta a kontrolná šachta kanalizácie nie je čistá (je zahádzaná stavebným odpadom), v nosnom murive sú väčšie špáry a že je poškodené horné murivo na garáži, nie je treba mať žiadne osobitné znalosti, keďže je to zrejme na pohľad aj laikovi. Tiež uviedol, že záver súdu prvej inštancie, že tieto vady nemohli byť pre žalobkyňu ako laika zistiteľné pri bežnej ohliadke, nepodporuje zistenie, že žalobkyňa si stav predávanej nehnuteľnosti tesne pred jej kúpou dala posúdiť znalcom Ing. K. H. (posudok z 29.7.2013 č. 97/2013, č.l. 159 - 195), výpoveď svedka N. P., že bol so žalobkyňou ako odborník na stavebné práce, na jej požiadanie, na obhliadke predmetnej stavby zvonku i znútra (č.l. 144), výpoveď svedka Y., že bol so žalovanou na obhliadke predmetnej stavby (č.l. 147), výpoveď Z. S., že žalobkyňa odmietla jeho ponuku na obhliadku stavby s tým, že ona predmetnú stavbu pozná (č.l. 149) a fotografie založené v spise na č.l. 152 - 155 a fotografie 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. Pod vplyvom uvedeného názoru odvolacieho súdu tunajší súd prehodnotil uvedené dôkazy a v zhode s ním uvádza, že vzhľadom na to, že žalobkyňa si bola pred kúpou stavbu viackrát pozrieť, a to aj spolu so svedkom P. ako odborníkom na stavebné práce (č.l. 144), ako aj so svedkom I. S. om z realitnej kancelárie (č.l. 147), pričom svedokXXX, z druhej realitnej kancelárie vo svojej výpovedi uviedol, že žalobkyňa odmietla jeho ponuku na obhliadku stavby s tým, že ona predmetnú stavbu pozná (č.l. 149), vzhľadom na fotografie založené v spise na č.l. 152 - 155 a fotografie v znaleckom posudku Ing. H., ktorý si dala žalobkyňa vypracovať pred kúpou za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (posudok z 29.7.2013 č. 97/2013, č.l. 159 - 195), na ktorých je 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, boli vady (až na jednu, ako bude uvedené nižšie) uvedené v protokole spísanom Ing. K. N. (ktorý tvoril prílohu e-mailu zo dňa 27.02.2014), pre žalobkyňu aj ako laika zistiteľné pri bežnej ohliadke. Žalobkyňa teda o týchto vadách vedela a boli jej známe už pri uzatváraní kúpnej zmluvy. Inými slovami, vzhľadom na zistenia vyplývajúce z uvedených dôkazov a vzhľadom na charakter uvedených väd a nedostatkov nemohla žalobkyňa, aj napriek tomu, že je laik, o nich v čase uzatvárania kúpnej zmluvy nevedieť. Aplikácia ustanovenia § 597 ods. 1 O.z. je pritom vylúčená 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).

