

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 9Cdo/204/2022
Identifikačné číslo spisu: 1312206965
Dátum vydania rozhodnutia: 26.03.2025
Meno a priezvisko: JUDr. Soňa Mesiarkinová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2025:1312206965.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu F. S. E., narodeného XX. Z. XXXX, G.-V., I. XXXX/X, zastúpeného Advokátskou kanceláriou Ivan Syrový, s.r.o., Bratislava, Kadnárova 83, proti žalovaným: 1/ V. Š., narodený XX. S. XXXX, G. X. XX, 2/ V. Š., narodený XX. Q. XXXX, G.-V., V. XXXX/XXX, o zaplatenie 112.294,73 eura s príslušenstvom, vedenom na Mestskom súde Bratislava IV (pôvodne na Okresnom súde Bratislava III) pod sp. zn. B3-43C/26/2012, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 24. novembra 2020 sp. zn. 8Co/260/2019, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 24. novembra 2020 sp. zn. 8Co/260/2019 z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Bratislava III (ďalej aj ako „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo dňa 15. novembra 2018 č. k. 43C/26/2012-576 zamietol žalobu a žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Vychádzal zo zistenia, že žalobca ako kupujúci a žalovaní 1/ a 2/ ako predávajúci uzatvorili dňa 19. 6. 2009 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k tam špecifikovaným nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území V, medzi ktorými bola aj stavba rodinného domu, a to za dohodnutú celkovú kúpnu cenu 531 100 eur. Žalobca nehnuteľnosti protokolárne prevzal dňa 31. 8. 2009. Žalobca dal v roku 2011 vypracovať dva znalecké posudky, v ktorých znalec F. K. M. konštatoval závažné nedostatky v zatepl'ovacom systéme domu a znalkyňa F. F. N. stanovila pravdepodobnú cenu opráv na 111.627,45 eura bez DPH. Následne žalobca v liste zo dňa 20. 7. 2011, doručenom žalovanému 1/ dňa 22. 7. 2011, vytkol vady stavby s tým, že nakoľko ho žalovaní na tieto vady neupozornili, náklady na odstránenie popísaných vád si uplatnil ako zľavu z uhradenej kúpnej ceny. Zároveň si voči žalovaným uplatnil aj nárok na náhradu nákladov vynaložených na vypracovanie znaleckých posudkov v sume 600 eur. Žalovaní listom doručeným žalobcovi dňa 2. 8. 2011 odmietli nárok žalobcu a uviedli, že pôvodne bola nehnuteľnosť ponúkaná na predaj za vyššiu cenu, a to za 19 800 000,- Sk (657 240 eur), pričom žalobca si pred kúpou opakovane a podrobne prezrel nehnuteľnosť aj za účasti viacerých odborníkov a znalcov a jej technický stav mu bol dobre známy už pred uzavretím zmluvy. Žalobca teda vedel, že stavba nebola nová a práve vzhľadom na

potrebu opráv došlo k zľave z kúpnej ceny o 126 140 eur. Tiež poukázali na to, že žalobca nevytkol uvádzané vady bez zbytočného odkladu.

1.1. V priebehu súdneho konania žalovaní predložili odborné stanovisko znalca F.. A. E., ktorý konštatoval, že pôvodný dom bol postavený v roku 1939, s prístavbou skolaudovanou dňa 14. 6. 1995 a nadstavbou skolaudovanou dňa 13. 8. 2007 so záverom, že obe časti boli realizované na základe stavebného povolenia a bez závad skolaudované, tzn. spĺňali v tom čase platné normy. Tiež uviedol, že v čase realizácie jednotlivých etáp výstavby neplatila STN 732901, podľa ktorej znalec F.. M. posudzoval kvalitu realizácie zateplenia. Na návrh žalobcu súd prvej inštancie nariadil znalecké dokazovanie Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity, ktorý v znaleckom posudku stanovil všeobecnú hodnotu špecifikovanej nehnuteľnosti (stavby a pozemkov) ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy 19. 6. 2009 v sume 518.000 eur a uviedol, že celoplošnú demontáž zateplenia a jeho nahradenie novým, ako navrhovala znalkyňa F.. N., nepovažuje za potrebné, rovnako tak navrhovanú opravu vnútorných podhládov a výmenu strešných konštrukcií, pričom ústav navrhuje iný technologický postup opravy závad strešnej konštrukcie. Predpokladané náklady opravy ústav rozdelil na dve časti, a to lokálne opravy zateplenia fasády, vnútorných omietok na poschodí, úprava povrchov na terase a balkóne a oprava strešnej konštrukcie, pričom náklady na túto časť ústav vyčíslil na 46.721,91 eura bez DPH, a druhú časť predstavujúcu sanáciu obvodovej časti prístavby suterénu a terasy nad časťou suterénu nad ulicou, vyčíslil na 13.667,70 eura bez DPH.

