

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 5Cdo/52/2020
Identifikačné číslo spisu: 1413219536
Dátum vydania rozhodnutia: 30.06.2022
Meno a priezvisko: JUDr. Jana Bajánková
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2022:1413219536.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Bajánkovej a sudcov JUDr. Jozefa Kolcuna, PhD. a JUDr. Aleny Adamcovej, v spore žalobkyne: F. L. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. X, G., zastúpená G&G IURISCONSULTI s.r.o., IČO: 35 941 413, so sídlom Šoltésovej 32, Bratislava, proti žalovanej: S. M. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XX, G., zastúpená JUDr. Tatiana Madajová, advokátka, so sídlom Heydukova 16, Bratislava, za účasti vedľajšieho účastníka na strane žalovanej: Y. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. O. XXX, K., o zaplatenie 95 192 eur s prísl. a 40 eur, vedenom na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 16C/377/2013, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 31. októbra 2018 sp. zn. 7Co/242/2018-941, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalobkyni priznáva náhradu trov konania proti žalovanej v celom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Bratislava IV (ďalej aj „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) v poradí druhým rozsudkom zo dňa 20.12.2017, č. k. 16C/377/2013-736, v znení opravného uznesenia zo dňa 12.04.2018, sp. zn. 16C/377/2013-860 uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu vo výške 59 500 eur spolu s úrokom z omeškania 9 % ročne zo sumy 59 500 eur od 11.11.2011 do zaplatenia, a to v lehote do 4 mesiacov od právoplatnosti rozsudku (výrok I.), v prevyšujúcej časti súd žalobu zamietol (výrok II.). Ďalším výrokom súd prvej inštancie priznal žalobkyni voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 25 % (výrok III.). Posledným výrokom priznal štátu nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 37,49 % a voči žalovanej v rozsahu 62,51 %. Následne vydal dňa 12.04.2018 opravné uznesenie sp. zn. 16C/377/2013-860, ktorým opravil nesprávne číslovanie jednotlivých výrokov rozsudku.

1.1. Rozhodnutie vo veci právne zdôvodnil ust. § 100 ods. 1 a 2, § 101, § 102, § 112, § 488, § 489, § 492, § 494, § 499, § 596, § 597 ods. 1, § 599 ods. 1, § 517, ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) a § 3 ods. 1 nariadenia č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a vecne tým, že z vykonaného dokazovania

