

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/6/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1314219153
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 04. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Chalupka
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2019:1314219153.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Milana Chalupku a členov senátu JUDr. Juraja Považana a JUDr. Janky Richterovej v právnej veci žalobcu: M. N., D.. X.X.XXXX, N.: G. XX, N., v zast.: JUDr. Zuzana Srnáková, advokátkou so sídlom: Podbrezovská 39, Bratislava, proti žalovanej: O.. M. V. A., D.. X.X.XXXX, N.: H. XXA, N., v zast.: JUDr. Michal Mudrák, advokát so sídlom: Hurbanovo námestie 1, Bratislava, o zaplatenie 2.000 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III, č.k. 12C/305/2014-163 zo dňa 29.04.2016, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

Žalovanej sa **p r i z n á v a** náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom žalobu žalobcu zamietol. Žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanej trovy konania vo výške 154,80 eur na účet: L.: Z. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, Z. (N.): H., do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie právne odôvodnil podľa § 37 ods. 1, § 48 ods. 1, § 50a, § 544 Občianskeho zákonníka a vecne tým, že žalobou doručenu súdu prvej inštancie dňa 15.8.2014 sa žalobca (ďalej aj ako „navrhovateľ“) voči žalovanej (ďalej aj ako „odporní“) domáhal zaplatenia sumy 2.000,- eur s prísl., ako i náhrady trov konania.

3. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámil sa s predloženými listinnými dôkazmi a to zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 3.4.2014, emailovou korešpondenciou, inzerciou, ZP č. 1/2006, ako i ostatným obsahom spisu a zistil nasledovný skutkový stav:

4. Zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a dohody o zložení rezervačnej zálohy zo dňa 3.4.2014 (ďalej len ZoBKZ aRZ) medzi Loft real special s.r.o., (ďalej len RK) ako sprostredkovateľom, navrhovateľom, ako predávajúcim, a odporkyňou, ako kupujúcou, mal súd za preukázané, že jej predmetom bol predaj bytu Č.. XX, na G. X.. Č.. XX S. N..

5. Z listu zo dňa 25. 4. 2014 súd zistil, že odporkyňa vyzvala navrhovateľa na predloženie dokumentácie v súvislosti s uzavretou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 3.4.2014 bez zbytočného odkladu, najneskoršie do 5 dní od doručenia tohto listu v súvislosti s rekonštrukciou sporného bytu.

6. Z emailu H. C. (F.) zo dňa 28. 4. 2014 o 17:42 hod. súd zistil, že informovala navrhovateľa o tom, že bola na stavebnom úrade vyhľadať žiadosti o stavebnej úprave sporného bytu, ktoré sa nenašli, pričom uviedla, že je veľká pravdepodobnosť, že stavebné úpravy boli vykonané bez povolenia. Vo veci

bude potrebný statický posudok, kontaktovali statika, statik bude potrebovať pôdorys bytu, žiadala ho od navrhovateľa.

7. Podaním zo dňa 6.5.2014 odporkyňa odstúpila od zmluvy s odôvodnením, že jej navrhovateľ v lehote do 5. 5. 2014 nepredložil dokumentáciu vedenú s príslušným stavebným úradom ohľadom rekonštrukcie bytu, pričom vyhlásenie navrhovateľa, ako predávajúceho, v bode 3.4 ods. b) cit. zmluvy, v ktorom navrhovateľ, ako predávajúci, vyhlasuje, že prevádzané nehnuteľnosti nie sú zaťažené žiadnou vadou, sa ukázalo ako nepravdivé.

8. Z internetového portálu F.sk súd zistil, že bol daný inzerát na sporný byt s uvedením, že tento je po kompletnej kvalitnej rekonštrukcií, ktorá prebehla v r. 2013-2014.

9. Z mailu zo dňa 7. 5. 2014 adresovanému navrhovateľovi od RK Loft súd zistil, že ho informovali o tom, že statik sa vyjadril tak, že s priečkou/stenou, je problém.

