

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Co/153/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1415209391
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alexandra Hanusová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1415209391.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Alexandry Hanusovej a sudcov JUDr. Romana Bolebrucha a Mgr. Patricie Skotnickej v spore žalobkyne: S.. F. H., N. X, S., proti žalovanej: F. I. L., Y. XX, G., zastúpená A. X. N..V..Q., F.: XX XXX XXX, V. XX, G., o zaplatenie 5.562,24 eura, na odvolania žalobkyne a žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV č.k. 40C/403/2015-334 z 9.4.2019, takto

rozhodol:

Odvolačný súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobkyni priznáva proti žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 26,46%.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyni 3.517,32 eura do troch dní od právoplatnosti rozsudku, vo zvyšnej časti žalobu zamietol a žalobkyni priznal proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 26,46%. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu dňa 21.7.2015 domáhala od žalovanej 5.562,24 eura ako zľavy z kúpnej ceny predanej nehnuteľnosti. Žalobu odôvodnila tým, že kúpnu zmluvou z 5.11.2013 nadobudli s manželom od žalovanej nehnuteľnosť - rozostavaný rodinný dom v S. (ďalej aj „stavba“, „rodinný dom“, „nehnuteľnosť“), postavený na pozemku vedenom v katastri nehnuteľností ako parc. č. XXX/XX, spolu s pozemkom parc. č. XXX/XX, parc. č. XXX/XX a parc. č. XXX/XX (ďalej len „pozemky alebo „nehnuteľnosti“), všetko zapísané na liste vlastníctva katastrálneho územia S. č. XXXX (ďalej len „LV č. XXXX“). K odovzdaniu stavby malo dôjsť protokolárne do troch dní od zapísania ich vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností, čo sa však nestalo a žalovaná jej listom z 26.2.2014 oznámila, že stavbu považuje za odovzdanú. Dňa 23.4.2014 sa ujala držby stavby, o čom bol spísaný zápis za prítomnosti F. K. M., ktorého požiadala o vypracovanie znaleckého posudku. Znaleckým posudkom F. F. N. zo 4.5.2014 bolo zistené, že na stavbe sú zatečené a plesnivé drevené konštrukcie krovu, poškodené hydroizolačné strešné fólie, nekvalitne zrealizovaná urobená hydroizolácia pod murivom a okolo prestupov, neodborne zrealizované murárske práce s množstvom tepelných mostov, vynechané kapsy a neukotvené väznice, nestabilný múrik zábradlia v schodisku, stropná konštrukcia s chýbajúcimi vložkami bez dostatočnej betónovej zálievky, chýba hydroizolácia strechy nad garážou, praskliny spôsobené namrznutím navlhnutých konštrukcií, chýbajú klampiarske konštrukcie - žľaby a zvody, nekvalitné detaily klampiarskych konštrukcií, neuzavreté otvory v tehle na parapetoch okien, odpad vo vodomernej šachte. Uvedené vady vytkla žalovanej telefonicky aj e-mailom, avšak k ich náprave nedošlo. V súvislosti s uplatnením pohľadávky vynaložila na znalecké posudky 200 eur, 220 eur a 50 eur, za opravu strechy 4.872,24 eura a za opravu vodovodnej prípojky 500 eur.

2. Žalovaná žiadala žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Uviedla, že za vytknuté vady nezodpovedá, pretože žalobkyňa kúpila stavbu v stave ako stojí a leží, túto si pred uzavretím zmluvy prezrela a teda

jej stav poznala. Uvedené vady boli pri obhliadke stavby žalobkyňou zrejme a cena nehnuteľnosti bola stanovená aj s ohľadom na jej stav a rozostavanosť domu v čase jeho predaja. Uviedla, že žalovaná žiadnu vadu stavby nevytkla, a preto jej právo zo zodpovednosti za vady stavby v zmysle ustanovenia § 599 Občianskeho zákonníka z dôvodu uplynutia 24 mesačnej lehoty zaniklo.

3. Súd prvej inštancie rozsudkom z 27.9.2016 č.k. 40C/403/2015 žalobe vyhovel v celom rozsahu. Krajský súd v Bratislave uznesením z 29.11.2018 č.k. 3Co/113/2017-275 tento rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Odvolací súd vytkol súdu prvej inštancie, že v odôvodnení rozsudku jednoznačne neodpovedal na otázku podstatnú pre vyvodenie zodpovednosti žalovanej za vady stavby podľa ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to, či pre kupujúcu (a jej manžela) boli vady veci uvádzané v protokole spísanom F. K. N. známe pri uzatváraní kúpnej zmluvy, alebo išlo o vady, ktoré vyšli najavo až po uzavretí kúpnej zmluvy.