mal za preukázané, že žalobkyňa ako kupujúca uzavrela so žalovanou ako predávajúcou dňa 18.02.2011 Zmluvu o prevode vlastníctva bytu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k bytu č. 3 nachádzajúceho sa v suteréne 3 bytového domu N., súp. č. XXXX na D. W. v G., vo vchode č. X, zapísaného na LV č. XXXX pre kat. územie O. J. I. s tým, že kúpna cena za Byt bola dojednaná vo výške 163 000 eur, ktorá bola riadne zaplatená a žalobkyňa nadobudla vlastnícke právo k Bytu Rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod V-4002/11 o povolení vkladu vlastníckeho práva zo dňa 21.03.2011; následne si žalobkyňa uplatnila u žalovanej nároky z väd dotknutého bytu. Ďalej zistil, že žalovaná nadobudla vlastnícke právo k predmetu prevodu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 27.11.2007 so spoločnosťou LBG byty s.r.o., so sídlom Pribinova 25, Bratislava. Pri posudzovaní veci vychádzal z právneho názoru vysloveného krajským súdom v tomto konaní, keď si osvojil záver, že v danom prípade ide o samostatnú zodpovednosť žalovanej ako zodpovednosť predávajúcej, ktorá existuje nezávisle od inej zodpovednosti a ktorej sa žalovaná nemôže zbaviť. Poukázal na obranu žalovanej spočívajúcej v tvrdení, že príčina závad v byte - nefunkčná hydroizolácia bola odstránená, čo však bolo vyvrátené existenciou tejto vady potvrdenej znaleckým dokazovaním v konaní. Ustálil, že žalobkyňa u žalovanej riadne a včas uplatnila nároky zo zodpovednosti vyplývajúce z existencie väd bytu majúciich pôvod v nefunkčnej spodnej hydroizolácii, keď síce žalobkyňa v relevantných písomnostiach (zo dňa 12.08.2011 a 10.10.2011) výslovne nešpecifikovala, že sa domáha primeranej zľavy z kúpnej ceny práve pre chybnú hydroizoláciu, avšak v nich uviedla sekundárne prejavy tejto vady. Daný právny názor potvrdil tým, že príčinou väd je nefunkčná izolácia, pričom sa jedná len o dodatočnú špecifikáciu uplatnených väd, ktoré možno špecifikovať ako následné vady v dôsledku vadnej hydroizolácie. V tejto súvislosti považoval za nepochybné, že žalobkyňa si listom zo dňa 12.08.2011 uplatnila právo zo zodpovednosti za vady hydroizolácie, ktoré sa prejavili navonok vlhnutím stien a podláh. Poukázal na to, že je nepochybné, že žalovaná mala vedomosť o aké závady ide, pričom tvrdenie žalovanej, že vady boli odstránené vyhodnotil súd prvej inštancie ako účelové, nakoľko odstránenie fľaku na stene nemožno považovať za odstránenie vady. Uviedol, že žalobkyňa v liste zo dňa 10.10.2011 poukázala na závery F. S., podľa ktorého vada nefunkčnej izolácie spodnej stavby nebola doposiaľ odstránená, vady hydroizolácie zistené v roku 2007 a 2009 neboli nikdy odstránené, pričom porucha pod bodom 2.2 (zavlhnutie vrstiev podláh od vlhkosti šíriacej sa od zavlhnutých stien) sa môže opakovať v plnom rozsahu. Námietku premlčania vznesenú žalovanou v sume prevyšujúcej sumu 59 500 eur, teda vo výške 35 692 eur vyhodnotil ako dôvodnú, nakoľko žalobkyňa síce žalobou doručenou dňa 14.10.2013 uplatnila nárok na zaplatenie zľavy z kúpnej ceny vo výške 59 500 eur, avšak návrh na rozšírenie žaloby na sumu 95 192 eur doručila až dňa 11.12.2014, t. j. až po uplynutí premlčacej lehoty, ktorej posledným dňom bol 15.08.2014. Zaoberajúc sa primeranosťou uplatnenej zľavy túto vyhodnotil ako primeranú povahu a rozsahu vady. Vzal pritom do úvahy závery znaleckého dokazovania, z ktorých vyplýva zníženie hodnoty bytu o cca 40 %, skutočnosť, že v prípade ďalšieho predaja je hodnota Bytu znížená pre výskyt vady, ako aj to, že vada v byte spočívajúca v nefunkčnej izolácii je takého charakteru, že zásadne bráni riadnemu užívaniu bytu. V tejto súvislosti uviedol, že ide o vadu, na ktorej odstránenie je nevyhnutné vynaložiť náklady, ktoré znižujú jeho hodnotu. Napokon mal za to, že vada bytu znižuje aj jeho estetickú hodnotu. Ako nedôvodnú vyhodnotil námietku žalovanej, že pôvodne bola kúpna cena dohodnutá vo výške 173 000 eur, pričom žalovaná poskytla žalobkyňi zľavu vo výške 10 000 eur. Mal za to, že nešlo o zľavu v súvislosti s uplatnením zodpovednosti za vady, ale jednalo sa o výsledok dohody o kúpnej cene. Zamietnutie návrhu žalovanej na doplnenie dokazovania znaleckým dokazovaním za účelom vyčíslenia nákladov odôvodnil tým, že ho nepovažoval za nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci, pretože posúdenie primeranosti zľavy je otázkou právnou, nie znaleckou, pričom výšku nákladov na odstránenie možno považovať len za jedno z kritérií pri posudzovaní primeranosti zľavy z kúpnej ceny. Priznanie úroku z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 59 500 eur od 11.11.2011 zdôvodnil tým, že žalovaná sa dostala do omeškania s peňažným dlhom od 11.11.2011, t. j. dňom nasledujúcim po dni, keď mala byť zľava z kúpnej ceny zaplatená na základe výzvy zo dňa 10.10.2011.