10. Z výsluchu navrhovateľa pred súdom bolo zistené, že pri predaji bytu postupoval seriózne, dal odporkyni všetky informácie o byte, nič nezamlčoval. ZoBKZ aRZ bola podpísaná dňa 3.4.2014 a on až dňa 28.4.2014 dostal od odporkyne list s požiadavkami na predloženie dokumentov ohľadom rekonštrukcie bytu. Zareagoval emailom, v ktorom uviedol, že lehota a znenie listu sú pre neho neprijateľné, pretože odporkyni poskytol všetky informácie o byte pred podpisom zmluvy. Odporkyňa od neho žiadala pôdorys bytu, ktorý k dispozícii nemal, ale sám byt zameral a zakreslil pôdorys. Potom, ako bol oficiálne požiadany o doloženie pôdorysu od správcu domu, na vlastné náklady to vyžiadal a zaslal do realitnej kancelárie dňa 6.5.2014. Odporkyňa mu zároveň dňa 6.5.2014 zaslala odstúpenie od zmluvy. Žalovaný nárok mu vyplýva zo zmluvy, ide o rezervačný poplatok, ktorý je zároveň i zmluvnou pokutou. Pred súdom vysvetľoval, že on byt nerekonštruoval, ale vlastník pred ním, A.. N. U.. Po začatí súdneho konania, dňa 27. 4. 2016 oslovil p. U., ktorý mu predložil ZP č. 1/2006 zo dňa 15.1.2006, o statike, z ktorého vyplýva, že priečka, v ktorej bol urobený otvor, nebola nosná. V súčasnosti už nie je vlastníkom sporného bytu. Žalobe žiadal vyhovieť.

11. Z výsluchu odporkyne pred súdom bolo zistené, že jej realitná kancelária Loft real, special s.r.o., sprostredkovala kúpu bytu od navrhovateľa. Bola 2krát na ohliadke bytu. Prvýkrát s p. N., a inou osobou z realitnej kancelárie, a pretože bola chorá, byt si len zbežne prezrela. Potom išla na ohliadku druhýkrát s manželom a synom, tiež so zástupkyňou RK. Videla, že medzi kuchyňou a obývačkou chýba časť steny, bol tam iba múrik. Navrhovateľ jej povedal, že byt takto kúpil, robil to jeho predchodca. Po prvej ohliadke si od navrhovateľa pýtala pôdorys bytu, on ho nemal, neskôr ho zakreslil a poslal do RK. Na druhej ohliadke sa zaujímal o to, či to nebola nosná stena, či sú k tomu nejaké dokumenty. Navrhovateľ jej povedal, že k bytu nemá žiadne dokumenty ohľadom rekonštrukcie. Ona mu povedala, že hoci doklady nemá, ona má záujem na tom, aby sa doklady našli. Zároveň ju však súril čas, pretože RK predala jej dom a ona nemala kde bývať. Na to jej p. N. povedala, že čas je neúprosný, aby Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluve a dohodu o zložení rezervačnej zálohy dňa 3.4.2014 podpísala, hoci doklady nemala. V tom čase sa na adrese G. X.. S. N. predávalo viacero bytov a jej manžel z inzerátov zistil, že k bytu je daný pôvodný pôdorys. Z tohto pôdorysu zistili, že je v ňom silno vyznačená čiara, bolo to práve v mieste, kde bola stena zrezaná, čo im evokovalo, že môže ísť o dôležitý statický bod, a že táto stena môže byť nosná. Hneď ako to zistili, kontaktovali RK a nástojili na tom, aby navrhovateľ predložil dokumentáciu, príp., či stavba bola ohlásená na stavebnom úrade, a či túto záležitosť posúdil statik, pretože to vyhodnotili ako nebezpečný stav a považovali to za dôležité. Urgovali RK, ktorá oslovila navrhovateľa, vyšli mu v ústrety tak, že to zariadi RK. Avšak navrhovateľ raz povedal, že bude vychádzať v ústrety, potom sa zase dožadoval toho, aby statický posudok zaplatila ona, pričom odporkyňa uviedla, že nie je ochotná investovať do cudzej nehnuteľnosti. Potom sa dohadovali medzi sebou RK a navrhovateľ, kto to zaplatí. Nakoniec sa dohodli navrhovateľ a RK tak, že príde statik. Tento mal však s vecou problém, bolo to zložitá posúdiť, prizval si ďalšieho súdneho znalca, ktorý navrhol špeciálne vrty - sondy s výsledkom, že statik napísal do RK, že by posudok nedopadol dobre. Ona sa snažila stretnúť s navrhovateľom, chcela sa s ním dohodnúť, ale on to odmietol. Poukázala na čl. 3, bod 3.3.3 zmluvy, kde si budúci kupujúci a predávajúci dohodli 5 dňovú lehotu na poskytovanie informácii, dokumentov, podkladov, odpovede odo dňa doručenia žiadosti. Keďže navrhovateľ tak neučinil, od zmluvy odstúpila. Navrhovateľ až v súdnom konaní predložil znalecký posudok a to po 2 rokoch od jej žiadosti o doklady. Poukázala tiež na to, že od odstúpenie od zmluvy je výkonom práva, nie porušením zmluvných povinností.