4. Súd prvej inštancie v ďalšom konaní vykonaným dokazovaním zistil, že žalobkyňa so svojim manželom ako kupujúci uzavreli dňa 5.11.2013 so žalovanou ako predávajúcou kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol rozostavaný rodinný dom s prislúchajúcimi pozemkami. V S., kúpna cena bola dohodnutá na 92.000 eur. Podľa čl. V bod 5. kúpnej zmluvy kupujúci vyhlásili, že predmetné nehnuteľnosti si pred uzavretím prezreli a v tomto stave ich kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Podľa bodu 6. tohto článku sa účastníci dohodli, že nehnuteľnosti budú fyzicky odovzdané do 3 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich a podľa bodu 7. sa dohodli, že o ich odovzdaní a prevzatí bude spísaný preberací protokol, v ktorom budú spísané aj skutočnosti, ktorých zaznamenanie bude požadovať niektorá zo zmluvných strán. Uvedený skutkový stav súd považoval za nesporný. Z výpisu z listu vlastníctva katastra nehnuteľností č. XXXX zistil, že vlastnícke právo v prospech kupujúcich k predmetným nehnuteľnostiam bolo zapísané dňa 17.12.2013. E-mailom z 18.12.2013 žalobkyňa oznámila žalovanej, že odovzdanie nehnuteľností nie je možné, nakoľko nie je v Bratislave a e-mailom z 29.1.2014 jej oznámila, že sa môžu dohodnúť na termíne odovzdania stavby. Listom z 26.2.2014 jej žalovaná oznámila, že nakoľko napriek výzvam termín prevzatia nehnuteľnosti neurčila, považuje ich uvedeným dňom za odovzdané. Listom z 12.3.2014 žalobkyňa oznámila žalovanej, že nakoľko nebola k dátumu uvedenému v zmluve vyzvaná k prebratiu domu, považuje dom za neodovzdaný, zároveň ju vyzvala k jeho odovzdaniu dňa 18.3.2014 o 14:30. Listom bez uvedeného dátumu jej oznámila, že nakoľko nedošlo k odovzdaniu stavby, očakáva odovzdanie nehnuteľností najneskôr do 5.4.2014. Zo znaleckého posudku vypracovaného F. K. M. zo 6.4.2014 č. 37/2014, zistil, že tento bol vypracovaný podľa stavu stavby k 31.3.2014. Znalec v ňom konštatoval, že na zistil vady a nedostatky, ktoré rozdelil do dvoch skupín, a to na nekvalitne a neodborne zrealizované stavebné práce s použitím nesprávnych materiálov a nedokončené práce, ktoré spôsobujú závady na stavbe. Do prvej z uvedených skupín zaradil zatečené a plesnivé drevené konštrukcie, poškodené hydroizolačné strešné fólie, nekvalitne zrealizovanú hydroizoláciu pod murivom a okolo prestupov, neodborne zrealizované murárske práce s množstvom tepelných mostov, vynechané kapsy a neukotvené väznice, nestabilný múrik zábradlia v schodisku, stropnú konštrukciu s chýbajúcimi stropnými vložkami bez dostatočnej betónovej zálievky. Do druhej skupiny zaradil absentujúcu hydroizoláciu strechy nad garážou, praskliny spôsobené namrznutím navlhnutých konštrukcií, chýbajúce klampiarske konštrukcie - žľaby a zvody, nekvalitné detaily klampiarskych konštrukcií, neuzavretí otvory v tehle na parapetoch okien a odpad vo vodomernej šachte. Konštatoval, že bez odstránenia špecifikovaných väd bude dochádzať k ešte závažnejším poruchám stavby, a to k vzniku karcinogénnych plesní a k narušeniu statickej odolnosti stavby z dôvodu poškodzovania nosných konštrukcií vplyvom vlhkosti a mrazu. Podľa neho o uvedených nedostatkoch predchádzajúci majiteľ vedel. Zo znaleckého posudku vypracovaného F. F. N. č. 6/2014 zo 4.5.2014 zistil, že znalkyňa stanovila výšku nákladov potrebných na odstránenie väd stavby zistených znalcom F. K. M. na 5.692,80 eura, z ktorej 3.517,32 eura bolo na odstránenie zatečených a plesnivých drevených konštrukcií krovu a poškodených strešných fólií. Z predložených príjmových dokladov zistil, že za znalecký posudok F. K. M. č. 37/2014 žalobkyňa zaplatila 200 eur, za znalecký posudok F. F. N. č. 6/2014 220 eur, za druhý znalecký posudok F. F. N. č. 11/2014 sumu 50 eur, za opravu strechy zaplatila spoločnosti N. G., N.V.Q., 4.872,24 eura a za opravu vodovodnej prípojky spoločnosti D. N. E., N.V.Q., 500 eur. Žalovaná e-mailom z 10.2.2014 zaslala žalobkyňi zápis o odovzdaní a prevzatí rodinného domu a pozemkov. Žalobkyňa e-mailom z 27.2.2014 oznámila žalovanej, že osoba, ktorá vykonávala na stavbe stavebný dozor po vykonanej obhliadke stavby spísala pripomienky a vady stavby, ktoré jej poslala v prílohe listu (príloha č. 1 k odovzdávaciemu protokolu z 18.1.2014) a požiadala ju dať stavbu do požadovaného stavu v priebehu 10 dní, aby ju mohla prebrať. Zo znaleckého posudku vypracovaného F. K. H. č. 97/2013 súd zistil, že tento stanovil všeobecnú hodnotu

