

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 8Co/12/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8220200867
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Fil'akovský
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8220200867.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Fil'akovského a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Anny Kovaľovej v právnej veci žalobcu: O. I., nar. XX.X.XXXX, bytom V. XX, XXX XX G., právne zastúpeného: JUDr. Ladislavom Riedlom, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie v Prešove, Slovenská 46, 080 01 Prešov proti žalovaným v 1. rade: F. G. G., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXX/XX, XXX XX G. a v 2. rade: F. S. I. G., nar. XX.X.XXXX, bytom N. XXX, XXX XX A., právne zastúpeným, Advokátskou kanceláriou JUDr. Vladimír Filičko, PhD., s.r.o., so sídlom Kováčska 28, 040 01 Košice, IČO: 52 253 791, o zaplatenie 3.799 eur s prísl., o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Bardejov zo dňa 26.11.2020 č.k. 6C 11/2020-68, takto jednohlasne

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalobca má nárok vo vzťahu k žalovaným v 1. a v 2. rade na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol tak, že

I. Žalovaní sú povinní zaplatiť žalobcovi sumu 3.799,- € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 3.799,- € od 4.7.2020 do zaplatenia a to všetko v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi priznáva voči žalovaným v 1. a 2.rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške týchto trov bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 22.5.2020 domáhal, aby súd uložil žalovaným povinnosť zaplatiť mu 3.799 eur s 5 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 3.799 eur od druhého dňa po doručení žaloby a nahradiť mu trovy konania. Návrh skutkovo odôvodnil tým, že dňa 30.11.2017 so žalovanými uzavrel kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckych práv k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území V. na LV č. XXX. Chatu kúpil za cenu 78.980 eur ako pripravenú na celoročné užívanie s vlastnou studňou tak, ako to bolo prezentované žalovanými, ktorí nehnuteľnosti ponúkali na predaj prostredníctvom realitnej kancelárie. Napriek tomu, že nehnuteľnosti kúpil v stave, ako ich pri obhliadke poznal, čo plne korešponduje s čl. V bod 1 kúpnej zmluvy, od začiatku užívania odkúpených nehnuteľností, sa prejavilo viacero porúch a nedostatkov, či už právnych alebo faktických. Napriek ubezpečeniu zo strany predávajúcich, že studňa vodu má počas celého roka, ak sa ňou neplytvá na polievanie rastlín, ukázalo sa, že toto tvrdenie nebolo pravdivé. Bez toho, aby mu zaplatená cisterna nezaplnila časť studne, nemal by ani kvapku vody už od Vianoc roku 2017. Ako sa dozvedel od susedov, v tejto studni nikdy veľa vody nebolo a predávajúci to

podľa ich tvrdení dobre vedeli. Predávajúcich vyzval na súčinnosť s nápravou tohto stavu pred tým, ako sa rozhodol riešiť v podstate úplne absentujúcu prítomnosť vody novým vrtom studne, ale ich reakcia bola negatívna. Keďže nemal vodu, bol nútený dať si vyvŕtať novú studňu, za čo zaplatil 3.799 Eur.

3. Žalovaní vo vyjadrení zo dňa 31.7.2020 k žalobe (po uplynutí koncentračnej lehoty stanovenej súdom v uznesení zo dňa 17.6.2020 na vyjadrenie) uviedli, že tvrdenia žalobcu neboli nijako preukázané a sú protichodné, nepravdivé a zavádzajúce. Žalovaní žalobcu viackrát upozorňovali na skutočnosť, že v rámci rekreačnej oblasti V., kde sa nachádza chata, je problém s vodou. Práve z uvedeného dôvodu si žalovaní nechali vykopať studňu, aby si tým zabezpečili dostatočné množstvo vody pre rekreačné užívanie chaty. Žalovaní výslovne žalobcu upozornili, že ak sa vodou neplytvalo na účely, ako napr. polievanie záhrad/kvetov, či umývanie áut, bolo jej v studni dostatok. Žalovaní explicitne upozornili žalobcu na to, že v prípade plytvania vodou, nebude tejto v studni dostatok, čo potvrdil sám žalobca v žalobe, kde uviedol, že „napriek ubezpečeniu predávajúcich, že studňa vodu má počas celého roka, ak sa ňou neplytvá...“. Z uvedeného vyplýva, že žalovaní si splnili svoju povinnosť a žalobcu so stavom nehnuteľnosti (a teda aj so stavom vody v studni) riadne oboznámili. Žalovaní tiež poukazujú na to, že žalobca podpisom zmluvy potvrdil, že mu je stav nehnuteľnosti dobre známy a že tieto žalobca preberá v takom stave v akom sa nachádzajú (viď čl. V bod 1 kúpnej zmluvy). Žalovaní k skutkovému stavu uviedli, že chata bola od počiatku inzerovaná ako „rekreačná“. Z výkladu tohto pojmu evidentne vyplýva, že chata nikdy nebola a nie je primárne určená na dlhodobé bývanie (ako napríklad byt či rodinný dom). Žalovaní chatu užívali najmä počas víkendov, prípadne viacero dní počas sviatkov či dovolenky, avšak problém s vodou nikdy nemali, nakoľko ju používali len na nevyhnutné účely ako napríklad osobná hygiena či umývanie riadu. Žalobca sa však okamžite po podpise zmluvy do predmetnej chaty nasťahoval a začal ju využívať na účely klasického/trvalého bývania (ako rodinný dom). Logickým dôsledkom tohto užívania je aj zvýšená spotreba vody. Ak sa voda v studni nenachádza, je to len dôsledok konania samotného žalobcu spočívajúcom vo využívaní chaty v rozpore s jej účelom, a to napriek explicitnému upozorneniu zo strany žalovaných. Žalovaní nemôžu byť zodpovední za to, že žalobca využíva chatu v rozpore s jej účelom, dôsledkom čoho je aj ním tvrdý nedostatok vody. Žalovaní pri predaji nehnuteľnosti nič nezamĺčali, žalobcu riadne oboznámili s celkovým stavom nehnuteľnosti a tak, ako to potvrdil aj sám žalobca, upozornili ho aj na situáciu ohľadom možného nedostatku vody v studni. Je teda zrejmé, že tvrdenie žalobcu o akomsi „úmyselnom uvedení do omylu zo strany žalovaných“ je absolútne v rozpore s reálnym stavom a koniec koncov odporuje aj obsahu samotnej žaloby. Navyše je potrebné poukázať na to, že úmysel sa v občianskom práve neprezumuje, tento musí byť zo strany žalobcu preukázaný, pričom k preukázaniu úmyselného konania žalovaných sledujúceho uvedenie žalobcu do omylu v akejkoľvek otázke týkajúcej sa prevodu dotknutých nehnuteľností žalobcom nedošlo. K preukázaniu úmyslu na strane žalovaných dôjsť ani nemôže, keďže žalovaní v dobrej viere žalobcu na možný nedostatok vody upozornili a umožnili žalobcovi oboznámiť sa so stavom nehnuteľností. Žalobca navyše sám vyhlásil, že nehnuteľnosti preberá v stave v akom sa nachádzajú. Na základe uvedeného žiadali žalobu zamietnuť a priznať im náhradu trov konania.