O trovách konania rozhodol v súlade s ust. § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 2 C.s.p. tak, že čiastočne úspešnej žalobkyňi priznal nárok na náhradu trov konania podľa pomeru jej čistého úspechu v spore, ktorý je 25 %.

2. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací rozsudkom z 31. októbra 2018 sp. zn. 7Co/242/2018

rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti potvrdil a vyslovil, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov odvolacieho konania.

2.1. V odôvodnení uviedol, že odvolací súd vo svojom predchádzajúcom rozhodnutí v tejto veci (v rozhodnutí zo dňa 31.1.2017, č. k. 7Co/642/2015, ktorým zrušil v poradí prvý rozsudok súdu prvej inštancie) vyslovil právny záver, týkajúci sa zodpovednosti predávajúceho za vady predávaného bytu, podľa ktorého zodpovednosť za vady je akcesorickým právnym vzťahom, ktorý je podmienený existenciou základného záväzkového právneho vzťahu, z ktorého vznikajú práva a povinnosti sledované zmluvnými stranami. Ustanovenie § 597 Občianskeho zákonníka rieši situáciu, ak ide o vadu, ktorá existovala už v dobe uzavretia kúpnej zmluvy, vada vyjde najavo až dodatočne a predávajúci na túto vadu kupujúceho výslovne neupozornil. Zodpovednosť predávajúceho za vady podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka má pritom charakter objektívnej zodpovednosti, ktorej sa predávajúci - pokiaľ na vady existujúce v čase uzavretia zmluvy kupujúceho neupozornil - nemôže zbaviť, pričom nie je rozhodujúce, či o vadách vedel alebo nevedel. Z uvedeného vyplýva, že predávajúci sa môže zbaviť zodpovednosti za vady len vtedy, ak kupujúceho výslovne upozornil na vady veci, v takom prípade toto upozornenie môže vylúčiť právo kupujúceho na zľavu z kúpnej ceny, eventuálne na odstúpenie od kúpnej zmluvy.

2.2. Vyslovil názor, že je potrebné rozlišovať zodpovednosť zhotoviteľa za vady bytového domu a zodpovednosť predávajúceho za vady predávanej veci. Uvedené rozlišovanie však nie je prekážkou vyodenia zodpovednosti predávajúceho za vady predávanej veci. Zodpovednosť za vady (v súvislosti so zhotovením stavby) nastupuje ako právny následok porušenia povinností zhotoviteľa vykonať dielo riadne, vyplývajúcich zo zmluvy o dielo, na základe ktorej sa zhotoviteľ (dodávateľ) domu zaviazal vykonať určité dielo. V prípade, že ide o vady dodávky stavby alebo rekonštrukcie domu, mal zhotoviteľ stavby zodpovednosť za vady voči pôvodnému vlastníkovi domu a ak by sa práva vyplývajúce z väd diela neuplatnili v zákonnej lehote, zanikli by. Zákonodarca tak v záujme ochrany práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí nadobudli jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, upravil v § 9 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len Zákon o vlastníctve bytov) prechod práv a povinností, týkajúcich sa nárokov vyplývajúcich zo zodpovednosti za vady stavby (a za škodu) voči zhotoviteľovi (dodávateľovi) domu z pôvodného vlastníka domu na spoločenstvo vlastníkov. Zodpovednosť za vady bytového domu (ktorá svedčí zhotoviteľovi) sa v prípade väd bytu (ako predávanej veci), ktoré nastali v dôsledku pôvodných väd bytového domu neprenáša na predávajúceho. V prípade zodpovednosti za vady predávanej veci totiž ide o samostatnú zodpovednosť predávajúceho, ktorá existuje nezávisle od inej zodpovednosti a žalovaná sa jej nemôže zbaviť (okrem prípadu, ak na vady veci upozornila). V prípadoch predaja bytov od vlastníka domu, dochádza nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu v dome k prechodu práv a povinností z pôvodného vlastníka domu na nového vlastníka bytu. Vlastníctvo bytu je pritom nerozlučne späté so spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami domu. Momentom prvého predaja bytu v bytovom dome sa dom, ktorý sa spravoval všeobecným vlastníckym režimom podľa Občianskeho zákonníka, dostáva do odlišnej, osobitnej právnej situácie, keďže sa právne posudzuje v novom, špeciálnom vlastníckom režime podľa osobitného zákona, a to v režime vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Týmto momentom sa bytový dom de facto mení na jednotlivé byty a spoločné časti a spoločné zariadenia. V tejto súvislosti je dôležitý záver, že napriek možnému prechodu zodpovednosti za vady bytového domu voči zhotoviteľovi z vlastníka domu na spoločenstvo alebo na vlastníka bytu v podobe záruky, nastupuje aj zodpovednosť vlastníka bytu za vady bytu v prípade jeho predaja.