16. To však neplatí o vade spočívajúcej v navlhnutom a plesňou napadnutom drevenom záklope strechy. Je zrejme, že táto vada uvedená v protokole spísanom Ing. K. N. pod treťou odrážkou zhora, zodpovedá vade uvedenej v znaleckom posudku vypracovanom Ing. K. M.m č. 37/2014 zo dňa 06.04.2014 (č.l. 75-93 spisu) pod písmenom a) - „Zatečené a plesnivé drevené konštrukcie krovu, poškodené hydroizolačné strešné fólie“, pri ktorej je v bode 2.2.2.1. uvedené, že „Po odstránení krytiny boli zistené zásadné chyby realizácie strechy, bolo zistené, že na streche nebola použitá predpísaná poistná hydroizolácia, zhotovená poistná hydroizolačná fólia bola na mnohých miestach zdegradovaná, neplnila svoju úlohu, strecha bola dlhé obdobie len v štádiu natiahnutej fólie, prichytenej strešnými latami. Pôsobením vetra, dažďa a hlavne slnka došlo k poškodeniu fólie a k odpadávaniu vnútornej plastovej výplne medzi sklenenou mrežovanou výstužou. Ďalej bolo zistené, že krytina strechy bola zrealizovaná oveľa neskôr, čo malo za následok poruchu na nekvalitných strešných fóliách. Do stavby aj po položení krytiny zatekalo, na drevených konštrukciách krovu a dreveného záklopu sú zreteľné navlhnuté a plesnivé miesta. Je zrejme, že položená krytina obdobne vykazovala nekvalitnú realizáciu, nakoľko dochádzalo k zatekaniu do konštrukcie. Zároveň boli použité nekvalitné a poškodené poistné hydroizolácie, ktoré nezabránili zatekaniu zrážok do stavby. Možno konštatovať, že použité fólie nespĺňali predpísané vlastnosti a boli vystavené takým klimatickým podmienkam pri ktorých došlo k ich degradácii. Zároveň boli fólie na niektorých miestach poškodené prederavením, respektíve prerazením