1.2. Súd prvej inštancie po právnej stránke posúdil vec podľa § 499, § 504, § 507 ods. 1, ods. 2, § 597 ods. 1, § 598, § 599 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka. Podľa názoru súdu prvej inštancie žalobca zmeškal prekluzívnu lehotu vymedzenú formuláciou „bez zbytočného odkladu“ v zmysle § 599 Občianskeho zákonníka. Žalobca mal už pred kúpou nehnuteľnosti dostatočný čas na premyslenie, o stave nehnuteľnosti sa pred jej kúpou podrobne informoval a práve z dôvodu, že mal dostatok informácií o množstve zjavných väd nehnuteľnosti, ohľadom chladu, zatečeného stropu, prasklín, vlhkosti v pivničných priestoroch, o potrebe značnej finančnej investície do prvého nadzemného podlažia, dalo by sa predpokladať, že sa bezodkladne po prevzatí nehnuteľnosti ubezpečí, že nehnuteľnosť je v takom technickom stave, s akým sa oboznámil. Žiadne akceptovateľné dôvody, pre ktoré žalobca nevytkol vady bezodkladne po prevzatí veci, neboli ani tvrdené, tzn. ani preukázané. V danom prípade objektívna lehota 24 mesiacov dodržaná bola, avšak nenahrádza subjektívnu lehotu, ktorá je zákonom stanovená „bez zbytočného odkladu“.

1.3. K zľave z kúpnej ceny súd prvej inštancie uviedol, že kúpna zmluva síce neobsahuje ustanovenie o tom, že došlo k zníženiu pôvodnej kúpnej ceny, avšak táto skutočnosť nebola v zásade sporná a vyplývala z výsluchu strán a svedkov. Sporným bol dôvod zľavy, keď žalobca uvádzal, že predávajúci znížili cenu preto, že nehnuteľnosť chceli konečne predať, a naopak žalovaní uvádzali, že dôvodom boli vady nehnuteľnosti, ktoré pri ohliadkach žalobca zistil a ktoré bolo potrebné opraviť v rámci rekonštrukcie a plánovej prestavby. Nebolo sporným, že predávajúci umožnili kupujúcemu dôkladnú obhliadku nehnuteľnosti aj v prítomnosti odborníkov, ktorých si prizval. Podľa súdu prvej inštancie vzhľadom množstvo väd, ktoré nehnuteľnosť mala, možno predpokladať, že práve zjavné vady stavby a s tým súvisiaci aj predpokladaný výskyt skrytých väd, boli dôvodom, pre ktorý došlo k zľave z ceny o 163.900 eur.

2. Na odvolanie žalobcu Krajský súd v Bratislave (ďalej aj ako „odvolací súd“) rozsudkom z 24. novembra 2020 sp. zn. 8Co/260/2019 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie a žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. V odôvodnení odvolací súd uviedol, že súd prvej inštancie vyčerpávajúco ustálil skutkový stav veci, preto odvolací súd vychádzal zo skutkového stavu ustáleného súdom prvej inštancie, bez potreby dokazovanie opakovať, či dopĺňať. Osobitne uviedol, že za správny považuje skutkový záver súdu prvej inštancie, že práve vzhľadom na potrebu budúcich opráv väd rodinného domu došlo k dohode o zľave z kúpnej ceny o 163.900 eur, čo vo svojej výpovedi uviedli žalovaní, no najmä to potvrdili rodičia žalovaných. Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity vo svojom znaleckom posudku konštatoval, že výška dohodnutej zľavy z pôvodnej kúpnej ceny môže zodpovedať zisteným vadám stavby rodinného domu, čo taktiež podporuje záver o zohľadnení väd rodinného domu v konečnej kúpnej cene a vyvracia tvrdenie žalobcu v odvolaní, že k zníženiu kúpnej ceny došlo iba z dôvodu, že predmetný rodinný dom mali žalovaní problém predať a zníženie kúpnej ceny bolo iba výsledkom stretu ponuky a dopytu. Žalobcom vytýkané vady, ako

nehodná alebo nedostatočná izolácia spôsobujúca úniky tepla, či nedostatočná ochrana pred dažďovou vodou boli podľa odvolacieho súdu, vzhľadom na žalobcom predpokladanú potrebu rekonštrukcie predmetného rodinného domu, zohľadnené pri znížení kúpnej ceny.