2.3. Odvolací súd súhlasil so záverom súdu prvej inštancie, že žalobkyňa riadne a včas uplatnila nároky zo zodpovednosti vyplývajúce z existencie väd bytu majúcich pôvod v nefunkčnej spodnej hydroizolácii, t. j. také nároky, ktoré zodpovedali vadám posudzovaným v znaleckom posudku F.. F.. Z obsahu listiny - Uplatnenie nárokov z väd bytu zo dňa 10.10.2011 je zrejmé, že žalobkyňa okrem špecifikácie vady zavlhnutia steny v pravom rohu obývacej izby a zavlhnutia podláh od vlhkosti šíriacej sa od zavlhnutých stien, odkázala na stanovisko znalca F.. I. S. s popisom charakteru väd, v ktorom konštatoval, že poruchy zistené v znaleckom posudku č. 34/2009 v predmetnom byte (zavlhnutie obvodových aj vnútorných nosných stien a priečok do výšky 150 - 200 mm, zavlhnutie vrstiev podláh od vlhkosti šíriacej sa od zavlhnutých stien) pretrvávajú až doteraz. Ak teda súd prvej inštancie vychádzal pri určení zľavy z kúpnej ceny z výsledkov znaleckého dokazovania, ktoré posudzovalo celkovo vady bytu spočívajúce v zavlhnutých stenách, presakovaní vlhkosti cez obvodové konštrukcie, presakovanie a

vzlínanie vlhkosti cez hydroizolačnú vrstvu spodnej stavby, ktorých dôsledkom boli sekundárne poruchy - vytvorené plesne na viacerých častiach stien, nepochybil. Je totiž zrejme, že primárnou vadou bytu boli zavlhnuté steny (presakovanie vlhkosti), čo vyplýva zo znaleckého posudku č. 34/2009, na ktorý odkazovalo stanovisko F. S., ktoré mali pôvod v nesprávnej, príp. nedostatočnej hydroizolácii bytového domu, pričom je možné prijať záver, že tieto vady (zavlhnuté steny) boli žalobkyňou riadne a včas vytknuté práve s odkazom na stanovisko F. S.. Z tohto dôvodu potom bolo možné vychádzať z výsledkov znaleckého dokazovania Ing. Ilavského, ktorý okrem iného určil približne rovnaké percento poškodenia bytu v čase jeho predaja ako aj v čase vyhotovenia posudku.