12. Predmetom konania je nárok navrhovateľa na zmluvnú pokutu po odstúpení od zmluvy. 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. Ak dôjde k platnému (účinnému) odstúpeniu od zmluvy, zmluva sa od začiatku zrušuje. Treba pripomenúť, že odstúpiť možno iba od zmluvy, ktorá bola platne uzavretá, a preto len takú zmluvu možno zrušiť odstúpením od nej. Po vzhliadnutí spornej ZoBKZ súd konštatuje, že obsahuje všetky podstatné náležitosti v zmysle § 50a Obč. zákonníka a bola platne dojednaná. Všeobecná zásada o rešpektovaní a dodržiavaní uzavretých zmlúv je prelomená vyššie citovaným 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.

13. Z obsahu spornej ZoBKZ aRZ súd prvej inštancie zistil, že odstúpenie od zmluvy bolo medzi účastníkmi konania zmluvne viackrát, v rôznych článkoch dohodnuté, napr. podľa čl. IV., bod 4.5 cit. zmluvy bez uvedenia dôvodu, resp. z dôvodu neuvedeného v zmluve alebo zákone a to oznámením zmluvnej strane.

14. Odporkyňa teda mohla odstúpiť od zmluvy aj bez uvedenia dôvodu, čo však ona neučinila, ale využila svoje zmluvné právo v zmysle čl. III., bod 5, a špecifikovala ho ako nepredloženie dokumentácie navrhovateľom v lehote do 5. 5. 2014, ohľadom rekonštrukcie bytu, čo považovala za porušenie vyhlásenia zmluvných povinností navrhovateľa, ako predávajúceho, podľa bodu 3.4 ods. b) cit. zmluvy, v ktorom navrhovateľ ako predávajúci vyhlasuje, že prevádzané nehnuteľnosti nie sú zaťažené žiadnou vadou, nakoľko ku dňu odstúpenia od zmluvy nemala za preukázané, naopak mala za dôvodne spochybnené a to odborníkmi, statikmi, že sporná priečka medzi kuchyňou a obývačkou je nosná, nakoľko to do odstúpenia od zmluvy navrhovateľ žiadnym spôsobom nevyvrátil.

15. Odporkyňa sa ako zmluvná strana správala zodpovedne, v snahe predísť škodám a preto argumenty navrhovateľa, že jej správanie je v rozpore s dobrými mravmi, neobstojí, práve naopak, odporkyňa toto jeho tvrdenie vyvrátila emailovou korešpondenciou medzi zástupcami RK ohľadom statického posudku, ktorý sa v čase odstúpenia od zmluvy javil ako „problematický“. Odporkyňa si pri tomto odstúpení mohla podľa zmluvy uplatňovať voči navrhovateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 5.000,- eur, čo však neučinila.

16. Niekedy sa stáva, čo je aj daný prípad, že zmluvné strany na odstúpenie od zmluvy viažu nárok požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty. Treba si však uvedomiť, že zmluvnú pokutu možno viazať len na porušenie zmluvnej povinnosti. Odstúpenie od zmluvy je výkonom práva, ktoré vyplýva zo zákona alebo zo zmluvy, a preto vylučuje nárok na úhradu zmluvnej pokuty.

17. Podľa platnej judikatúry: NS SR, sp. zn.: MCdo 264/2002: Platným odstúpením od zmluvy zanikajú aj všetky vedľajšie záväzky, vrátane záväzku na zmluvnú pokutu, ktoré boli od existencie hlavného záväzku závislé.