2.1. Odvolací súd tiež považoval za správny záver súdu prvej inštancie, že žalobca u žalovaných vady rodinného domu neuplatnil bez zbytočného odkladu po tom, ako ich mohol zistiť. Žalobcovi bolo ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy umožnené opakovane spolu s ním prizvanými odborníkmi rodinný dom detailne ohliadnuť a bol upozorňovaný na to, že pivnica zateká, je potrebné odstrániť vlhkosť a zateplenie pri balkónoch a celú spodnú časť domu, v čom podľa výpovede svedkyne - matky žalovaných nevidel problém, teda ešte pred nadobudnutím rodinného domu si musel byť vedomý existencie väd zateplenia a izolácie a neprekázal žiadne objektívne dôvody, ktoré by mu bránili v tom, aby si nechal príčiny prejavujúcich sa nedostatkov zateplenia a izolácie od vonkajšej vlhkosti podrobnejšie posúdiť znalcom bezprostredne po nadobudnutí predmetných nehnuteľností a pristúpil k tomu až na jar v roku 2011, pričom dlhé obdobie nečinnosti ani náležite nevysvetlil.

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca (ďalej aj ako „dovolateľ“) z dôvodov podľa § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Navrhol, aby dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP uviedol, že odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil, ale svoje rozhodnutie odôvodnil nesprávnou úvahou o tom, že predávajúci sa poskytnutím zľavy z kúpnej ceny zbavil zodpovednosti za skryté vady nehnuteľnosti. Okrem toho, že dovolateľ považuje toto právne posúdenie za nesprávne, súčasne ide o nesprávny procesný postup odvolacieho súdu, keď tento mal najprv vyzvať sporové strany na vyjadrenie k tomuto posúdeniu. Za nesprávne považoval dovolateľ aj to, že odvolací súd nevykonal ďalšie dôkazy na zistenie skutkového stavu a uspokojil sa len s výpoveďou žalovaných resp. ich príbuzných, a tak v konečnom dôsledku dopustil pochybenie záverov znalca (Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity) svedeckými výpoveďami. Navyše mal dovolateľ za to, že odvolací súd neprípustne vykonal dokazovanie bez nariadenia pojednávania v rozpore s ustanovením § 385 ods. 1 CSP. Konkrétne odvolací súd prihladol obzvlášť na svedecké výpovede rodičov žalovaných a z týchto vyvodil skutkové zistenia, že došlo k dohode o zľave z dôvodu veku stavby. Zo svedeckých výpovedí rodičov žalovaných podľa názoru dovolateľa nemožno urobiť záver, že zľava bola poskytnutá z dôvodu veku stavby a ako zľava na skryté vady. Takýto záver odvolací súd nemohol vyvodiť bez toho, aby sám vykonal dokazovanie.

3.1. Ďalej dovolateľ zdôraznil, že žalobcom uplatňované vady sa týkali výlučne tej časti nehnuteľnosti, ktorá bola kolaudovaná dňa 13. 8. 2007, t. j. ktorá bola prezentovaná žalovanými pri predaji ako novo postavená časť nehnuteľnosti, ktorá nebude vyžadovať žiadne investície. Pri tejto časti stavby žalobca nebol žalovanými upozornený na žiadne vady, naopak bolo mu prízvukované, že sa jedná o novostavbu bez väd. Vzhľadom na uvedené je zrejmé, že žalobca nemal ani najmenší dôvod predpokladať akékoľvek skryté vady v tejto časti nehnuteľnosti. Žalobca si pri kúpe nehnuteľnosti uvedomoval potrebnú rekonštrukciu, avšak časti domu, ktoré boli novo skolaudované (nová strecha + zateplenie) a prezentované ako novostavba, nemohol vnímať ako časti, do ktorých bude musieť investovať. Iba skutočnosť, že predávajúci upozornili kupujúceho, že v nehnuteľnosti je zima, nemôže znamenať zbavenie sa zodpovednosti za skryté vady spočívajúce v nekvalitne vykonanom zateplení a oprave strechy, nakoľko zima v dome môže byť jednak subjektívny pocit predchádzajúceho vlastníka, jednak môže byť spôsobená nedostatočným vykurovaním.