4. Súd vec právne posúdil tak, že žalobca sa v konaní domáhal nároku na zľavu z dojednanej kúpnej ceny podľa § 597 OZ z dôvodu, že žalovanými mu predané pozemky trpia skrytou vadou, na ktorú ho žalovaní neupozornili v zmysle svojej povinnosti podľa § 596 OZ, a to že dom nemá dostatočné zásobovanie vodou, keďže studňa, ktorá je jediným zdrojom vody pre dom, nemá dostatok vody ani na bežné používanie.

5. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní zistil skutkový stav, podľa ktorého žalobca ako kupujúci na základe kúpnej zmluvy zo dňa 30.11.2017 nadobudol do vlastníctva od žalovaných ako predávajúcich nehnuteľnosti (rekreačný dom a pozemky), pričom kúpna cena stavby a predmetných pozemkov bola stanovená dohodou zmluvných strán na sumu 78.980 eur. Kupujúci v bode V.1 zmluvy prehlásil, že ho predávajúci v 1. až 2. rade pred podpísaním tejto kúpnej zmluvy upozornili na všetky vady prevádzaných nehnuteľností, vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt súvisiacich s nehnuteľnosťami, o ktorých mali predávajúci v 1. a 2. rade vedomosť, že sa dôkladne oboznámil s listom vlastníctva, katastrálnou mapou a pod. stav nehnuteľnosti je kupujúcemu dobre známy a v takomto stave, kupujúci predmet nehnuteľnosti uvedený v čl. II. ods. 2 kúpnej zmluvy od predávajúcich v 1. až 2. rade kupuje do svojho výlučného vlastníctva. Predávajúci v 1. až 2. rade a kupujúci sa zaviazali, že si v tejto kúpnej zmluve navzájom poskytnú úplné a pravdivé vyhlásenia o skutočnostiach, ktoré sú rozhodujúce pre uzavretie kúpnej zmluvy. Uvedená nehnuteľnosť bola predávaná prostredníctvom realitnej kancelárie, pričom údaje o

nehnutelnosti boli realitnému agentovi poskytované žalovanými. Z popisu nehnuteľnosti zverejnenému realitnou kanceláriou plynie, že sa má jednať o murovanú chatu/ domček s obytnou plochou 70 m² okrem iného s elektrinou 220/380 W, odpadom - žumpou, vlastnou studňou, vykurovaním elektrickým a tuhým palivom v kachliach, kachľovou pecou, ohrevom teplej vody elektrickým bojlerom, čiastočne podpivničená. Studňa predstavuje pre dom jediný zdroj vody. Žalovaní ubezpečili žalobcu, že studňa má vodu, pokiaľ sa ňou neplytvá, avšak po dvoch týždňoch bývania v nehnuteľnosti, žalobca nemal v studni žiadnu vodu, preto bol nútený si dať vyvŕtať novú studňu asi 80 m od domu.

6. Z výzvy zo dňa 4.3.2018 plynie, že žalobca vytkol žalovaným viaceré vady na nehnuteľnosti, elektrické rozvody v chate, zamočená pivnica, šopa stojaca na cudzom pozemku, posun hraníc pozemku a nedostatok vody v studni s tým, že si bude uplatňovať nároky z týchto väd v prípade, že nedôjde k reakcii na uvedenú výzvu v lehote 7 dní od doručenia výzvy.