18. Po vykonanom dokazovaní súd konštatuje, že odporkyňa od spornej zmluvy odstúpila platne, v dôsledku porušenia povinnosti navrhovateľa, preto ju nemôže stíhať sankcia na zaplatenie zmluvnej pokuty. Navrhovateľ produkoval dôkazy o spornej rekonštrukcii svojho bytu ex post, až v súdnom konaní a nie včas, do odstúpenia odporkyne od zmluvy. A keďže sporná zmluva obsahuje v čl. 4.5 ustanovenie o zmluvnej pokute ako sankciu za výkon práva, je v tejto časti neplatná pre rozpor so zákonom. Nad rámec dokazovania, i keby sa navrhovateľovi zdalo odstúpenie odporkyne od zmluvy za nedôvodné, dojednanie o nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 2.000,- eur, súd vyhodnotil ako v rozpore s ust. § 544 Obč. zákonníka a nemal ho za platne dojednané. Výška zmluvnej pokuty, t.j. navrhovateľom požadovaná žalovaná suma 2.000,- eur, nie je v čl. IV., v bode 4.5, vôbec uvedená, je tam iba uvedený odkaz na „odstupné vo výške a spôsobom dojednaným pre úhradu zmluvnej pokuty v ods. 4.1 a ods. 4.2 tohto článku v lehote do 5 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy“, pričom v ods. 4.1 je stanovená povinnosť odporkyne zaplatiť navrhovateľovi zmluvnú pokutu v sume 4.000,- eur. V písomnom dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia, čo v danom prípade nebolo preukázané. Článok IV., cit. zmluvy o zmluvnej pokute preto vykazuje znaky nezrozumiteľnosti a neurčitosti, čo má v zmysle § 37 ods. 1 Obč. zákonníka za následok jeho neplatnosť. Nárok navrhovateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške žalovanej sumy mu preto nevznikol.

19. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a v spore úspešnej odporkyňi priznal náhradu trov konania na uplatnenie svojho práva.

20. Odvolací súd rozsudkom č.k. 5Co/68/2017-202 zo dňa 27.10.2017 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a priznal žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Nálezom č.k. III. ÚS 314/2018-50 zo dňa 13.11.2018 Ústavný súd Slovenskej republiky zrušil rozhodnutie odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