3.2. Vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolateľ uviedol niekoľko právnych otázok:

A) Je zníženie kúpnej ceny zo strany predávajúceho ex ante (t. j. v čase pri podpise zmluvy a pred prevodom vlastníckeho práva v prospech kupujúceho a prevzatím veci) spôsobilé zbaviť predávajúceho zodpovednosti za skryté vady?

B) Ak pri predaji nehnuteľnosti predávajúci bez ďalšieho všeobecne deklaruje, že pôvodne požadovanú kúpnu cenu znížil (poskytol zľavu), zbavuje ho to zodpovednosti za skryté vady nehnuteľnosti, na ktoré kupujúceho neupozornil?

C) Môže sa kupujúci domáhať práva zo zodpovednosti za vady, ktoré vytkol najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci v zmysle druhej vety § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka, aj keď tieto vady neuplatnil u predávajúceho bez zbytočného odkladu po prevzatí veci, ale bez zbytočného odkladu potom, ako zistil

povahu vád a bol schopný vyčísliť nárok? Postačuje vytknutie vád zo strany kupujúceho do 24 mesiacov od prevzatia nehnuteľností?

D) Možno vôbec hovoriť o existencii objektívnej a subjektívnej lehoty na vytknutie vád v ustanovení § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka?

E) Začína lehota na uplatnenie vád u predávajúceho bez zbytočného odkladu podľa prvej vety § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka v prípade skrytých vád plynúť a) od prevzatia veci, b) odo dňa, keď sa pri náležitej starostlivosti mohol o skrytých vadách dozvedieť, alebo c) odo dňa, keď sa o skrytých vadách skutočne dozvedel? Možno formuláciu „bez zbytočného odkladu“ označiť len ako poriadkovú lehotu?

3.3. K otázkam A) a B) dovolateľ uviedol, že primeranú zľavu z ceny nemožno určovať pri skrytých vadách (o ktorých predávajúci nevie), pretože zľava by nemala oporu v skutočnostiach, na základe ktorých by mala byť stanovená (nakolko nie sú známe). Generálne poskytnutie zľavy na akékoľvek skryté vady nie je únosné, keďže skryté vady nie sú viditeľné voľným okom a môžu sa prejavíť až časom. To, že by zľavnená cena mala hradiť všetky (aj zjavné, aj skryté) vady, nemá žiadnu legálnu oporu. Nemožno vnímať poskytnutie zľavy ako univerzálny prostriedok zbavenia sa zodpovednosti za vady. Napokon, ani v texte kúpnej zmluvy sa zľava nespomína.

3.4. K otázkam C) až E), týkajúcim sa včasnosti uplatnenia vád, dovolateľ argumentoval tým, že pojem „bez zbytočného odkladu“ je vágnym pojmom, ktorý je potrebné vykladať vždy s ohľadom na konkrétne okolnosti prípadu (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30. 8. 2018 sp. zn. 2Cdo/150/2017). Niektoré skryté vady nehnuteľností sa objavujú v závislosti od ročného obdobia či poveternostných podmienok. Tu dovolateľ zdôraznil, že o možných problémoch sa dozvedel v zime 2010 a následne ihneď (bez zbytočného odkladu) začal riešiť vec pomocou znalcov a na základe záverov znaleckých posudkov vytkol vady žalovaným, pričom dodržal lehotu 24 mesiacov od prevzatia veci. Dovolať má za to, že ustanovenie § 599 Občianskeho zákonníka nerozlišuje objektívnu a subjektívnu lehotu, ale lehotu poriadkovú a lehotu prekluzívnu, pričom on vady uplatnil riadne a za dodržania prekluzívnej lehoty. Vzhľadom k tomu argument o prekluzii subjektívnej lehoty právne neobstojí. Bezodkladnosť je tu potrebné vnímať

len ako poriadkovú lehotu, aby kupujúci konal čo najskôr aj v záujme právnej istoty a dôkazných prostriedkov. Pritom podľa dovolateľa možno akceptovať taký právny názor, že bezodkladnosť sa viaže na moment, kedy kupujúci zistí nielen existenciu skrytých vád, ale aj všetky potrebné informácie na uplatnenie nároku voči predávajúcemu.