7. Žalobca si v spore uplatňoval podľa právneho posúdenia súdu nárok na zľavu z kúpnej ceny jemu predanej nehnuteľnosti titulom zodpovednosti žalovaných za vady predanej veci. Súd jeho žalobe v celom rozsahu vyhovel, keď mal za preukázanú existenciu skrytej vady studne existujúcej v čase predaja daného domu žalovanými žalobcovi. Zodpovednosť za vady je prípadom objektívnej zodpovednosti. Vadné plnenie primárne predstavuje porušenie záujmu oprávnenej osoby na bezvadnom plnení v podobe vady prenechanej veci. Zodpovednosť za vady nastupuje bez ohľadu na mentálny postoj povinnej osoby k výsledku svojho protiprávneho konania, bez ohľadu na jej zavinenie, ako aj bez ohľadu na vedomostné okolnosti povinnej osoby týkajúce sa existencie vady veci. Nie je teda podstatné, že zmluvná strana poskytujúca vadné plnenie o vadách veci nevedela ani nemohla vedieť. Občiansky zákonník pri zodpovednosti za vady neupravuje žiadne liberačné dôvody, teda ak zodpovednosť raz nastúpila, nie je vôbec možné sa jej zbaviť. V § 499 až 510 OZ sú obsiahnuté všeobecné ustanovenia zodpovednosti za vady. Ustanovenia týkajúce sa zodpovednosti za vady pri jednotlivých zmluvných typoch sú vo vzťahu k všeobecnej úprave ustanoveniami osobitnými. Špeciálne ust. § 596 až § 600 OZ pri kúpnej zmluve majú potom prednosť pred všeobecnou úpravou.

8. Zo znenia ust. § 499 OZ vyplýva, že určujúcim časovým okamihom zodpovednosti za vady je čas plnenia zmluvy. To znamená, že zodpovednosť povinnej osoby sa vzťahuje na tie vady, ktoré existovali v čase plnenia zmluvy, a to bez ohľadu na to, či sa daná vada prejavila neskoršie. Podľa ust. § 499 OZ pritom povinná osoba zodpovedá za to, že vec má vlastnosti výslovne vymienené, alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy alebo účelu zmluvy, alebo podľa toho čo účastníci dojednali a že nemá právne vady. V pôsobnosti OZ sa za vadu považuje nedostatok atribútov uvedených v § 499 OZ. Faktické vady predstavujú fyzické nedostatky viaznuce na veci, ktoré vec znehodnocujú, pričom môže ísť o nedostatky kvality, množstva, hmotnosti, miery, ako aj vady balenia a dokladov. Vlastnosti veci, ktoré nie sú určené v zmluve musia byť obvyklé; obvyklé vlastnosti sú také, ktoré sa pri danej veci všeobecne očakávajú.

9. Pri kúpnej zmluve pritom ustanovenie § 596 OZ vyslovene ukladá kupujúcemu povinnosť upozorniť predávajúceho na vady veci, o ktorých predávajúci vie. Ak predávajúci kupujúceho v rozpore s ust. § 596 OZ na vady veci neupozornil a v čase po uzavretí kúpnej zmluvy vyjde najavo vada, na ktorú nebol kupujúci predávajúcim upozornený, teda ide o vady, ktoré existovali už v čase uzavretia zmluvy, má kupujúci nároky upravené v ust. § 597 OZ, pričom jedným z týchto nárokov, je aj nárok na primeranú zľavu z kúpnej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady. Ust. § 597 ods. 1 OZ sa však nevzťahuje len na prípady, kedy predávajúci neupozorní kupujúceho na vady, o ktorých vie, ale aj na prípady, keď ide o vady, ktoré vyšli dodatočne najavo nielen pre kupujúceho, ale aj pre predávajúceho a na ktoré predávajúci kupujúceho ani nemohol upozorniť, pretože o nich nevedel. Toto ustanovenie však postihuje len takú vadu, ktorá existovala už v dobe uzavretia kúpnej zmluvy, no najavo vyšla až následne. Musí teda ísť o takú vadu, ktorá nebola pri predaji poznateľná a prejavila sa až neskôr. Zodpovednosť predávajúceho za dodatočne prejavenu vadu má charakter objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie, ktorej sa predávajúci nemôže zbaviť a nie je preto rozhodujúce, či o vade vedel alebo nevedel. Ak potom vyjde dodatočne najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na napr. aj na primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny, ako si to uplatnil aj žalobca v danom prípade. Primeraná zľava z dojednanej kúpnej ceny má pritom zodpovedať povahe a rozsahu vady. Rozsah zníženej ceny musí byť vždy posúdený s prihliadnutím na konkrétne okolnosti prípadu, výška zľavy bude závisieť najmä od povahy vady a rozsahu vady, do akej miery táto vada komplikuje používanie danej veci, rozsahu zníženia funkčných vlastností veci, ďalšej použiteľnosti, životnosti či

vzhľadu veci, ceny potrebných opráv a pod. Výška zľavy by nemala vyjadrovať len zníženie výmennej hodnoty veci, ale pri jej určení je potrebné prihliadať aj na to, ako sa vada prejavuje pri užívaní veci. Posúdenie primeranosti zľavy je otázkou právnou a v prípade sporu je vecou úvahy súdu, pričom pri stanovení výšky zľavy sa spravidla prihliada k predpokladanej cene opravy.