2.4. Vo vzťahu k nevykonaniu dôkazu znaleckým posudkom na vyčíslenie nákladov potrebných na opravu, sa odvolací súd stotožnil s odôvodnením napadnutého rozsudku, v ktorom súd prvej inštancie správne konštatoval, že posúdenie zľavy z kúpnej ceny je otázkou právnou, vychádzajúc predovšetkým z rozdielu medzi hodnotou bytu bez väd a hodnotou bytu s vadami, pričom výška nákladov na odstránenie väd je iba jedným z kritérií pri posudzovaní primeranosti zľavy z kúpnej ceny. Prisúdenú zľavu z kúpnej ceny považoval odvolací súd za primeranú aj pri zohľadnení všetkých ostatných kritérií, ktoré súd prvej inštancie vzal do úvahy.

3. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie žalovaná (ďalej aj „dovolatelka“). Prípustnosť a dôvodnosť dovolania odôvodnila ustanovením § 421 ods. 1 písm. b/ CSP. Právne otázky, ktoré doposiaľ v praxi dovolacieho súdu neboli riešené, vymedzila nasledovne:

I. Je predávajúci bytu povinný pri jeho predaji kupujúceho upozorniť aj na vady spoločných častí bytového domu, v ktorom sa byt nachádza a ktoré sa prejavujú od výstavby bytového domu pri jeho byte?

II. V prípade, ak predávajúci bytu pri jeho predaji kupujúceho neupozorní aj na vady spoločných častí bytového domu, v ktorom sa byt nachádza a ktoré sa prejavujú od výstavby bytového domu pri jeho byte, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcej povahe a rozsahu vady?

III. Pri právnom posúdení primeranosti zľavy z kúpnej ceny bytu sa prihliada aj na vady spoločných častí bytového domu, prípadnú potrebu ich opráv, ak vady spoločných častí bytového domu sú pôvodom existencie väd bytu?

3.1. Vo vzťahu k otázkam I. a II. dovolateľka uviedla, že zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva, že by predávajúci pri predaji bytu ako nehnuteľnej veci spôsobilej byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov a nachádzajúcej sa v bytovom dome, mal byť nositeľom hmotno-právnej povinnosti upozorňovať kupujúceho aj na vady spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu (resp. na vadu spoluvlastníckeho podielu patriaceho k bytu, ako to právne uzavrel odvolací súd), aj keď tieto vady sa prejavujú práve pri jeho byte. Za vady bytového domu je zodpovedný v zmysle príslušných ustanovení Zákona o vlastníctve bytov správca bytového domu. Zákon o vlastníctve bytov upravuje, akým spôsobom sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome oprávnení a zároveň povinní rozhodovať o opravách spoločných častí a zariadení bytového domu na spoločných schôdzkach vlastníkov a aké sú možnosti v prípade, ak vlastníci jednotlivých bytov a nebytových priestorov odmietajú udeliť súhlas na potrebné opravy spoločných častí a zariadení bytového domu. Ak mala žalobkyňa pri kúpe bytu záujem zistiť aj stav spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu vrátane existencie prípadných väd spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu prejavujúcich sa pri jeho byte, mohla sa pred kúpou bytu informovať u správcu bytového domu zodpovedného v zmysle Zmluvy o výkone správy za prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ktorý vychádzajúc z vykonaného dokazovania o týchto vadách preukázateľne vedel.

3.2. Vo vzťahu k otázke III. dovolateľka namietala, že by bolo zjavne nespravodlivé, aby žalovaná, hoci má podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, bola zodpovedná za vady spoločných častí (hydroizolácie) bytového domu a mala povinnosť odstrániť vady spoločných častí bytového domu na vlastné náklady. Ostatní spoluvlastníci bytového domu by sa tak v zásade bezdôvodne obohatili na úkor žalovanej, hoci túto opravu mal vykonať buď zhotoviteľ pri stanovení výšky primeranej zľavy, súdy vychádzali aj z väd bytového domu a jeho prípadných opráv, čo je nesprávne, pretože v dôsledku toho sa požadovaná zľava výrazne navyšuje.

4. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k dovolaniu žalovanej považovala dovolanie za nedôvodné, pričom

navrhovala, aby ho dovolací súd odmietol, prípadne zamietol. Uviedla, že žalovaná v dovolaní zamieňa pojmy, keď sa pýta na to, či musela informovať žalobkyňu o vadách domu, ktoré sa prejavujú pri byte. Vady sa neprejavujú pri byte ale naopak v byte a robia ho neobývateľným. Byt bol v rovnakom stave aj pred predajom, o čom svedčí viacero dôkazov doložených do súdneho spisu vrátane znaleckých posudkov, ktoré súčasne potvrdzujú, že vady sú v byte. Teda je logické, že sa pri určení primeranej zľavy z kúpnej ceny prihliada aj na vady spoločných častí domu, ak sa prejavujú v byte a sú príčinou väd bytu (napr. na byte žalobcu vady majú pôvod v nefunkčnej spodnej hydroizolácii a táto skutočnosť bola vzatá do úvahy pri určení primeranej zľavy z kúpnej ceny).

5. Dovolateľka v písomnom vyjadrení považovala vyjadrenie žalobkyne za nedôvodné, pričom zotrvala na svojej predchádzajúcej argumentácii uvedenej v dovolaní.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v neprospech ktorej bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie treba zamietnuť.

7. Žalovaná v dovolaní uplatnila dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP a vymedzila tri právne otázky, ktoré považovala za rozhodujúceho významu, a to :

1. Je predávajúci bytu povinný pri jeho predaji kupujúceho upozorniť aj na vady spoločných častí bytového domu, v ktorom sa byt nachádza a ktoré sa prejavujú od výstavby bytového domu pri jeho byte?

2. V prípade, ak predávajúci bytu pri jeho predaji kupujúceho neupozorní aj na vady spoločných častí bytového domu, v ktorom sa byt nachádza a ktoré sa prejavujú od výstavby bytového domu pri jeho byte, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcej povahe a rozsahu vady?

3. Pri právnom posúdení primeranosti zľavy z kúpnej ceny bytu sa prihliada aj na vady spoločných častí bytového domu, prípadnú potrebu ich opráv, ak vady spoločných častí bytového domu sú pôvodom existencie väd bytu?

8. Ustanovenie § 597 OZ zakotvuje objektívnu zodpovednosť predávajúceho za skryté alebo zjavné vady existujúce v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, na ktoré predávajúci v zmysle § 596 OZ kupujúceho neupozornil. Z konštantnej judikatúry (napr. 5Cdo/269/2008) vyplýva, že ustanovenie § 596 Občianskeho zákonníka ukladá predávajúcemu povinnosť upozorniť kupujúceho na určité konkrétne vady (na vady faktické i na vady právne) predmetu kúpy, a to skryté i zjavné. Faktickou vadou sa rozumie neexistencia takých vlastností alebo prejavov veci, ktoré sa u veci určitého druhu a veku všeobecne predpokladajú. Pri predaji použitej veci je potrebné rozlišovať, či ide skutočne o vadu veci, alebo len o prejav bežného opotrebenia. Upozornenie na vady veci sa musí týkať určitej vady, všeobecným upozornením, že vec je vadná, povinnosť splnená nie je. Ak splní predávajúci túto povinnosť za vady, na ktoré upozornil, nezodpovedá. Za ostatné vady, na ktoré kupujúceho neupozornil, predávajúci zodpovedá bez ohľadu na to, či o nich vedel, mohol vedieť alebo nie. Upozornenie na vady je predávajúci povinný urobiť v dobe dojednávania zmluvy, t. j. do jej uzavretia. Pre upozornenie nie je predpísaná forma, preto ani v prípade písomnej kúpnej zmluvy, nemusí byť upozornenie na vady veci obsiahnuté priamo v zmluve. Z hľadiska § 596, § 597 Občianskeho zákonníka je rozhodujúce, či a aké informácie o vadách predávanej veci poskytol predávajúci kupujúceho pri dojednávaní kúpnej zmluvy. Okolnosť, či predávajúci o vade, na ktorú kupujúceho upozornil vedel, alebo sa domnieval, že vec je bez väd, nemá pri riešení zodpovednosti za vady význam, táto zodpovednosť má povahu objektívnej zodpovednosti. Zodpovednosť predávajúceho sa vzťahuje na vady, ktoré existovali v dobe uzavretia kúpnej zmluvy, i keď vyšli najavo až dodatočne.