21. Proti predmetnému rozhodnutiu súdu prvej inštancie podal odvolanie žalobca, ktorý žiada odvolací súd, aby napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobe žalobcu vyhovie. Svoje odvolanie žalobca odôvodnil tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalobca poukazuje na to, že statický posudok, ktorý by dôvodne spochybňoval predmetnú spornú priečku a jej statické kvality nebol do dnešného dňa vyhotovený. Žalobca následne uvádza, že aj keby menovaný static poskytol nejaké ústne vyjadrenie, išlo o predbežné posúdenie veci bez dôkladného šetrenia faktického stavu nehnuteľnosti a bez potrebnej dokumentácie. Odvolateľ ďalej namieťa, že súd prvej inštancie nesprávne vec posúdil, pričom poukazuje na bod 4.5 zmluvy podľa ktorého v prípade odstúpenia od zmluvy tohto bodu zmluvy je odstupujúca strana povinná zaplatiť ostatným zmluvným stranám odstupné vo výške a spôsobom dojednaným pre úhradu zmluvnej pokuty, v tejto súvislosti poukazuje žalobca na rozsudok NS SR sp. zn. 5Cdo/58/99. Podľa názoru žalobcu Žalovaná odstúpila od Zmluvy dňa 06.05.2014 z dôvodu nepredloženia dokumentácie stavebného úradu ktorá súvisí s rekonštrukciou predmetného bytu realizovanou v roku 2006 v lehote do 05.05.2014 žalobcom, čo považovala za preukázanie nepravdivosti vyhlásenia žalobcu podľa bodu 3.4 písm. b) Zmluvy. V tejto súvislosti poukazuje žalobca na: a) ustanovenie bodu 3.4 písm. b) Zmluvy pojednávalo o vadách právnych, nie faktických b) tak ako vyplýva z dokumentácie doloženej do spisu na poslednom /pozn. druhom/ pojednávaní vo veci (znalecký posudok č. 1/2006 vypracovaný L.. W. Z. Y.), predmetná priečka ktorá mala byť podľa názoru žalovanej vadná, nebola nosná, a teda predošlý majiteľ bytu nebol povinný práce v rámci rekonštrukcie podriaďovať stavebnému povoleniu, a s poukazom na ust. § 56 stavebného zákona si predmetné práce nevyžadovali ani ohlásenie stavebnému úradu. Žalovaná tak od žalobcu požadovala neexistujúcu dokumentáciu, ktorej nepredloženie využila na odstúpenie od Zmluvy. O ust. bodu 3.3.3. Zmluvy na ktoré sa odvoláva samotný prvostupňový súd v rámci odôvodnenia napadnutého Rozsudku dáva právo žiadať doklady a podklady potrebné k príprave kúpnej zmluvy jedine sprostredkovateľovi a vôbec nie žalovanej, pričom poukazujeme aj na tú skutočnosť, že podklady vyžadované žalovanou vôbec nesúviseli s prípravou kúpnej zmluvy resp. neboli k jej príprave potrebné, d) žalovaná v rámci konania tvrdila a súd prvého stupňa sa s jej argumentáciou stotožnil (keď uviedol že žalobca predložil dôkazy ex post") že určila žalobcovi lehotu na predloženie požadovaných dokladov v súlade s bodom 3.3.3 Zmluvy, podľa ktorého mala byť uvedená lehota 5 pracovných dní. Samotná žalovaná uvádza v odstúpení od Zmluvy, že jej žiadosť o predloženie dokladov bola žalobcovi doručená dňa 29.04.2014 elektronickou formou. Lehota 5 pracovných dní na doloženie dokladov teda uplynula dňa 7.5.2014, pričom žalovaná od Zmluvy odstúpila už dňa 6.5.2016! Z opatrnosti však opätovne poukazujeme na tú skutočnosť, že žalovaná nebola oprávnená tieto doklady v zmysle Zmluvy žiadať, a už vôbec nie stanovovať šikanózne krátku lehotu na ich predloženie, pričom nedodržanie ust. 3.3.3 Zmluvy, ktoré zakladá právo sprostredkovateľa nie je vôbec v Zmluve „sankcionované“ možnosťou od Zmluvy odstúpiť, e) žalovaná v rámci konania nijakým spôsobom nepreukázala existenciu zmluvného a/alebo zákonného dôvodu ktorý by ju oprávňoval od Zmluvy odstúpiť, a teda žalobcovi vznikol nárok na odstupné v súlade s bodom 4.5 Zmluvy. Z uvedeného navyše jednoznačne vyplýva, že žalovaná odstúpila od predmetnej zmluvy nie z dôvodu nepravdivého vyhlásenia žalobcu, ale z dôvodu neposkytnutia ňou požadovanej. Podľa žalobcu nemala žalovaná oprávnenie žiadať od žalobcu predmetné doklady a taktiež ani stanovovať lehotu.

22. K odvolaniu žalobcu sa vyjadřila žalovaná, ktorá žiada odvolací súd, aby napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil. V rámci svojho odvolania uvádza, že ako kupujúca sa právom zaujímala o vykonanú rekonštrukciu a to, či bola vykonaná v súlade so stavebným zákonom a v súlade s čl. V ods. 5. 1 zmluvy požiadala žalobcu ako predávajúceho, aby bez zbytočného odkladu najneskôr do 5 dní od doručenia listu predložil dokumentáciu vedenú s príslušným stavebným úradom a ktorá súvisí s rekonštrukciou bytu. Žalobkyňa upozorňuje na to, že žalobca jej v rozpore s čl. III bod 3.3.3 nedoručil tieto dokumenty do uplynutia lehoty dojednanej zmluvou V súvislosti s rekonštrukciou spornej priečky, žalovaná poukazuje na vyjadrenie statika L.. O. G..

23. K vyjadreniu žalovanej zaslal súdu repliku žalobca. Žalobca namieta, že predošlý majiteľ bytu nebol povinný práce v rámci rekonštrukcie podriaďovať stavebnému povoleniu a predmetné práce si nevyžadovali ani ohlásenie stavebnému úradu. Podľa žalobcu, právo žiadať doklady a podklady potrebné k príprave kúpnej zmluvy náleží jedine sprostredkovateľovi. Žalobca taktiež namieta žalovanou predložené odborné vyjadrenie, ktoré svojím obsahom nespĺňa náležitosti odborného vyjadrenia.