10. Ako bolo uvedené vyššie, za vadu veci sa v zmysle § 597 OZ považuje najmä neexistencia takej vlastnosti veci, ktorá sa pri veci určitého druhu, veku a ceny všeobecne predpokladá a v dôsledku ktorej je možnosť využitia veci podstatne znížená. Pri rodinnom dome možno za takú vadu považovať nefungujúcu kanalizáciu či zatekajúcu strechu, ak tieto vady existovali v dobe plnenia, pričom nie je rozhodujúce, že sa tieto vady prejavili až po dobe plnenia a zároveň ide o vady skryté. Pritom pri určení, či ide o zjavnú vadu nie je rozhodujúce, či pri bežnej obhľadke veci s vynaložením obvyklej pozornosti, bolo možné vadu odhaliť (rovnako rozsudok NS ČR z 29.3.2007, sp. zn. 32Odo 1387/2005). Skrytou vadou sa rozumie vada, ktorá sa pri uzatváraní zmluvy neprejavuje, pričom v čase uzatvorenia zmluvy už existuje.

11. Podľa názoru súdu je nereálne, aby žalovaní nemali vedomosť o tom, že v studni nie je dostatok vody a zároveň, aby ich upozornenie na plynutie vody (o to viac, že je podľa názoru súdu v rozpore s elementárnou rozumnosťou, aby k polievaniu záhrady malo dochádzať v mesiaci december a k nevedomosti o významnom nedostatku/strate vody po dvoch týždňoch užívania žalobcami, pokiaľ žalovaní tam mali tráviť celé mesiace leta), bolo takým spôsobom realizované, že v studni nie je temer žiadna voda, resp. minimum vody. V tejto súvislosti treba uviesť, že ak by uvedené bolo vnímané ako skryté vady a k ich prejavu by došlo v krátkom čase po prevzatí rodinného domu žalobcom, neznamenovalo by to, že tieto vady neexistovali v čase uzavretia kúpnej zmluvy, resp. že by vznikli v dôsledku užívania domu žalobcami. Je zrejmé, že voda v studni nie je, nakoľko žalobca si musel vybudovať novú studňu, cca 80 metrov od domu.

12. Rozpornými sú tvrdenia žalovaných práve s tvrdeniami nimi navrhutej svedkyne G., ktorá mala sprostredkovať kúpu, pričom na jednej strane tvrdila, že v studni je dostatok vody, ak sa ňou neplytvá na polievanie a na strane druhej uvádza, že tam bola celé prázdniny, celé víkendy, mala tam kvety, o ktoré sa starala a že chatu v podstate užívali celý čas a na strane druhej žalovaní tvrdia, že ide len o rekreačnú chatu, preto bola podľa ich názoru využívaná v rozpore s účelom. Aj argument žalovaných ohľadom plynutia vodou, vysvetľujúc plynutie vodou polievaním záhrady, pokiaľ sa žalobca do nehnuteľnosti nasťahoval v zimnom období (december 2017), kedy je vskutku nereálne, aby sa v tomto ročnom období záhrada polievala, neobstojí. Skutkové tvrdenia uvádzané vo vyjadrení k žalobe žalovaných teda nekorešponujú s výpoveďou samotnej svedkyne G., ktorá sama potvrdila, že nehnuteľnosť užívali celé mesiace počas prázdnin s tým, že mali mať dostatok vody. Rovnako je alogickou argumentácia žalovaných, ktorá je v rozpore s tvrdením svedkyne G. (matky žalovaného), že na jednej strane je potrebné studňu čistiť tým, že z nej treba čerpať a na strane druhej sa s ňou nemá plytvať, lebo studňa je určená len na bežné užívanie.

13. Pre právne posúdenie žalobcom uplatňovaného nároku tak bolo podstatné určiť, či nedostatok vody v studni ako jediného zdroja vody pre nehnuteľnosť určenú na bývanie, o ktorej kupujúci v čase prevodu nemal vedomosť, predstavuje vadu prevádzanej veci. Podľa názoru súdu (viď tiež citovaný rozsudok NS ČR z 29.3.2007, sp. zn. 32Odo 1387/2005) pri dome možno za vadu považovať nefungujúci vodovod, resp. prázdnu studňu, keďže bez dodávky vody nie je možné nehnuteľnosť užívať. Žalovaní v zmysle § 499 OZ pri predaji pozemkov zodpovedali za to, že tieto nehnuteľnosti majú v čase plnenia vlastnosti obvyklé, a že ich bude možné použiť podľa povahy a účelu zmluvy. Súd má za to, že pri kúpe nehnuteľnosti, či už určenej na bežné bývanie alebo rekreačné účely (žalovaní tvrdili, že išlo len o rekreačnú chatu, pričom nimi navrhnutá svedkyňa G. tvrdila, že ju užívala celé prázdniny a každý víkend) kupujúci (i keď si nevymienil špecifické vlastnosti nehnuteľnosti - domu) očakáva, že dom bude mať určité obvyklé vlastnosti, pričom pri dome sa očakáva, že bude mať napojenie na vodu (studňu alebo vodovod) a teda je obvyklou a očakávatelnou vlastnosťou domu, že bude možné túto vodu využívať minimálne na bežné použitie (umývanie sa, splachovanie WC, umývanie riadu, polievanie kvetín v dome, atď.).