4. Žalovaní 1/ a 2/ sa k dovolaniu žalobcu nevyjadrili.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj ako „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd príslušný na rozhodnutie o dovolaní (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) po preskúmaní, či dovolanie obsahuje zákonom predpísané náležitosti (§ 428 CSP) a či sú splnené podmienky podľa § 429 CSP, dospel k záveru, že dovolanie žalobcu je prípustné a dôvodné, preto bolo potrebné rozsudok odvolacieho súdu zrušiť (§ 449 ods. 1 CSP) a vec mu vrátiť na ďalšie konanie (§ 450 CSP).

6. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

7. Podľa § 420 písm. f) CSP je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

8. Podľa § 431 CSP dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k

vade uvedenej v tomto ustanovení (ods. 1). Dovolací důvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (ods. 2).

9. Citované ustanovenie § 420 písm. f) CSP v spojení s § 431 CSP zakladá prípustnosť a zároveň dôvodnosť dovolania v tých prípadoch, keď miera porušenia procesných práv strany nadobudla intenzitu porušenia jej práva na spravodlivý proces. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle tohto ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zákonnému, ale aj ústavnému procesnoprávnemu rámcu a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavne zaručených procesných práv spojených s uplatnením súdnej ochrany práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie veci za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, predvídateľnosť rozhodnutia, zachovanie rovnosti strán v konaní, relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu, ako aj právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia (napr. rozhodnutia ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 559/2018, III. ÚS 47/2019).

10. Najvyšší súd zdôrazňuje, že súčasťou obsahu práva na spravodlivé súdne konanie je aj právo strán sporu na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne odpovie na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany (§ 220 ods. 2, ods. 3, § 387 ods. 3 CSP). Nerešpektovanie týchto kogentných ustanovení zakladá prípustnosť a dôvodnosť dovolania. Dodržiavanie povinnosti riadne odôvodniť rozhodnutie má zaručiť transparentnosť a kontrolovateľnosť rozhodnutí súdov, a tak vylúčiť svojvoľu v tomto procese. V právnom štáte by nemali vzniknúť pochybnosti, či sa súd určitou, stranou sporu výslovne prezentovanou podstatnou otázkou zaoberal, alebo nie; odpoveď by mala byť zrejmä z odôvodnenia súdneho rozhodnutia.

11. Pokiaľ teda odvolací súd náležitým spôsobom v celom súhrne posudzovaných skutočností nezhodnotil odvolateľom namietané skutočnosti, resp. dostatočným spôsobom neodôvodnil ich bezvýznamnosť či irelevantnosť, odôvodnenie jeho rozhodnutia treba považovať za nedostatočné, čím porušil právo odvolateľa na spravodlivý proces a konanie zaťažil vadou v zmysle § 420 písm. f) CSP (porov. 4Cdo/120/2019). Z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva, ako aj Ústavného súdu SR vyplýva, že nie na každý argument strany musia dať súdy odpoveď v odôvodnení rozhodnutia; ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, ods. 29, Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997, Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998). Ústavný súd vyslovil, že súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (napr. rozhodnutia ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 115/03, III. ÚS 119/03). Povinnosťou všeobecného súdu je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej, ako i právnej stránky rozhodnutia (napr. rozhodnutie ústavného súdu sp. zn. III. ÚS 107/07).

12. Vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP je potrebné uviesť, že v odôvodnení napadnutého rozsudku odvolacieho súdu nič nenasvedčuje právnomu posúdeniu, ktoré naznačoval dovolateľ v námietke nesprávneho procesného postupu odvolacieho súdu (a aj v predložených právnych otázkach A a B), teda že by poskytnutie zľavy z pôvodne požadovanej kúpnej ceny zbavovalo predávajúceho zodpovednosti za skryté vady, vrátane vád, na ktoré kupujúceho neupozornil. Naopak, odvolací súd (zhodne so súdom prvej inštancie) vychádzal zo zistenia, že žalobca bol žalovanými resp. ich matkou upozornený na vady zateplenia a izolácie, pričom práve potreba budúcich opráv týchto konkrétnych vád boli dôvodom zľavy. Odvolací súd teda neprezentoval (nový) právny názor, že poskytnutie zľavy z kúpnej ceny zbavilo predávajúceho zodpovednosti za akékoľvek skryté vady, resp. za také skryté vady, na ktoré kupujúceho neupozornili, ale stotožnil sa so záverom súdu prvej inštancie, že zľava už bola kupujúcemu poskytnutá (priamo pri podpise kúpnej zmluvy) práve z dôvodu konkrétnych vád, o ktorých bol informovaný. Z uvedeného dôvodu neobstojí dovolacia námietka o nesprávnom procesnom postupe odvolacieho súdu, ktorý podľa dovolateľa odôvodnil napadnutý