nehnutelnosti k 30.7.2013 na 90.926,61 eura, z čoho všeobecná hodnota stavby bola 56.360,90 eura, vodomernej šachty 2.534,09 eura, prípojky kanalizácie 331,45 eura, prípojky vody 430,72 eura a pozemkov 31.269,44 eura. Z výsluchu žalobkyne zistil, že táto bola asi týždeň alebo dva pred podpisom zmluvy na mieste so zástupcom realitnej kancelárie, ktorý jej stavbu ukázal, ale nakoľko bolo zlé počasie, stavbu si prezrela iba letmo, dnu vošli iba na spodné podlažie, na strechu sa nedalo ani dostať, a preto sa vytknuté vady nedali takýmto bežným ohliadnutím zistiť. Aj po podpise kúpnej zmluvy v novembri sa muselo čakať, kým sa zlepší počasie, aby sa na stavbe dalo niečo robiť a vady na stavbe zistila až v apríli 2014. Vady reklamovala e-mailom 27.2.2014, kedy jej žalovaná poslala protokol o odovzdaní stavby, na čo jej odpísala, že stavba má viacero vád, spísaných stavebným inžinierom F. N., tieto žiadala uviesť v protokole, na čo jej žalovaná odpovedala, že stavbu považuje za odovzdanú. Z výsluchu žalovanej zistil, že žalobkyňa 18.12.2013 telefonicky aj listami kontaktovala kvôli prevzatíu stavby, dňa 5.2.2014 jej zaslala doporučený list, v ktorom ju vyzvala do 14.2.2014 navrhnuť termín odovzdania stavby a doporučeným listom z 26.2.2014 jej oznámila, že nehnuteľnosti považuje za odovzdané, k čomu priložila aj protokol o odovzdaní, na čo žalobkyňa reagovala e-mailom z 27.2.2014, s prílohou obsahujúcou spísané vady a nedostatky z 18.1.2014. Nedostatky uvádzané žalobkyňou podľa nej boli viditeľné a zrejme už pri prvej obhliadke stavby žalobkyňou a jej stav zodpovedal tomu, že išlo o rozostavanú stavbu. Mala za to, že žalobkyňa zistila vady stavby dňa 18.1.2014 a nie je tak zrejme, prečo od zmluvy neodstúpila už vtedy a neuplatnila si i nárok na zľavu z kúpnej ceny. Z výsluchu svedka N. Č.M. súd zistil, že tento bol so žalobkyňou pozrieť predmetný dom, na stretnutí v realitnej kancelárii, v banke pri podpise zmluvy a aj pri dokončovacích prácach na stavbe v marci až apríli 2014 a zavolať F. N., ktorý spísal vady, a navrhol žalobkyňi, aby si nechala vypracovať znalecký posudok u K. M. k stavu stavby. Z výsluchu svedka I. Y., konateľa realitnej kancelárie E. V., N.V.Q., zistil, že ponúkal na predaj predmetný dom, umožnil žalobkyňi a jej známemu jeho prehliadku a poskytol jej aj fotografie stavby. Z výsluchu svedka Z. S., konateľa realitnej kancelárie D. V. zistil, že žalobkyňa sa naňho obrátila so záujmom o kúpu predmetnej stavby, pričom mu povedala, že stavbu už pozná, pretože to riešila s inou realitkou, a preto na obhliadku nešli. Zo znaleckého posudku vypracovaného F. S. S. č. 43/2012 zistil, že všeobecná hodnota susednej nehnuteľnosti v obdobnom štádiu rozostavanosti ako predmetná nehnuteľnosť bola k 22.6.2012 stanovená na 115.626,25 eura, z čoho všeobecná hodnota stavby predstavovala 81.556,52 eura, vodomernej šachty 3.565,50 eura a pozemkov 30.504,20 eura. Z inzercie spoločnosti E. V., N.V.Q., zistil, že v inzeráte, v ktorom ponúkala predmetnú nehnuteľnosť na predaj, okrem iného uviedla, že dom je napojený na VIS a predáva sa v štádiu hrubej stavby (strecha ukončená krytinou a klampiarskymi prácami).