14. Súd má za to, že prítomnosť skrytej vady (nedostatku vody) nie je obvyklou vlastnosťou pozemku, ktorú by bolo možné očakávať, a predstavuje vadu prevádzanej nehnuteľnosti. Zásadnejší význam informovania o podstate a veľkom probléme s vodou, špecifickej charakteristike pozemku (odklonu od očakávaných charakteristík a možností využitia domu) je v prípade kúpy domu na účel bývania

(v inzeráte označený ako celoročná murovaná chata/domček v rekreačnej oblasti V.), a to obzvlášť v prípade bývania v dome/chate, kde kupujúci prirodzene očakáva základné vlastnosti, napojenie na médiá, resp. inžinierske siete. O to viac, pokiaľ v inzeráte s údajmi definovanými žalovanými je výslovne spomenutá vlastná studňa. Účel využitia môže kupujúci priamo formulovať, alebo tento môže vyplývať zo samotnej podstaty nehnuteľnosti, resp. povahy zmluvy v kontexte s označením (rekreačný domček). Súd má za to, že uvedenú vadu, absencia vody v studni po dvoch týždňoch užívania, pri deklarovaní dostatku vody žalovanými, nebolo možné zistiť bežným nahliadnutím do nej. Neprítomnosť vody v studni aj na bežné použitie súd posúdil ako skrytú faktickú vadu predanej veci znižujúcu využiteľnosť prevádzaných nehnuteľností a podľa názoru súdu i budú predajnú cenu nehnuteľností. Zodpovednosť za túto skrytú vadu však žalovaní nesú aj v prípade, ak by sami o vade nevedeli.

15. Súd súčasne považoval za preukázané, že žalovaní žalobcu dostatočne neinformovali o skutočnosti, že v studni nie je voda, keďže v inzeráte deklarovali napojenie domu na vlastnú studňu a svedkyňa G. potvrdila, že ju užívali celoročne, počas prázdnin nepretržite, teda ich upozornenie, že voda v studni je, ak sa ňou neplytvá pri súčasnom tvrdení svedkyne G., že ňou polievala kvety, neobstojí. Na prípadné zbavenie sa zodpovednosti predávajúceho totiž nepostačuje všeobecné upozornenie, že v studni je dostatok vody, ak sa ňou neplytvá na polievanie záhrady, ale je nevyhnutné, aby predávajúci upozornil kupujúceho na konkrétne vady predávanej veci, a to konkrétnou špecifikáciou týchto väd, v tomto prípade konkrétnym uvedením, že v studni je minimum vody a na riadne užívanie domu nedostatočné. Žalovaných zodpovednosti za vady nezabavuje ani vyhlásenie žalobcu uvedené v čl. V ods. 1 kúpnej zmluvy, ktoré reflektuje iba poznanie stavu pozemku kupujúcim z vizuálneho hľadiska, pričom v danom prípade išlo o skrytú vadu nehnuteľností, keďže bežným vzhľadom na pozemku ani nahliadnutím do studne nebolo možné opoznať výdatnosť studne. Vzhľadom na skutočnosť, že zodpovednosť za vady je koncipovaná na princípe zodpovednosti objektívnej, nebolo tiež pre posúdenie nároku žalobcu podstatné, či žalovaní o existencii výrazného nedostatku vedeli, alebo nie. S poukazom na vykonané dokazovanie má však súd za to, že žalovaní o nedostatku vody pre bežné používanie vedeli, čo potvrdila v konečnom dôsledku aj nimi navrhnutá svedkyňa G..

16. Vzhľadom na vyššie uvedené má súd za preukázané, že žalobca pred prevodom nehnuteľnosti o nedostatku vody v takej miere, že nie je možné riadne užívať nehnuteľnosť - dom, nemal vedomosť. Súd vychádza z už uvedenej skutočnosti, že žalovaní ubezpečili žalobcu o tom, že v studni je dostatok vody (čo potvrdila aj svedkyňa G.), ale nesmie sa ňou plytváť na polievanie záhrady. Nevedomosť žalobcu o nedostatku vody svedčí aj zo skutočnosti, že bolo nevyhnutné pre zabezpečenie vody na bežné užívanie vykopať studňu cca 80 metrov od domu. Je nelogické, aby si žalobca kupoval dom s tým, že by o nedostatku vody vedel a po dvoch týždňoch užívania začal vozit' vodu v zbernej 1000 litrovej nádobe, chodil sa sprchovať a prať k príbuzným a nosil si vodu na varenie. Vo vzťahu k argumentácii žalovaných, že upozornili žalobcu po ubezpečení na dostatok vody (a tiež prezentácii v inzeráte, ktorého údaje do inzerátu zadávali o prítomnosti vlastnej studne) s dovetkom, že ak sa ňou neplytvá na polievanie, súd uvádza, že žalobca z tohto tvrdenia nemohol mať vedomosť o tom, že v studni nie je voda ani na bežné používanie. Vzhľadom na uvedené mal súd za preukázané, že žalobca v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy o tom, že v studni voda na bežné používanie nie je, si vedomý nebol.