24. K replike žalobcu zaslala súdu dupliku žalovaná, ktorá opätovne žiada odvolací súd, aby napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

25. Podaním zo dňa 12.04.2019 sa vyjadrila žalovaná, ktorá nárok žalobcu považuje za neoprávnený. Ďalej žalovaná uvádza, že byt v rozhodnom čase vykazoval vady a to nesprávne vykonanú rekonštrukciu. O vadách bytu dostatočne svedčili negatívne stanovisko znalca. Rekonštrukcia bytu bola vykonaná v rozpore so znaleckým posudkom z roku 2006. S tým, že ustanovenie zmluvy š.č b/ odkazuje na výlučne právne vady žalovaná nesúhlasí a má za to, že pod pojmom „vady“ sa myslia vady v širšom zmysle. Žalobca sa taktiež podľa žalovanej mylí, ak tvrdí, že súd mal jej odstúpenie posúdiť ako odstúpenie podľa bodu 4.5 s nárokom na odstúpenie namiesto zmluvnej pokuty pre údajné porušenie povinnosti uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu podľa bodu 4.1 tejto zmluvy.

26. Podľa § 470 ods. 1 prechodných ustanovení zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok platného a účinného od 1.7.2016 (ďalej len „C.s.p.“) ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

27. Odvolací súd, viazaný rozsahom (§ 379 C.s.p.) a odvolacími dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 C.s.p.), preskúmal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je opodstatnené.

28. Súd prvej inštancie vo veci samej riadne zistil skutkový stav veci, vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 ods. 1, 2, 3 C.s.p.) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti návrhu, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 C.s.p.) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite, jasne a výstižne odôvodnil (§ 220 ods. 1, 2 C. s. p.).

29. Vzhľadom na skutočnosť, že odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje i s odôvodnením napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, obmedzil odvolací súd odôvodnenie potvrdzujúceho rozhodnutia na konštatovanie správnosti dôvodov uvedených súdom prvej inštancie v zmysle ust. § 387 ods. 2 C.s.p.

30. Odvolací súd poukazuje na to, že je právom žalovanej si preverovať tak faktický ako aj právny stav bytu, predmetom ktorého bola zmluva o budúcej kúpe. Žalovaná nakoľko mala podozrenie na základe pôdorysu bytu, že rekonštrukcia predmetného bytu (pričom nie je dôležité, či túto vykonal žalobca, lebo tento zodpovedá za vady ako aj technický stav bytu pri jeho predaji) môže obsahovať faktické vady (statické vady) pretože je prebúraná nosná priečka. Žalovaná sa snažila tieto pochybnosti odstrániť cestou sprostredkovateľa dopytom na stavebné povolenie, resp. ohlásenie o stavebných úpravách, ktoré urobené neboli. Žalobca taktiež neodstránil pochybnosti žalovanej na jej dopyt listom zo dňa 24.04.2014, ktorým žiadala žalobcu na predloženie dokumentácie vedenej príslušným stavebným úradom súvisiacu s rekonštrukciou bytu v lehote 5 dní od doručenia listu v súlade s čl. 3 ods. 3.3 Zmluvy. Žalovaná taktiež oslovila prostredníctvom sprostredkovateľa aj statika, ktorý pochybnosti žalovanej o negatívnom statickom posudku bytu žalovanej len znásobil. Je možné teda povedať, že žalovaná urobila všetko preto, aby odstránila pochybnosti o faktickej vade predmetného bytu, čo sa jej nepodarilo. Žalobca v snahe byť rýchlo predať neodstránil oprávnené obavy žalovanej o technickom stave bytu a preto žalovaná riadne od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve oprávnene odstúpila. Na veci nič nemení skutočnosť, či v neskoršom čase preukázalo alebo nie, či byt v čase odstúpenia od zmluvy žalovanou trpel alebo nie faktickými vadami.

31. Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 C. s. p. ako vecne správny potvrdil.

32. O trovách odvolacieho konania rozhodol súd podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. V odvolacom konaní súd vzhľadom na to, že potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie úspešnej žalovanej náhradu trov odvolacieho konania priznáva v rozsahu 100%,. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

33. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 C.s.p., § 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).
Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods.1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods.2 C.s.p.).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolaťelom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolaťelom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolaťel v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa(§ 429 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods.1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolaťel uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods.2 C.s.p.).