9. Zákomom o vlastníctve bytov bol do právneho poriadku Slovenskej republiky zavedený pre účely vlastníctva bytov a nebytových priestorov inštitút tzv. akcesorického (vedľajšieho) spoluvlastníctva. Ide o inštitút, kde s vlastníckym právom k jednej veci (bytu alebo nebytového priestoru) je neoddeliteľne funkčne spojené spoluvlastníctvo k ďalšej veci - nehnuteľnosti, a to k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu (ktorý ako predmet právnych vzťahov vznikom vlastníctva bytov a nebytových

priestorov nezaniká) a k pozemku (zastavanému i príslušenému), pričom jednotlivé nehnuteľnosti patriace samostatným vlastníkom a nehnuteľnosti v ich spoluvlastníctve vytvárajú účelový celok (bytový dom s bytmi a nebytovými priestormi spolu s pozemkom) a ich samostatné užívanie nie je z povahy vecí dosť dobre možné. Základom akcesorického spoluvlastníctva je to, že rozhodujúci je účel jeho využitia, ktorý musí byť zachovaný po celú dobu trvania dôvodu existencie tohto spoluvlastníctva. Základným rysom akcesorického spoluvlastníctva je, že podiel na veci v takomto spoluvlastníctve nemožno prevádzať samostatne, ale len spoločne a neoddeliteľne s tou samostatnou vecou - bytom alebo nebytovým priestorom. Rovnaké pravidlo platí aj pre prechody vlastníckeho práva k veci a tiež pre jej zaťaženie (napr. záložným právom) (por. rozsudok 6Cdo/203/2015 z 22. júna 2017).

10. Nebolo sporné, že predmetom zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 18.02.2011 medzi žalobkyňou a žalovanou (ďalej len „Zmluva“) v zmysle článku I. bol byt a spoluvlastnícky podiel patriaci k bytu na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo XXXX o veľkosti podielu 9196/509311 a spoluvlastnícky podiel patriaci k bytu na pozemku špecifikovanom v Zmluve vrátane spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/42 na nebytovom priestore (garáž) spolu so spoluvlastníckymi podielmi patriacimi k spoluvlastníckemu podielu na nebytovom priestore.

11. Predmetom kúpnej zmluvy bol teda byt so spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami domu, ktoré tvoria s ohľadom na ich akcesorickú povahu spoluvlastníctva jeden celok. Predávajúceho preto zaťažuje povinnosť upozorniť aj na vady spoločných častí domu, (konkrétne vadu hydroizolácia stavby). Tejto povinnosti ho nezbavuje skutočnosť, že je to správca bytového domu, ktorý má povinnosť udržiavať spoločné časti a spoločné zariadenia domu v stave spôsobilom na ich riadne užívanie (§ 2 ods. 8 nasl. Zákona o vlastníctve bytov), ani to, že vada prejavujúca sa v byte v podobe zavlhnutia podláh stien a stropu má pôvod v nedostatočnej hydroizolácii celého bytového domu. Objektívnu zodpovednosť predávajúceho za skryté alebo zjavné vady existujúce v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, na ktoré predávajúci kupujúceho neupozornil, nemožno zamieňať so zodpovednosťou zhotoviteľa diela za jeho vady. Ide o samostatné právne inštitúty, ktoré existujú nezávisle od seba a vzájomne sa nepodmieňujú. Z tohto pohľadu je právne neudržateľná argumentácia dovolateľky o možnosti kupujúcej informovať sa o vadách bytového domu u správcu. Bez relevancie je aj odkaz na § 9 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov. Toto ustanovenie upravuje prechod práv a povinností, týkajúcich sa nárokov vyplývajúcich zo zodpovednosti za vady stavby (a za škodu) voči zhotoviteľovi (dodávateľovi) domu z pôvodného vlastníka domu na spoločenstvo vlastníkov, nároky kupujúceho z porušenia povinnosti predávajúceho upozorniť na vady veci v zmysle § 597 OZ tým nie sú dotknuté.