17. K argumentu žalovaných, že sa na nich zodpovednosť za vady predaných nehnuteľností nevzťahuje, nakoľko nehnuteľnosti boli v kúpnej zmluve prevedené ako "stoja a ležia" súd poukazuje na skutočnosť, že uvedené ustanovenie je možné aplikovať len v prípade prevodu vecí určených súhrne, k čomu v danom prípade nedošlo, keď kúpnu zmluvou boli prevádzané individuálne určené nehnuteľnosti, ktorý právny záver podporuje i ustálená judikatúra, a to napr. rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 48/2012 zo dňa 28.3.2012, ktorý uviedol že „Zjavným účelom citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka je regulácia zodpovednosti za vady prenechanej veci vo vzťahu medzi zmluvnými stranami, na čo poukázal i krajský súd v odôvodnení svojho napadnutého rozsudku. Vyplýva to zo systematického zaradenia ustanovenia v Občianskom zákonníku. Zásadné vylúčenie zodpovednosti scudziteľa za vady veci, ktorá je prenechaná tak, ako stojí a leží (výnimka z tejto zásady plynúca z citovaného ustanovenia nie je pre posudzovaný prípad rozhodná), je však dôsledkom právom aprobovaného zámeru jednej zmluvnej strany prenechať druhej zmluvnej strane veci určené súhrnom (per aversionem). Znamená to, že nadobúdateľ preberá všetky veci ako celok bez ohľadu na ich kvantitu a kvalitu a bez ohľadu na to, či ide o veci určené individuálne alebo druhovo.“, a k účelu tohto inštitútu, že „Predmetné ustanovenie spravodlivo rozdeľuje riziko plynúce z jeho využitia na účastníkov záväzkovo-právneho vzťahu. Na jednej strane síce nadobúdateľ súhrnu vecí zásadne nemôže uplatňovať voči scudziteľovi

nároky plynúce zo zodpovednosti za vady, na druhej strane sa však aj scudziteľ vystavuje riziku, že v súhrne vecí prenechávaných ako stoja a ležia sa bude nachádzať aj vec, ktorú prenechať nemá v úmysle. Iba takýto výklad zaisťuje spravodlivú rovnováhu účastníkov právnych vzťahov, ktorá bezpochyby musí byť rešpektovaná aj vo sfére súkromného záväzkového práva vyznačujúceho sa výrazným prvkom zmluvnej voľnosti. Práve spravodlivá rovnováha predstavuje najdôležitejší determinant ústavnej konformity výkladu § 501 Občianskeho zákonníka. Napriek týmto rizikám je zmluva využívajúca § 501 Občianskeho zákonníka legálnym právnym úkonom spôsobilým vyvolávať právne následky.“

18. Súd tak na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že sporové strany uzatvorili kúpnu zmluvu v zmysle § 588 OZ, pričom prevádzané nehnuteľnosti trpeli v čase predaja skrytou vadou v podobe nemožnosti zásobovania nehnuteľnosti vodou z vlastnej studne, ktorá vada vyšla najavo až po uzatvorení kúpnej zmluvy, a za ktorú vadu žalovaní ako predávajúci zodpovedajú. Dodatočne teda vyšla najavo vada, na ktorú žalovaní ako predávajúci žalobcu ako kupujúceho neupozornili a kupujúci má právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady. Zákonou podmienkou na uplatnenie a následné priznanie nároku je samotná existencia vady predanej veci, ktorú má súd za danú. Žalobca si u žalovaných v zákonnej lehote svoj nárok zo zodpovednosti za vadu predanej veci uplatnil. Pri určovaní výšky zľavy vychádzal súd z nákladov potrebných na zabezpečenie zdroja vody pre nehnuteľnosť a teda nákladov potrebných na uvedenie nehnuteľnosti do užívateľného stavu obvyklého pre nehnuteľnosť (domček/chata určená na celoročné užívanie). Uvedené mal súd preukázané z dokladov preukazujúcich výšku nákladov na vyvŕtanie novej studne a jej zapojenie (faktúry na čl. 7-8 spisu) spolu v sume 3.799 eur, ktorých výšku žalovaní nerozporovali.

19. Záverom je potrebné uviesť, že zo strany strán konania má dochádzať k uvádzaniu pravdivých skutkových tvrdení, z ktorých súd vyvodzuje právne posúdenie nároku, preto tieto nemôžu podliehať, akýmkoľvek taktikám smerujúcim nie k spravodlivému rozhodnutiu vo veci, ale k „obštrukciám“ v konaní. Podľa názoru súdu skutkové tvrdenia, zväzňiac „pravdivé“ a navrhované dôkazy na podporu uvedených skutkových tvrdení nemôžu byť závislé len od vyjadrenia predbežného právneho názoru súdu s tým, že v tomto konaní z hľadiska dokazovania už od počiatku bolo zrejmé, že žalobca požaduje sumu, ktorá pozostávala z nákladov na uvedenie veci do užívateľného stavu, keďže vec v takom stave predaná nebola. Z pojmového hľadiska by mohol byť diskutabilný pojem škoda, avšak je zrejmé, že žalobca mal na zreteli sumu, ktorú musel zaplatiť za to, že predmet kúpy mal vadu. Treba zdôrazniť, že síce civilné sporové konanie je kontradiktórne, ale súd nemôže opomenúť svoju úlohu účinnej a predovšetkým spravodlivej ochrany ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov.