5. Zistený skutkový stav súd prvej inštancie posúdil podľa ustanovení § 588, § 591 veta prvá, § 596, § 597 ods. 1, § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že nárok žalobkyne je čiastočne dôvodný. Mal za preukázané, že žalobkyňa s manželom kúpili od žalovanej rozostavanú stavbu aj s pozemkami a vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobudli dňa 17.12.2013. Žalovaná 18.12.2013 vyzvala žalobkyňu na prevzatie stavby, k čomu však z dôvodov na strane žalobkyne nedošlo. Napriek rozsiahlej e-mailovej a listinnej komunikácii medzi nimi k protokolárnemu odovzdaniu stavby žalobkyňi nedošlo a vychádzal z toho, že k prevzatíu stavby žalobkyňou došlo 18.12.2013, resp. najneskôr 18.1.2014 (spísanie vád a nedostatkov F. N.). V tejto súvislosti konštatoval, že pre účely meritórneho rozhodnutia nebolo podstatné presné určenie dňa, kedy došlo k prevzatíu stavby, nakoľko mal za preukázané, že vady (totožné s tými, z ktorých si uplatňuje nárok na zľavu z kúpnej ceny) žalobkyňa uvádzala v e-maili z 27.2.2014, čo potvrdila aj žalovaná, t.j. nepochybne v rámci 24 mesačnej lehoty stanovenej v § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka a v tejto lehote bola aj žaloba na priznanie zľavy z kúpnej ceny, ktorá bola žalovanej doručená dňa 14.12.2015. Vzhľadom na to, že žalobkyňa si bola stavbu pred jej kúpu viackrát pozrieť, a to aj so svedkom N. Č. ako odborníkom na stavebné práce, ako aj so svedkom I. Y. a zo zástupcom realitnej kancelárie a obhliadku s druhou realitnou kanceláriou odmietla z dôvodu, že stavbu pozná a tiež s prihliadnutím na fotografie predložené v konaní a v znaleckom posudku F. H., ktorý si dala žalobkyňa vypracovať pred kúpou nehnuteľnosti, na ktorých je zaznamenané, že na predávanej stavbe neboli žľaby a zvody dažďovej vody na streche, stav strechy a použitý materiál, boli vady (až na jednu) pre žalobkyňu, aj ako laika, zistiteľné pri bežnej obhliadke, a preto jej v čase uzatvárania zmluvy museli byť známe. Poukázal na to, že aplikácia ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka je vylúčená v prípadoch, v ktorých kupujúci o konkrétnych vadách veci vedel a napriek tomu sa slobodne rozhodol zmluvu o kúpe veci za dojednanú kúpnu cenu uzavrieť. Uvedené podľa súdu neplatí pre vadu spočívajúcu v navlhnutom a plesňou napadnutom drevenom záklope strechy, keďže túto bolo možné zistiť až po jej rozobratí pri dokončovacích prácach vykonávaných žalobkyňou, t.j. žalobkyňa ich ako laik nemohla pri bežnej obhliadke odhaliť, a táto vada nie je zaznamenaná na fotografiách, ktoré mala žalobkyňa pri

uzatváraní kúpnej zmluvy k dispozícii. V konaní nebolo sporné, že žalovaná a ani zamestnanci realitných kancelárií ju na túto vadu neupozornili. Žalobkyňa o tejto vade pri uzatváraní kúpnej zmluvy podľa súdu nevedela a ani nemohla vedieť, a hoci bolo na fotografiách v spise jasne vidieť v akom stave je strecha a aký materiál bol na ňu použitý, a táto vyšla najavo až pri dokončovacích prácach vykonávaných žalobkyňou. Konštatoval, že táto vada nepredstavuje takú vlastnosť, ktorá sa pri rozostavanej hrubej stavbe všeobecne predpokladá a a podstatne znižuje jej kvalitu, čo jednoznačne vyplýva zo znaleckého posudku F. K. M. č. 37/2014. K námietke žalovanej, že stavbu predávala ako stojí a leží, uviedol, že takéto ustanovenie v kúpnej zmluve z 5.11.2013 nie je a prenechanie veci ako stojí a leží sa netýka vecí určených individuálne, ktorými nehnuteľnosti vždy sú. Vzhľadom na uvedené ustálil, že v predmetnej veci bola v zmysle § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka daná zodpovednosť žalovanej za vady predávanej stavby.