nepresne natlčenými klincami pri montáži a vzájomné prepojenie fólii nebolo prelepené tesnými páskami. Bývalý majiteľ stavby musel vedieť, že na stavbe sú použité rôzne fólie, zároveň sú poškodené a na takúto vrstvu nechal realizovať strešnú krytinu. Po pravidelnom zatekaní do stavby došlo v miestach dreveného záklopu ako aj ostatných drevených konštrukcií k ich navlhnutiu a vzniku plesní. Niektoré drevené konštrukcie - drevený doskový záklop, priečne a pozdĺžne laty sú tak poškodené, že je nutné ich kompletne vymeniť. Zároveň je potrebné kompletne vymeniť aj nekvalitné poistné hydroizolačné fólie za typovú fóliu Bramac - Pro, zo strešného systému Bramac. V opačnom prípade by to malo veľmi negatívny vplyv na životnosť celej konštrukcie domu, obývateľnosť a vlastné životné prostredie.“. Z uvedeného podľa názoru súdu vyplývajú viaceré pre posúdenie veci podstatné skutočnosti. Jednak z uvedeného vyplýva, že žalobkyňa ako laik (ale ani odborník) nemohla pri bežnej obhliadke odhaliť vadu spočívajúcu v navlhnutom a plesňou napadnutom drevenom záklope strechy, keďže túto vadu bolo možné zistiť až po rozobratí strechy pri dokončovacích prácach vykonávaných žalobkyňou (profesionálnou firmou), jednak z neho vyplýva, že táto vada bola bezprostredným následkom chybnéj realizácie strechy spočívajúcej v použití nekvalitnej a poškodenej poistnej hydroizolačnej fólie a v nekvalitne položenej strešnej krytine, a napokon z neho vyplýva, že drevený doskový záklop, priečne a pozdĺžne laty boli tak poškodené, že ich bolo nutné kompletne vymeniť, rovnako ako nekvalitné poistné hydroizolačné fólie, v opačnom prípade by to malo zásadný negatívny vplyv na životnosť celej konštrukcie domu, obývateľnosť a vlastné životné prostredie. Záver, že uvedenú vadu nemohla žalobkyňa odhaliť pri bežnej obhliadke podporuje aj tá skutočnosť, že žalobkyňa sa pri obhliadke dostala iba na spodné podlažie stavby, na horné podlažie a strechu sa nemohla dostať, keďže tam neboli schody a ani rebrík, čo potvrdil vo svojej výpovedi aj svedok P.. Ani z fotografií založených v spise na č.l. 152 - 155 a z fotografií v znaleckom posudku Ing. H. (č.l. 194 spisu) nie sú tieto vady zistiteľné. Okrem toho súd poukazuje na to, že znalecký posudok Ing. H. bol vyhotovený dňa 30.07.2013 a bol zameraný na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, a nie na posúdenie kvality stavebných prác a zistenie závad stavby, ako tomu bolo v prípade znaleckého posudku Ing. M. č. 37/2014. Ani skutočnosť, že z vyššie uvedených fotografií je podľa odvolacieho súdu jasne vidieť, v akom stave dokončenosti je strecha a aký materiál bol na strechu použitý, nepodporuje podľa názoru tunajšieho súdu záver, že žalobkyňa mohla z týchto fotografií odhaliť vadu spočívajúcu v navlhnutom a plesňou napadnutom drevenom záklope strechy, ktorý sa nachádza práve pod strešnou krytinou a hydroizolačnou fóliou, pričom táto vada bola odhalená práve až po odstránení strešnej krytiny pri dokončovacích prácach vykonávaných žalobkyňou (profesionálnou firmou). V konaní pritom nebolo sporné, že ani žalovaná, ani svedok B.S., a ani svedokXXX), žalobkyňu na uvedenú vadu pred kúpou neupozornili. Uvedená vada nevyplýva ani z inzercie spoločnosti E. real, s.r.o. (č.l. 291 spisu), kde sa v popise stavby okrem iného uvádza, že dom je napojený na VIS, predáva sa v štádiu hrubej stavby, strecha je ukončená krytinou a klampiarskymi konštrukciami (čo je mimochodom v rozpore so skutočnosťou, keďže na stavbe klampiarske konštrukcie chýbali). Možno teda uzavrieť, že na rozdiel od všetkých ostatných väd uvádzaných v protokole spísanom Ing. K. N., v prípade vady spočívajúcej v navlhnutom a plesňou napadnutom drevenom záklope strechy, táto vada pre jej charakter a lokalizáciu ani vzhľadom na to, že žalobkyňa bola pred kúpou stavbu viackrát pozrieť, a to aj spolu so svedkom P. ako odborníkom na stavebné práce, ako aj so svedkom I. S. om z realitnej kancelárie, ani vzhľadom na to, že žalobkyňa odmietla ponuku Z. S. z druhej realitnej kancelárie na obhliadku stavby s tým, že ona predmetnú stavbu pozná, a ani vzhľadom na fotografie založené v spise na č.l. 152 - 155 a fotografie v znaleckom posudku Ing. H., nebola pre žalobkyňu ako laika (ale ani pre odborníka) zistiteľná pri bežnej obhliadke. Žalobkyňa teda o tejto vade pri uzatváraní kúpnej zmluvy nevedela (ani o nej nemohla vedieť), ale táto vyšla najavo (zistila ju) až dodatočne pri dokončovacích prácach vykonávaných žalobkyňou. Inými slovami, s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. januára 2001, sp. zn. 5 Cdo 133/2000, možno konštatovať, že žalovaná v konaní nepreukázala, že žalobkyňa o tejto vade pri uzatváraní kúpnej zmluvy nemohla nevedieť.

17. Čo sa týka námietky žalovanej, že súd pri predchádzajúcom rozhodnutí nezistoval, 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), súd uvádza, že aj bez toho, aby sa osobitne a detailne vyjadroval k tomu, aké vlastnosti má mať rozostavaná hrubá stavba, možno celkom nepochybné konštatovať, že vyššie spomenutá vada (navlhnutý a plesňou napadnutý drevený záklop strechy) nepredstavuje vlastnosť, ktorá sa pri rozostavanej hrubej stavbe všeobecne predpokladá a zároveň predstavuje takú vlastnosť, v dôsledku ktorej je jej možnosť ďalšieho využitia podstatne znížená, čo jednoznačne vyplýva zo znaleckého posudku Ing. M. č. 37/2014, kde sa konštatuje, že drevený doskový záklop, priečne a pozdĺžne laty sú tak poškodené, že je nutné ich kompletne vymeniť (zároveň je potrebné kompletne

vymeniť aj nekvalitné poistné hydroizolačné fólie), v opačnom prípade by to malo veľmi negatívny vplyv na životnosť celej konštrukcie domu.