12. Záver súdov v základnom konaní o povinnosti predávajúceho upozorniť kupujúceho aj na vady spoločných častí bytového domu, v ktorom sa byt nachádza a ktoré sa prejavujú od výstavby bytového domu pri jeho byte, je správny. Rovnako správny je aj ich záver, že kupujúci má právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcej povahe a rozsahu vady, pretože je priamou aplikáciou ustanovenia § 597 ods. 1 OZ.

13. Vo vzťahu k dovolacej otázke III. dovolací súd poukazuje na ustanovenie § 597 ods. 1 OZ, ktorí patrí v spôsobe určenia primeranej zľavy z dohodnutej kúpnej ceny k právnym normám s relatívne neurčitou hypotézou, inak povedané ide o právnu normu, ktorých hypotéza nie je priamo stanovená právnym predpisom, ktorá ponecháva súdom, aby podľa svojej úvahy v každom jednotlivom prípade vymedzil hypotézu právnej normy s vopred neobmedzeného okruhu okolností. Výška zľavy kúpnej ceny v zmysle § 597 ods. 1 OZ závisí od povahy a rozsahu vady s ohľadom k dohodnutej kúpnej cene vecí, od zníženia funkčných vlastností vecí, jej estetickéj hodnoty, od spôsobu a rozsahu užívania vecí resp. od ceny nevyhnutných opráv.

14. Súd prvej inštancie pri stanovení primeranosti zľavy z kúpnej ceny vychádzal z rozdielu ceny dotknutého bytu s vadou a ceny tohto bytu bez vady. Kúpna cena bytu bola dojednaná vo výške 163.000,- eur, predmetom posúdenia primeranosti požadovanej zľavy bola suma 59.500,- eur, ktorá predstavuje cca 36 % z hodnoty kúpnej ceny. Pri rozhodovaní zohľadnil závery znaleckého dokazovania, z ktorých vyplýva zníženie hodnoty bytu o cca 40 %, skutočnosť, že v prípade ďalšieho predaja je

hodnota bytu znížená pre výskyt vady, ako aj to, že vada v byte spočívajúca v nefunkčnej izolácii je takého charakteru, že zásadne bráni riadnemu užívaniu bytu. V tejto súvislosti uviedol, že ide o vadu, na ktorej odstránenie je nevyhnutné vynaložiť náklady, ktoré znižujú jeho hodnotu. Napokon mal za to, že vada bytu znižuje aj jeho estetickú hodnotu.

15. Dovolací súd konštatuje, že právne posúdenie tejto dovolateľkou nastolenej otázky odvolacím súdom zodpovedá vyššie uvedeným záverom dovolacieho súdu. Dovolanie ohľadom tejto otázky je teda prípustné, avšak nedôvodné. Z uvedených dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že podané dovolanie nie je dôvodné, a preto ho ako celok zamietol (§ 448 CSP).

16. Úspešnej žalobkyni súd priznal náhradu trov dovolacieho konania voči žalovanej v plnom rozsahu. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania najvyšší súd neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP). O výške náhrady trov konania žalobkyne rozhodne súd prvej inštancie (§ 262 ods. 2 CSP).

17. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.