6. Nakoľko si žalobkyňa v konaní uplatnila nárok zo zodpovednosti za vady zodpovedajúci primeranej zľave z kúpnej ceny predanej stavby, súd prvej inštancie pri úvahe o primeranosti zľavy z kúpnej ceny postupoval v zmysle ustálenej rozhodovacej praxe súdov a komentárovej literatúry a prihliadol tiež na to, že povaha a rozsah tejto vady výrazne znižovala funkčné vlastnosti stavby a možnosti spôsobu a rozsahu užívania (dokončenia) stavby, keďže sa vada týkala základného konštrukčného stavebného prvku, ktorým drevený záklop strechy ako súčasť celej strechy nepochybne je. Prihliadol aj na to, že bez odstránenia vady by nemohlo dôjsť k dokončeniu stavby a na to, že na odstránenie tejto vady bolo nutné vymeniť celý drevený záklop strechy. Vychádzal aj zo znaleckého posudku F. F. N. č. 6/2014, v ktorom stanovila výšku nákladov potrebných na odstránenie tejto vady na 3.517,32 eura, pričom prihliadol na to, že uvedená suma je len odhad znalkyne a žalobkyňa reálne za odstránenie vady zaplatila spoločnosti N. G., N.V.Q., a to 4.872,24 eura. K námietke žalovanej, že žalobkyňa sa nemôže úspešne domáhať náhrady nákladov vynaložených na demontáž strechy a zhotovenie novej, nakoľko si tieto v žiadnom podaní neuplatnila, súd prvej inštancie uviedol, že žalobkyňa si uplatnila na súde zľavu z kúpnej ceny za vadu strechy - navlhnutý a plesňou napadnutý drevený záklop, ktorej odstránenie si vyžadovalo demontáž strešnej krytiny a hydroizolačnej fólie a uloženie novej krytiny na strechu a jej podloženie novou hydroizolačnou fóliou, a o tomto nároku súd aj rozhodol. Zdôraznil, že nejde o náhradu škody, pri ktorej sa vychádza z konkrétnych nákladov potrebných na odstránenie škody a aj preto žalobkyni nepriznal zľavu z kúpnej ceny vo výške reálnych nákladov na odstránenie vady, ale túto určil s prihliadnutím na všetky zistené okolnosti na 3.517,32 eura, ktorá podľa jeho názoru zohľadňuje ich charakter a význam v ich súhrne a je vo vzťahu k nim primeraná, neprevyšuje výšku nákladov potrebných na odstránenie vady stanovenej v znaleckom posudku F. N., ani reálne náklady. Zľavu považoval za primeranú aj vzhľadom na znalcom stanovenú všeobecnú hodnotu stavby na 56.360,90 eura, ktorá je len 6,24% z tejto sumy. K znaleckému posudku na susedný dom uviedol, že zo žiadneho dôkazu nevyplýva, že by bola žalobkyni poskytnutá zľava z kúpnej ceny z dôvodu vady predávanej stavby a okrem toho žalovaná nepreukázala, za akú kúpnu cenu bola susedná nehnuteľnosť skutočne predaná. Navyše, je len vecou predávajúceho, za koľko a komu predmet kúpy predá. Vzhľadom na uvedené priznal žalobkyni zľavu z kúpnej ceny 3.517,32 eura a vo zvyšnej časti žalobu ako nedôvodnú zamietol.

7. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa ustanovení § 255 ods. 1 a ods. 2 CSP v spojení s jeho ustanovením § 262 ods. 1 ods. 2 podľa pomeru úspechu vo veci. Žalobkyňa bola v konaní úspešná v rozsahu 63,23% a žalovaná v rozsahu 36,77%, žalobkyni po vypočítaní rozdielu priznal proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 26,46%.

8. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podali odvolanie žalobkyňa aj žalovaná.

9. Žalobkyňa podala odvolanie proti zamietajúcej časti rozsudku súdu prvej inštancie a súvisiacej časti o náhrade trov konania z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP a žiadala žalobe vyhovieť v plnom rozsahu a priznať jej náhradu trov konania v rozsahu 100%. Namietala neprimeranosť priznanej zľavy, resp. priznanie nízkej zľavy z kúpnej ceny a mala za to, že aj keď súd prvej inštancie poukazoval na relevantnú judikatúru, túto na predmetnú vec nesprávne aplikoval. S poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 32Odo 956/2002 a rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33Cdo 2641/2012 uviedla, že na primeranosť zľavy z kúpnej ceny vplýva aj cena opravy, a aj keď uvedené kritérium nie je možné aplikovať v každom prípade, v prípade, že si povaha veci vyžiadala jej opravu, sa toto javí ako rozhodujúce. Poukázala na to, že v danej veci bola vykonaná oprava strechy jediným možným riešením a preto sa kritérium hodnoty opravy javí ako najvhodnejšie a nebol tak dôvod, aby jej súd priznal zľavu z kúpnej ceny len v rozsahu uvedenom v znaleckom

posudku, nakoľko išlo len o odhad nákladov a nie reálne vynaložené náklady. Mala za to, že kritérium zníženia funkčnosti strechy nebolo v danej veci aplikovateľné, pretože vec nebola s vadou užívateľná. Za primeranú zľavu z kúpnej ceny je podľa nej potrebné považovať 5.562,24 eura, ktorá je len zlomkom skutočných nákladov, ktoré vynaložila na opravu nekvalitne vykonaných prác a väd na dome, aby ho bolo možné riadne užívať. Namietala, že o vadách pri kúpe nevedela a ani nemohla vedieť, pretože ju na tieto nik neupozornil, a to ani sprostredkovatelia predaja, ani súdny znalec F. H., s ktorým jednala výlučne žalovaná, v ktorého znaleckom posudku nie sú uvedené žiadne vady stavby, čo vylučuje, že boli viditeľné voľným okom, navyše pre laika. Na stavbu chodila až po tom, ako sa stala jej vlastníčkou a tvrdenia žalovanej, že na stavbu chodila ešte pred jej kúpou, nie sú pravdivé. Zopakovala, že v čase kúpy nebolo horné podlažie ukončené stropom. Žiadala súd vziať do úvahy aj jej výdavky na znalecké posudky, ktoré boli nevyhnutné na posúdenie stavu strechy a postupov pri jej oprave, a že tieto nechala vyhotoviť z dôvodu, že žalovaná si nepreberala poшту a nemala záujem situáciu riešiť, a preto nemala možnosť riešiť problémy inak ako súdnou cestou. Namietala aj to, že súd prihliadol na závery znaleckého posudku na susedný dom predložený v konaní žalovanou, pretože tento nemá s jej domom nič spoločné, bol kúpený iným majiteľom, v inej kvalite a v inom štádiu dokončenia. Nesúhlasila ani s porovnávaním kúpnych cien domov, keďže cena odzrkadľuje stav stavby pri kúpe a je tiež výsledkom vzájomného jednanja predávajúceho a kupujúceho. S predmetnou kúpnu cenou súhlasila v presvedčení, že ide o nový rozostavaný dom a nie 7-ročný, značne chátrajúci a nekvalitne zhotovený dom. Uviedla, že keby vedela o stave domu, jeho vadách a chybách, tento by nikdy nebola kúpila.