18. Pokiaľ ide o námietku žalovanej, že stavbu predávala v stave ako „stojí a leží“ súd uvádza, že okrem toho, že takéto ustanovenie sa v kúpnej zmluve zo dňa 05.11.2013 nikde neuvádza, 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 vecí a výrazne by znevýhodňovalo kupujúceho, lebo by nemohol uplatniť svoj nárok zo zodpovednosti za vady (porov. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33 Cdo 2641/2012 zo dňa 24.10.2013).

19. S poukazom na vyššie uvedené súd ustálil, že v predmetnej veci bola daná zodpovednosť žalovanej za vady predávanej stavby v zmysle § 597 ods. 1 O.z..

20. Žalobkyňa si v konaní uplatnila nárok zo zodpovednosti za vady zodpovedajúci primeranej zľave z kúpnej ceny predanej stavby. Podľa ustálenej rozhodovacej praxe súdov a komentárovej literatúry výška zľavy z kúpnej ceny v zmysle § 597 ods. 1 O.z. závisí na povahe a rozsahu vady vzhľadom k dohodnutej kúpnej cene vecí, na znížení funkčných vlastností vecí, alebo jej estetickej hodnoty, na ďalšom možnom spôsobe a rozsahu užívania vecí, na cene nutných opráv vecí a iných obdobných hľadiskách (porov. rozsudky Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 32 Odo 956/2002 zo dňa 28.01.2004, sp. zn. 33 Odo 557/2004 zo dňa 14.06.2006, sp. zn. 33 Cdo 2641/2012 zo dňa 24.10.2013, resp. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občiansky zákonník II. § 460 až 880. Komentár. 2 vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, 1737 s., príp. Krajčo, J., Občiansky zákonník. Komentár, Eurounion, Bratislava, 2015, 2647 s.). Súd pri úvahe o primeranosti zľavy z kúpnej ceny postupoval v zmysle naznačených hľadísk a prihliadol na povahu a rozsah vady (poškodenie dreveného záklopu strechy bolo takého charakteru a rozsahu, že ho bolo nutné kompletne vymeniť, ako sa to konštatuje v znaleckom posudku Ing. M. č. 37/2014). Súd prihliadol tiež k tomu, že povaha a rozsah tejto vady výrazne znižovala funkčné vlastnosti stavby (aj keď rozostavanej) a možnosti spôsobu a rozsahu užívania (dokončenia) stavby, keďže vada sa týkala základného konštrukčného stavebného prvku, ktorým drevený záklop strechy (ako súčasť celej strechy) nepochybne je. Súd prihliadol tiež na to, že bez odstránenia uvedenej vady by nemohlo dôjsť k dokončeniu (dostavaniu) stavby (keďže do dreveného záklopu strechy v dôsledku navlhnutia a napadnutia plesňou nebolo možné upevňovať ďalšie stavebné prvky). Ďalej prihliadol na to, že na odstránenie tejto vady bolo nutné kompletne vymeniť celý drevený záklop strechy, čo si vyžadovalo demontáž strešnej krytiny a hydroizolačnej fólie a zhotovenie novej strešnej krytiny a hydroizolačnej fólie (nakoľko v opačnom prípade by to malo zásadný negatívny vplyv na životnosť celej konštrukcie domu, ako sa to konštatuje v znaleckom posudku Ing. M. č. 37/2014). Súd napokon prihliadol aj k cene nutných opráv stavby, ako vyplývajú z faktúry č. 472014 vystavenej spoločnosťou N. G. s.r.o. na sumu 4 872,24 eura a zo znaleckého posudku Ing. F. N. č. 6/2014 zo dňa 04.05.2014, v ktorom znalkyňa stanovila výšku nákladov potrebných na odstránenie predmetnej vady na sumu 3 517,32 eura s DPH. K tomu súd navyše uvádza, že výmena dreveného záklopu si vyžadovala vykonať všetky tie činnosti, ktoré sa uvádzajú v znaleckom posudku pri tejto položke (tiež ktoré sa uvádzajú vo faktúre č. 472014 spoločnosti N. G. s.r.o.), keďže drevený záklop tvorí súčasť celej strechy a nachádza sa bezprostredne pod strešnou krytinou a hydroizolačnou fóliou. Preto súd prihliadol na tieto náklady v ich celom súhrne. Súd prihliadol aj na to, že v danom prípade sa jednalo iba o odhad znalkyne, pričom reálne zaplatila žalobkyňa za odstránenie tejto vady sumu 4 872,24 eura, ako to vyplýva z faktúry č. 472014 spoločnosti N. G. s.r.o. a z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 25.08.2014. Pokiaľ ide o námietku žalovanej (uplatnenú v odvolaní proti rozsudku), že žalobkyňa si v žiadnom podaní neuplatnila vady strechy vyžadujúce výmenu strechy, preto si nemôže úspešne uplatniť na súde nárok na náhradu nákladov súvisiacich s demontážou strechy a zhotovením novej strechy za 4 872,24 eura, súd uvádza, že žalobkyni nepriznal „náhradu nákladov na výmenu strechy“, ale zľavu z kúpnej ceny zodpovedajúcu vade strechy spočívajúcej v navlhnutom a plesňou napadnutom drevenom záklope strechy, ktorej odstránenie (kompletná výmena dreveného záklopu) si vyžadovala demontáž strešnej krytiny a hydroizolačnej fólie a zhotovenie novej strešnej krytiny a hydroizolačnej fólie (ako sa to konštatuje v znaleckom posudku vypracovanom Ing. K. M.m č. 37/2014 zo dňa 06.04.2014). Pokiaľ ide o námietku žalovanej, že vo faktúre spoločnosti N. G. s.r.o. je uvedené väčšie množstvo drevenej hmoty 4,59 m³, oproti znaleckému posudku Ing. N., kde sa uvádza množstvo 1,93 m³, súd uvádza, že tento rozdiel mohol byť spôsobený práve tým, že v prípade znaleckého posudku Ing. N. sa jednalo iba o odhad nákladov na odstránenie vady, pričom faktúra spoločnosti N. G. s.r.o. odzrkadľovala reálne vynaložené náklady na odstránenie vady.