20. Pokiaľ sa jedná o návrh na výsluch svedka, realitného agenta, tu sa v prvom rade žiada uviesť, že návrh na tento výsluch nebol prednesený v koncentračnej lehote, ale aj s ohľadom na skutkové tvrdenia strán sporu a skutkový stav, ktorý bol pre rozhodnutie vo veci samej v dostatočnej miere objasnený, keďže tento mal len potvrdzovať výpoveď svedkyne G. a len by potvrdil skutočnosť nepopieranú žalobcom, že došlo k upozorneniu, že s vodou netreba plytvať a nie to, že v studni nie je žiadna voda, resp. voda na bežné používanie, by bol nadbytočný. Ďalšie dokazovanie by v tejto súvislosti okrem vyššie uvedeného dôvodu bolo podľa názoru súdu aj nevhodné a v rozpore so zásadou rýchlosti a hospodárnosti konania, preto ho súd zamietol. Zo strany žalovaných nebol dôvod tento návrh predniesť v koncentračnej lehote a ani neuviedol dôvod, pre ktorý by nemohol navrhnúť iné dôkazy. Uvedený špekulatívny prístup za účelom prispôsobovania procesnej taktiky s tým, že návrhy na dokazovanie, ako aj ďalšie vyjadrenie, budú prednesené až po vyslovení predbežného právneho názoru súdu bez prioritného záujmu o spravodlivé rozhodnutie vo veci a spravodlivú ochranu porušených práv, súd odmietol. Samotný úmysel zákonodarcu pri prijímaní procesného kódexu bol práve ten, aby sa takýmto obštrukčným tendenciám a taktikám od strán sporu, resp. ich právnych zástupcov predišlo a vec bola spravodlivo v súlade s princípom hospodárnosti podľa článku 17 CSP a tiež článku 11 ods. 1 CSP (úkony strán sporu sa posudzujú s prihliadnutím na ich obsah) v spojení s vetou za stredníkom ustanovenia § 191ods. 1 CSP realizujúceho prejav tzv. materiálneho vedenia sporu, kde súdom zistený skutkový stav má v čo najvyššej možnej miere korešpondovať s reálnym hmotnoprávnym pomerom sporových strán. Teória hovorí v tejto súvislosti o tzv. modifikovanom prejednacím princípe, kde je procesná aktivita vo vzťahu k ustáleniu skutkového základu sporu prioritne zverená sporovým stranám, no s materiálnymi korekciami zo strany súdu. Súd podľa tejto koncepcie môže vyhodnotiť celkové vyznenie procesnej obrany alebo procesného útoku sporovej strany ako klamlivé (perfidne) s následkom straty sporu. Ako už uviedol súd vyššie, návrh na doplnenie dokazovania výsluchom realitného agenta preto zamietol.

21. Podľa konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany sporu, ktorá ju nastolila. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán sporu (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Preto na ostatnú argumentáciu zaoberajúcu sa ďalšími okolnosťami prejednávanej veci, no už nespôsobilú ovplyvniť rozhodnutie, nebolo ani potrebné, aby súd reagoval špecifickou odpoveďou. V danom prípade bolo podstatné zistenie, že predaná vec mala vady, ktoré existovali v čase prevodu predmetu plnenia a išlo o vady skryté.

22. Keďže sa žalovaní s peňažným plnením dostali do omeškania, súd im uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi aj úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 3,799 eur od 4.7.2020 (odo dňa nasledujúceho po doručení žaloby žalovaným) do zaplatenia.

23. Žalovaní v podanom odvolaní navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne.

24. Namietali, že v tomto konaní došlo k bezprecedentnému porušeniu práva žalovaných na spravodlivý proces, princípu rovnosti strán, ako aj princípu kontradiktórnosti zo strany súdu prvej inštancie.

25. Poukázali na skutočnosť, že nárok, ktorý si žalobca zastúpený advokátom uplatňoval, bol nárok na náhradu škody, pričom zo strany súdu prvej inštancie došlo k absurdnému a neprípustnému konaniu, kedy súd z vlastnej iniciatívy zmenil nárok uplatňovaný žalobcom bez akejkoľvek aktivity žalobcu a uplatnený nárok označil za nárok zo zodpovednosti za vady a tento tak i následne právne posúdil.

26. Súd sa takýmto postupom jednoznačne postavil na stranu žalobcu, neprimeraným spôsobom ho zvýhodnil, čím zásadne porušil princíp rovnosti sporových strán. Okrem uvedeného súd svojim konaním arbitrálne konvalidoval nesprávnosť uplatneného nároku žalobcu a tým odstránil aj možné procesné dôsledky v podobe zamietnutia žaloby. V rámci pojednávania, ktoré sa konalo dňa 26.11.2020, došlo zo strany súdu k svojoľnej zmene právneho posúdenia žalobcom uplatneného nároku.

27. Súd prvej inštancie sa svojim postupom postavil do role právneho zástupcu žalobcu a arbitrálne zmenil uplatnený nárok, právnomu zástupcovi žalovaných neumožnil riadne sa k zmene tohto nároku vyjadriť, pričom jediná možnosť na vyjadrenie, ktorú právny zástupca žalovaných mal, bola v samotnom závere pojednávania, v rámci zhrnutia návrhov a dôkazov, absolútne ignoroval skutočnosti tvrdené právnym zástupcom žalovaných a odmietol dôkazy, ktoré právny zástupca žalovaných navrhol vykonať práve z dôvodu zmeny uplatneného nároku súdom a napokon bez ďalšieho si osvojil argumentáciu žalobcu uvedenú v žalobe.

28. Ku skutkovým okolnostiam a ich posúdeniu súdom odvolatelia uviedli, že žalobca bol explicitne dokonca viackrát upozornený na skutočnosť, že v prípade, ak sa bude vodou plytvať, nebude jej v studni dostatok. Za žiadnych okolností sa nemôže jednať o skrytú vadu, pretože zo samotnej žaloby vyplýva, že žalobca bol upozornený na šetrné zaobchádzanie so zdrojom vody.

29. Ak by nárok žalobcu aj bol posúdený ako nárok zo zodpovednosti za vady, vyhlásenie v čl. V. bod 1 Kúpnej zmluvy, ktorým žalobca potvrdil, že pozná stav kupovanej nehnuteľnosti, predstavuje vyhlásenie o prebratí veci ako stojí a leží, ktoré predávajúcich (žalovaných) zodpovednosti zbavuje. Samotný žalobca v žalobe uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť si v rámci obhliadky prezrel a vedel o stave, v akom ju nadobúda, čo následne potvrdil aj svojim podpisom zmluvy.