10. Žalovaná podala odvolanie proti rozsudku súdu prvej inštancie z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 365 ods. 1 písm. d), písm. f) a písm. h) CSP a žiadala žalobu zamietnuť a priznať jej náhradu trov konania. S poukazom na závery Krajského súdu v Bratislave v uznesení z 29.11.2018 č.k. 3Co/113/2017-275, konkrétne v jeho bodoch 24. až 26., mala za to, že súd prvej inštancie názor odvolacieho súdu nerešpektoval. Opomenul tiež vyjadrenie žalobkyne v žalobe, že pri kúpe nehnuteľnosti neprišlo jej k obhliadke, čo nie je pravdou a vyplýva to aj zo znaleckého posudku F. K. H., ktorý si dala žalobkyňa vypracovať pred podpisom kúpnej zmluvy, v ktorej tiež podpisom potvrdila, že pred jej uzavretím si predmetnú nehnuteľnosť prezrela a v takom stave ju kupuje. Súd prvej inštancie sa dostatočne nevysporiadal ani so svedeckými výpoveďami, z ktorých vyplynulo, že svedok F. N. Č. pre žalobkyňu dozoroval stavebné práce a pred podpisom zmluvy bol na stavbe asi 2-3 krát, že svedok I. Y. videl žalobkyňu na stavbe viackrát a že na ňu mala vypracovaný aj znalecký posudok, takže znalec musel hodnotiť aj stav stavby, ktorý bol vzhľadom na rozostavanosť vidieť, a tiež, že svedkovi Z. S. uviedla, že stavbu už pozná. Poukázala aj na to, že sama žalobkyňa, v žalobe na str. 2 uviedla, pravdepodobne omylom, že jej bežnou obhliadkou bez prítomnosti žalovanej bolo zistené, že stavba bola stavaná neodborným spôsobom. Z uvedeného vyplýva, že predtým, ako sa rozhodla stavbu kúpiť, si nechala vypracovať F. K. H. znalecký posudok, v ktorom je opísaný stav nehnuteľnosti a že na stavbe bola niekoľkokrát s osobou s technickým vzdelaním, ktorá neskôr dozerala na stavebné práce vykonávané na dome. Pred kúpou si prizvala na stavbu odborníkov z odboru stavebníctvo a na základe získaných informácií sa slobodne rozhodla nehnuteľnosť kúpiť. Nakoľko žiadna z väd vytknutých žalobkyňou dňa 27.2.2014 nemala charakter skrytej vady, o všetkých musela vedieť kúpou nehnuteľností, pretože všetky nedokončené práce na dome boli viditeľné voľným okom a dodatočne žiadna vada najavo nevyšla. Poprela, že nebolo možné dostať sa na horné podlažie, pretože v čase obhliadky už existovali schody na nadzemné podlažie (str. 20 znaleckého posudku F. M. č. 37/2014). S poukazom na uvedené mala za to, že použitie ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka je vylúčené. Nesúhlasila ani so záverom súdu prvej inštancie, že žalobkyňa uplatnila vady včas, pretože v žiadnom podaní si neuplatnila ako vadu výmenu strechy, o uvedenom tak nemala až do podania žaloby žiadnu vedomosť. Mala za to, že jej nebola poskytnutá primeraná zákonná lehota na odstránenie väd stavby, pričom opäť zdôraznila, že tak, ako si ju v predmetnom konaní žalobkyňa uplatňuje, nebola doteraz popísaná. Rozdiel medzi popisom vady „drevený záklop strechy je navlhnutý a čiastočne napadnutý plesňou“ a výmenou strechy, je podľa nej enormný, a preto na takto uplatnenú vadu nemožno prihliadať. S poukazom na ustanovenie § 599 ods. 2 Občianskeho zákonníka mala za to, že žalobkyňa nesplnila zákonný predpoklad na uplatňovanie zľavy z kúpnej ceny, keďže jej v požadovanej lehote neoznámila ktoré náklady vynaložené na odstránenie väd stavby boli základom pre uplatnenie nároku v žalobe zo 16.7.2015.

11. Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne zopakovala svoju argumentáciu uvedenú v ňou podanom odvolaní. Zotrvala na tom, že súd prvej inštancie nerešpektoval názor uvedený v zrušujúcom uznesení odvolacieho súdu, že žiadna z vytknutých väd z 27.2.2014 nemala charakter skrytej vady a všetky boli viditeľné voľným okom, pričom žalobkyňa o nich musela vedieť, keďže si stavbu bola

niekoľkokrát pozrieť a pred podpisom kúpnej zmluvy si dala vypracovať aj znalecký posudok k stavu kupovanej stavby. K znalcovi F. K. H. uviedla, že s týmto sa stretla iba raz, keď mu na žiadosť žalobkyne poskytla projekt stavby.

12. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu žalovanej v plnom rozsahu zotrvala na podanom odvolaní a zopakovala svoju argumentáciu k predmetnému sporu. Žalovaná podľa nej uvádza nepravdivé a zavádzajúce informácie bez predloženia relevantných dôkazov k nim a zámerne prekrúca skutočnosti, na základe čoho jej súd prvej inštancie znížil zľavu z kúpnej ceny na 3.517,32 eura, čo považovala za neodôvodnené a neprimerané. Žalovaná ju uviedla do omylu, keď predmetný dom predávala ako novostavbu bez závad a spôsobila jej škodu viac ako 5.562 eur, keďže dom musela pred dostavbou najskôr opraviť. Poprela, že žiadna z vytknutých väd nemala charakter skrytej vady, pretože kanalizačné a vodovodné rúry sú uložené hlboko v zemi a nemožno ich vidieť voľným okom a rovnako nemožno vidieť plesnivý a porušený krov strechy pod škridlou, navyše, keď do podkrovia domu nebol prístup a schody, na ktoré poukázala žalovaná, boli len na 1. podlažie, a nie do podkrovia. K znaleckému posudku F. K. H. uviedla, že tento si nechala vypracovať pre potreby poskytnutia úveru bankou, pričom znalcovi poskytla projektovú dokumentáciu domu žalovaná a pravdepodobne i nesprávne informácie, na základe čoho ju tento znaleckým posudkom uviedol do omylu. Poukázala na to, že v tomto posudku nie je uvedená jediná vada stavby, aj keď žalovaná tvrdí, že vady domu boli viditeľné voľným okom aj pre laika. Podľa nej žalovaná má vzdelanie z odboru stavebníctvo a v stavebníctve aj podniká, veľmi dobre poznala vady domu a tieto zámerne zatajila. Spochybnila z kontextu vyňaté výpovede svedkov v konaní, na ktoré poukazovala žalovaná a uviedla, že ak aj v druhej realitnej kancelárii povedala, že dom už videla, neznamená to, že vedela o vadách domu. Poprela aj tvrdenie žalovanej, že F. Č. jej robil stavebný dozor, pretože tento len sprístupňoval dom odborným firmám.

13. Odvolací súd, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 CSP), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolania žalobkyne a žalovanej bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 385 ods. 1 CSP a contrario a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správny (§ 378 ods. 1 CSP). Rozsudok verejne vyhlásil 28.10.2021 (§ 219 ods. 3 CSP).

14. Podľa odvolacieho súdu súd prvej inštancie v preskúmvanej veci vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností pre posúdenie žalobného návrhu, výsledky vykonaného dokazovania hodnotil v súlade s ustanovenia čl. 15 a § 191 ods. 1 CSP, na zistený skutkový stav veci aplikoval príslušajúce zákonné ustanovenia a na základe nich vyvodil aj správne právne závery a dôvody, ktoré ho viedli k rozhodnutiu aj náležite, v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 CSP dostatočne a presvedčivo vysvetlil a odôvodnil aj záver o nároku z väd predanej veci, pričom rešpektoval právny názor odvolacieho súdu vyslovený v jeho predchádzajúcom zrušujúcom rozhodnutí, a vysporiadal sa s rozhodujúcimi skutočnosťami podstatnými pre právne posúdenie veci, ako aj so všetkými relevantnými argumentmi sporových strán. Pretože odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku, konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 2 CSP).

15. Súd prvej inštancie v danej veci o návrhu žalobkyne na priznanie zľavy z kúpnej ceny rozostavaného domu, ktorý nadobudla zmluvou uzatvorenou so žalovanou 5.11.2013 rozhodol na základe zistenia, že predmetná stavba mala vady uvedené v prílohe č. 1 k odovzdávajúcemu protokolu z 18.1.2014 spísanom F. K. N. v e-maile zaslanom žalobkyňou žalovanej (č.l. 139), čo medzi účastníkmi konania nebolo sporné. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že žalobkyňa týmto e-mailom riadne vytkla vady veci, na základe ktorých si potom žalobou doručenou súdu 21.7.2015 uplatnila nárok na peňažné plnenie vo výške 5.562,24 eura, ktorý je potrebné v zmysle ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka považovať za uplatnenie si nároku na zľavu z dojedanej ceny (nie nároku na úhradu nevyhnutných nákladov, ktoré jej vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady podľa ustanovenia § 598 Občianskeho zákonníka). Vadami stavby uvedenými v protokole bola nevyčistená vodomerná šachta a kontrolná šachta kanalizácie, chýbajúce žľaby a zvody dažďovej vody na streche a chýbajúca dažďová kanalizácia, navlhnutý záklop strechy a čiastočne plesňou napadnutý drevený záklop strechy pod škridlou zo strany od susedného rodinného domu, niektoré špáry v nosnom murive väčšie ako 5 cm, zatečená stena garáže, poškodené horné murivo na garáži, na dvoch miestach nezaliate otvory v keramickom strope, nestabilne vymurovaná schodisková stena a nezatiahnuté murivo na parapety cementovou maltou. Existenciu týchto väd mal preukázanú znaleckým posudkom F. K. M. č. 37/2014 z 6.4.2014. Zistený skutkový stav posúdil podľa ustanovení § 596, § 597 ods. 1 a § 599