Okrem toho uvedené dôkazy (znalecký posudok Ing. N. a faktúra spoločnosti N. G. s.r.o.) predstavovali iba podporné dôkazy, o ktoré oprel súd svoje úvahy pri stanovení výšky primeranej zľavy z kúpnej ceny. Opätovne súd zdôrazňuje, že žalobkyni nepriznal „náhradu nákladov“ na odstránenie vady. V danom prípade sa totiž nejednalo o nárok na náhradu škody, kde súd vychádza z konkrétnych nákladov potrebných na odstránenie škody. Napokon (aj preto) súd nepriznal žalobkyni zľavu z kúpnej ceny vo výške reálnych nákladov na odstránenie vady vyplývajúcich z faktúry spoločnosti N. G. s.r.o. (kde na konečnú fakturovanú cenu majú okrem iného vplyv aj také faktory ako výber zhotoviteľa, jeho kvalita, renomé, prestíž a pod.), ale výšku tejto zľavy určil s prihliadnutím na všetky vyššie uvedené okolnosti na sumu 3 517,32 eura, ktorá podľa názoru súdu zohľadňuje charakter a význam všetkých týchto okolností v ich súhrne a je vo vzťahu k nim primeraná. Zároveň neprevyšuje výšku nákladov potrebných na odstránenie vady stanovenej v znaleckom posudku Ing. N. a ani výšku reálnych nákladov na odstránenie vady podľa faktúry spoločnosti N. G. s.r.o..