rozsudok novým právnym posúdením veci bez toho, aby najprv vyzval sporové strany na vyjadrenie k tomuto posúdeniu.

13. K dovolacej námietke týkajúcej sa zisťovania skutkového stavu a vyhodnocovania svedeckých výpovedí je v prvom rade potrebné uviesť, že dovolanie nie je prostriedkom revízie skutkových zistení, ktoré urobili sudy prvej a druhej inštancie, ani prostriedkom na prehodnotenie vykonaného dokazovania. Dovolací súd je podľa § 442 CSP viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd. Len samotné spochybňovanie správnosti skutkových zistení a vyhodnotenia dôkazov súdom nezodpovedajú predpokladom prípustnosti dovolania, ktoré sú definované v § 432 CSP v spojení s § 421 ods. 1 CSP. V tejto súvislosti neobstoí ani námietka dovolateľa, že odvolací súd dovolil neprípustné spochybnenie záverov znalca (Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity) svedeckými výpoveďami. Znalecký ústav sa nevyjadroval (a ani nemohol vyjadrovať) k tomu, aká zľava z pôvodne požadovanej kúpnej ceny a z akých dôvodov bola kupujúcemu poskytnutá a na ktoré skryté vady bol kupujúci predávajúcimi pred podpisom kúpnej zmluvy upozornený, keďže išlo o otázky skutkového deja, ktoré nemožno zisťovať znaleckým posudkom. A naopak, svedkovia sa nevyjadrovali k všeobecnej hodnote predmetných nehnuteľností, k technologickým postupom opráv zistených vád a k ich predpokladaným nákladom. Odvolací súd teda jasne odlišil skutkové zistenia, ktoré bolo možné ustáliť prostredníctvom tvrdení strán a výpovedí svedkov, od zistení, ku ktorým boli potrebné odborné poznatky a ku ktorým bolo vykonané dokazovanie odborným vyjadrením alebo znaleckým posudkom. Nedošlo teda k neprípustnému spochybňovaniu záverov znalca svedeckými výpoveďami.

14. Podobne nedôvodné boli námietky dovolateľa, že odvolací súd nevykonal ďalšie dôkazy na zistenie skutkového stavu - tu dovolateľ vôbec neuviedol, aké ďalšie dôkazy a na návrh ktorej strany mohol súd vykonať; a že odvolací súd neprípustne vykonal dokazovanie bez nariadenia pojednávania. Podľa § 385 ods. 1 CSP je odvolací súd povinný nariadiť pojednávanie vtedy, ak je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie alebo ak nariadenie pojednávania vyžaduje dôležitý verejný záujem. V danom prípade odvolací súd nijako nemodifikoval skutkový stav, naopak vychádzal zo skutkového stavu ustáleného súdom prvej inštancie (vrátane zistenia, že zľava z pôvodnej kúpnej ceny bola žalobcovi poskytnutá práve z dôvodu vád, ktoré vyšli najavo počas predzmluvných rokovaní a obhliadok domu, ako aj súvisiacich skrytých vád domu), preto nebolo potrebné v odvolacom konaní zopakovať alebo doplniť dokazovanie, a teda ani nebolo potrebné nariadiť pojednávanie. Rovnako tak nešlo o vec dôležitého verejného záujmu (to dovolateľ ani netvrdil), nakoľko rozhodnutie v merite veci má dopad iba na strany sporu. Z vyššie uvedeného vyplýva, že zo strany odvolacieho súdu nedošlo prejednaním odvolania bez nariadenia pojednávania k nesprávnemu procesnému postupu, ktorý by znemožnil dovolateľovi, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva.