30. Okrem uvedeného odvolatelia poznamenávajú, že prípadné uplatnenie zodpovednosti za vady v prejednanom prípade neprichádza do úvahy ani z toho dôvodu, že žalobca nepostupoval v súlade so zákonom. Pre uplatnenie zodpovednosti za vady totiž Občiansky zákonník vyžaduje, aby kupujúci vytkol konkrétne vady u predávajúceho v zákonom stanovenej prekluzívnej dobe.

31. Odvolatelia majú za to, že zo strany žalobcu nedošlo k vytknutiu vád tak, ako to predpokladá zákon. K prípadnej argumentácii žalobcu, súvisiacu s listom „Výzva na súčinnosť“ zo dňa 4.3.2018

uvádzajú, že tento nemožno považovať za vytknutie vád, pretože zo strany žalobcu ide iba o výzvu na vyjadrenie sa adresovanú žalovaným. Z uvedeného listu nie je vôbec zrejmé, akých konkrétnych nárokov zodpovednosti za vady sa žalobca domáha, za aké vady a v akom rozsahu. Takto všeobecne koncipované „oznámenie“ zo strany žalobcu nemožno za žiadnych okolností považovať za riadne vytknutie vád, ktoré predpokladá zákon.

32. Skutočnosť, že predmetný list nie je možné považovať za vytknutie vád, v zásade potvrdzuje aj fakt, že zo strany žalobcu nedošlo na súde k uplatneniu práv zo zodpovednosti za vady, ale práva na náhradu škody, ktorá však v prejednávacom prípade evidentne nevznikla a neboli naplnené predpoklady pre vznik práva na náhradu škody. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca od začiatku nesmeroval k nárokom zo zodpovednosti za vady. Na základe týchto dôvodov odvolatelia majú za to, že zo strany žalobcu nedošlo k vytknutiu vád zákonom stanoveným spôsobom a v zákonom stanovenej prekluzívnej dobe.

33. Odvolací súd v zmysle zásad ust. § 379, § 380 a § 381 C.s.p. preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalovaných nie je opodstatnené.

34. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

35. K odvolacím námietkam žalovaných sa žiada uviesť nasledovné.

36. Odvolací súd sa nestotožňuje s názorom odvolateľov, že súd prvej inštancie sa postavil do role právneho zástupcu žalobcu a arbitrárne zmenil uplatnený nárok. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na ustálenú súdnu prax.

37. V rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo 196/2009 z 22. septembra 2010 Najvyšší súd SR konštatoval, že „občianske súdne konanie je ovládané zásadou iura novit curia (súd pozná právo), účastníci konania nie sú povinní uplatnený nárok kvalifikovať, pretože právna kvalifikácia je vecou súdu. Súd skúma, či tvrdené skutočnosti možno podriaďiť pod hypotézu niektorej právnej normy tak, aby z dispozície tejto právnej normy bolo možné vyvodiť plnenie.“ V rozhodnutí sp. zn. 5Cdo 385/2012 zo 6.2.2013 Najvyšší súd SR dôvodil, že „ak súd rozhoduje o peňažnom plnení, ktoré vychádza zo skutkových tvrdení, ktoré umožňujú posúdiť nárok po právnej stránke, aj podľa iných noriem, ako je žalobcom navrhované, je povinnosťou súdu uplatnený nárok takto posúdiť bez ohľadu na to, či v žalobe právny dôvod požadovaného plnenia je alebo nie je uvedený, alebo je uvedený nesprávne“. V rozhodnutí 4MCdo 15/2010 z 27. júla 2011 Najvyšší súd Slovenskej republiky uzavrel, že „nie je porušením zásady viazanosti súdu petitom, ak súd inak právne kvalifikuje skutok, ktorý bol predmetom konania. Právna kvalifikácia je vždy vecou súdu v zmysle zásady iura novit curia, preto ani právna kvalifikácia nie je obligatórnou náležitosťou žaloby.“

38. Nemožno sa stotožniť ani s názorom, že právnenému zástupcovi žalovaných súd prvej inštancie neumožnil riadne sa k zmene nároku vyjadriť. Z obsahu spisu, zápisnice o pojednávaní zo dňa 26.11.2020 je zrejmé, že právny zástupca žalovaných po umožnení súdom doplniť svoj záverečný návrh už o doplnenie záverečného návrhu nežiadal.

39. Odmietnutie návrhu na vykonanie dokazovania výsluchom svedka, realitného agenta súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia náležitým spôsobom vysvetlil (bod 36.).

40. Rovnako sa súd prvej inštancie náležitým spôsobom vypořiadal aj s námietkami žalovaných, že žalobca bol explicitne upozornený na možné problémy s vodou v studni.

41. Čo sa týka námietok, že zo strany žalobcu nedošlo k vytknutiu vád zákonom stanoveným spôsobom a v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote, k týmto námietkam uplatneným až v podanom odvolaní už odvolací súd nemôže prihliadať (§ 366 C.s.p.).

42. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 387 C.s.p. napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

43. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle ust. § 396 ods. 1 C.s.p. a podľa ust. § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s ust. § 262 ods. 1, ods. 2 C.s.p.

44. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).