21. Pokiaľ ide o námietku žalovanej, že kúpna cena bola dohodnutá spolu aj za rozostavanú stavbu aj za pozemky, pričom súd pri svojom pôvodnom rozhodnutí nezisťoval kúpnu cenu za rozostavanú stavbu, súd uvádza, že podľa znaleckého posudku vypracovaného Ing. K. H. č. 97/2013 všeobecná hodnota stavby predstavovala sumu 56 360,90 eura, vodomernej šachty sumu 2 534,09 eura, prípojky kanalizácie sumu 331,45 eura, prípojky vody sumu 430,72 eura a všeobecná hodnota pozemkov predstavovala sumu 31 269,44 eura, spolu 90 926,61 eura. Kúpna cena za celú nehnuteľnosť podľa kúpnej zmluvy zo dňa 05.11.2013 bola 92 000 eur, teda zodpovedala všeobecnej hodnote nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku. Súd preto vychádzal zo všeobecnej hodnoty stavby 56 360,90 eura (v tejto súvislosti súd poukazuje na to, že samotná žalovaná vychádzala z kúpnej ceny stavby 60 000 eur /viď odvolanie žalovanej proti rozsudku/, resp. z kúpnej ceny 57 930 eur /viď vyjadrenie žalovanej zo dňa 06.03.2019/, teda v oboch prípadoch z vyššej ceny ako súd), pričom aj vzhľadom k tejto sume bola priznaná zľava z kúpnej ceny primeraná, keď predstavovala iba 6,24 % z tejto sumy (keby súd vychádzal zo žalovanou uvedenej kúpnej ceny stavby 60 000 eur, tak by priznaná zľava predstavovala 5,86 %). Čo sa týka námietky žalovanej, že s ohľadom na znalecký posudok č. 43/2012 na susednú nehnuteľnosť z rovnakého obdobia, v tom stave ako bola nehnuteľnosť žalobkyne, kde bola uvedená suma 116 000 eur, už žalobkyni bola poskytnutá zľava z kúpnej ceny, a preto už nemá nárok na ďalšiu zľavu, súd uvádza, že zo žiadneho dôkazu v konaní nevyplýva, že by žalobkyni bola poskytnutá zľava z kúpnej ceny z dôvodu vady predávanej stavby. Naopak, v konaní bolo preukázané, že žalovaná žalobkyňu na predmetnú vadu neupozornila, v kúpnej zmluve ani v inzercii k predávanej stavbe sa nikde neuvádza, že cena stavby je znížená vzhľadom na akúkoľvek vadu stavby, vady stavby nie sú ani nikde spomenuté. Okrem toho, žalovaná nepreukázala, za akú kúpnu cenu predala susednú nehnuteľnosť, keď všeobecná hodnota uvedená v znaleckom posudku č. 43/2012 ešte neznamená automaticky, že za takúto cenu predávajúci nehnuteľnosť aj skutočne predá. Navyše, kúpna cena je výsledkom dohody zmluvných strán a má na ňu vplyv množstvo faktorov. V konečnom dôsledku je len vecou predávajúceho za koľko a komu predmet kúpy predá.

22. Keďže súd priznal žalobkyni zľavu z kúpnej ceny iba vo výške 3 517,32 eura, súd žalobu vo zvyšnej časti (o zaplatenie sumy 2 044,92 eura) ako nedôvodnú zamietol.

23. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1, 2 C.s.p. v spojení § 262 ods. 1 C.s.p.. Žalobkyňa mala v konaní iba čiastočný úspech, a to v rozsahu 63,23% uplatneného nároku (vypočítaný ako rozdiel medzi uplatneným nárokom /suma 5 562,24 eura/ a priznaným nárokom /suma 3 517,32 eura/). Žalovaná mala potom úspech v rozsahu 36,77 %. Po odpočítaní úspechu žalovanej od úspechu žalobkyne, súd priznal žalobkyni voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 26,46 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) 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).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozsudkom, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.