15. Dovolací súd však musel dať za pravdu tvrdeniu dovolateľa, že odvolací súd sa nevysporiadal s jeho výslovnou odvolacou námietkou, že súd prvej inštancie „ním uplatnené vady nepriradil správne k príslušnej etape výstavby nehnuteľnosti“ (citované z odôvodnenia napadnutého rozsudku odvolacieho súdu), keďže - ako žalobca tvrdil v odvolaní aj v dovolaní - ním uplatňované vady sa týkali výlučne tej časti nehnuteľnosti, ktorá bola kolaudovaná dňa 13. 8. 2007 a bola prezentovaná žalovanými pri predaji ako novo postavená, ktorá nebude vyžadovať žiadne investície, teda pri tejto časti stavby nebol žalovanými upozornený na žiadne vady, naopak bolo mu prízvukované, že sa jedná o novostavbu bez vád. Ak by tomu tak bolo (čo súd prvej inštancie ani odvolací súd nezisťovali, resp. nie je to zrejmé z odôvodnenia napadnutého rozsudku odvolacieho súdu), potom by nemohol obstať vyššie spomínaný záver, že zľava z kúpnej ceny už bola žalobcovi poskytnutá pri predaji nehnuteľnosti práve z dôvodu tých vád, ktoré teraz uplatňuje. Odpoveď na túto námietku bola teda kľúčová pre správne skutkové a následne aj právne posúdenie veci. Preto dovolací súd dospel k záveru, že ak odvolací súd nedal odpoveď na túto podstatnú odvolaciu námietku žalobcu, zaťažil konanie takým závažným nesprávnym procesným postupom, že ním došlo k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý proces (viď body 10 a 11 tohto odôvodnenia). Preto bolo potrebné dovolanie žalobcu podľa § 420 písm. f) CSP považovať za prípustné a dôvodné a rozsudok odvolacieho súdu zrušiť.

16. Rozhodovacia prax najvyššieho súdu je ustálená v tom, že ak v konaní došlo k procesnej vade

uvedenej v § 420 CSP, dovolaním napadnuté rozhodnutie je potrebné zrušiť bez toho, aby sa dovolací súd zaoberal správnosťou právnych záverov, na ktorých spočívalo zrušované rozhodnutie odvolacieho súdu (t. j. námietkami dovolateľa o nesprávnom právnom posúdení veci v zmysle § 421 ods. 1 CSP). Totiž v prípade dôvodne namietanej vady zmätočnosti ide o procesnú nesprávnosť zásadného charakteru, pri ktorej je predčasné podrobiť napadnuté rozhodnutie meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska právneho posúdenia veci (pozri rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 1Cdo/166/2017, 2Cdo/88/2017, 3Cdo/146/2018, 4Cdo/191/2018, 5Cdo/29/2016, 8Cdo/70/2017).

17. Z uvedených dôvodov sa dovolací súd nemohol podrobnejšie zaoberať dovolateľom predloženými právnymi otázkami. Už z bodu 12 tohto odôvodnenia je však zrejmé, že otázky A a B považoval dovolací súd za hypotetické, teda také, od ktorých rozhodnutie odvolacieho súdu nezáviselo. Vo vzťahu k otázkam C, D a E je možné len stručne odkázať na prevládajúce názory právnej vedy o poriadkovej povahe lehoty „bez zbytočného odkladu“ v ustanovení § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka (napr. Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník II. § 451 - 880. 2. vydanie. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2019; podobne Dulaková Jakúbeková, D., Dulak, A., Jurčová, M. Zmluvy o prevode vlastníctva. Kúpna a zámenná zmluva, spotrebiteľská kúpna zmluva, darovacia zmluva. S komentárom. 2. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2013). Česká súdna prax sa síce v súčasnosti ubera iným smerom (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33Cdo 2488/2020), avšak to je dôsledkom odlišnej právnej úpravy (§ 2112 nového českého Občianskeho zákonníka).

18. V ďalšom konaní bude úlohou odvolacieho súdu, aby sa vecne zaoberal vyššie uvedenými tvrdeniami žalobcu a aby jednoznačne ustálil, ktoré vady (v ktorej časti domu - či starej alebo novej) žalobca uplatňuje v žalobe a o ktorých vadách (v ktorej časti domu) bol informovaný v rámci predzmluvných rokovaní. V novom rozhodnutí odvolací súd rozhodne znova o trovách konania a rozhodne aj o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

19. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.