ods. 1 Občianskeho zákonníka a vyvodil, že žalovaná zodpovedá za vady predávanej veci v zmysle ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Na základe názoru odvolacieho súdu vysloveného v zrušujúcom uznesení zisťoval, či vytknuté vady, ktoré mala predávaná vec v čase predaja, mali charakter skrytej vady a rešpektoval názor odvolacieho súdu, že na zistenie, že na streche nie sú žľaby a zvody dažďovej vody, nie sú urobené parapety, vodomerná šachta a kontrolná šachta kanalizácie nie je čistá a že v nosnom murive sú väčšie špáry a je poškodené horné murivo na garáži, nie je potrebné mať osobitné znalosti a po vyhodnotení výsledkov dokazovania, najmä z výpovedí svedkov N. Č., I. Y. a Z. S., a znaleckého posudku F. H. obsahujúceho fotografie, z ktorých je zrejmé, že na predávanej stavbe nie sú žľaby a zvody dažďovej vody, v akom stave je rozostavaná strecha a aký materiál bol na strechu použitý, dospel k záveru, že tieto vady (s výnimkou navlhnutého a plesňou napadnutého dreveného základu strechy) boli zistiteľné aj pre laika pri bežnej ohliadke, v dôsledku čoho bola vylúčená zodpovednosť predávajúceho v zmysle ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka za tieto vady.

16. Za vadu, ktorá bola skrytá, teda vyšla najavo až dodatočne a na ktorú žalovaná ako predávajúca žalobkyňu neupozornila, súd prvej inštancie považoval navlhnutý a plesňou napadnutý drevený záklop strechy. K uvedenému záveru dospel najmä na základe protokolu spísaného F. K. N. a znaleckého posudku F. M., podľa ktorého boli tieto vady zistené po odstránení krytiny, takže túto vadu žalovaná nemohla zistiť pri bežnej ohliadke. Vzhľadom na to, že na túto vadu žalovaná žalobkyňu neupozornila, súd prvej inštancie priznal žalobkyni zľavu z kúpnej ceny zodpovedajúcu jej právu vyplývajúceho z ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Záver o tom, že v prípade tejto vady išlo o vadu skrytú dostatočne odôvodnil a vysporiadal sa pritom s výsledkami dokazovania, ktoré v tejto súvislosti vykonal, s poukazom na to, že tieto vady sa dali zistiť až po rozobratí strechy pri dokončovacích prácach a boli bezprostredným následkom chybnej realizácie strechy a nekvalitne položenej strešnej krytiny. Výšku zľavy z kúpnej ceny stanovil s prihliadnutím na povahu a rozsah väd, a to dreveného základu strechy, ktorý bolo potrebné pre jeho charakter a rozsah celý vymeniť a keďže bez toho by sa stavba nedala dostavať. V tejto súvislosti odvolací súd k námietke žalovanej, že žalobkyňa si uplatnila vadu - výmenu strechy, uvádza, že v konaní sa rozhodovalo o nároku z vady označenej ako navlhnutý a plesňou napadnutý drevený záklop strechy riadne uplatnený žalobkyňou a výmena časti strechy bola v spore uvádzaná iba ako využitý spôsob odstránenia tejto vady. Pokiaľ žalovaná namietala, že jej nebola daná primeraná lehota na odstránenie tejto vady, odvolací súd poukazuje na ustanovenie § 597 ods. 1 časť vety pred bodkočiarkou Občianskeho zákonníka, podľa ktorej má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady a predávajúci nemá možnosť rozhodovať o spôsobe odstránenia vady, nakoľko ide o špeciálne ustanovenie k § 507 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

17. Odvolací súd sa stotožňuje aj s určením výšky zľavy z kúpnej ceny súdom prvej inštancie a považuje za správny spôsob akým k nej dospel, nakoľko zohľadňuje jednak rozsah a povahu tejto vady, ktorá výrazne znižovala možnosti a rozsahu užívania predanej veci, nakoľko sa týkala základného funkčného prvku stavby, ako aj cenu opravy, pričom zrozumiteľne vysvetlil prečo nepriznal žalobkyni úplnú náhradu nákladov vynaložených na výmenu strechy a zohľadnil aj samotnú výšku kúpnej ceny. Ďalšie námietky žalovanej uvádzané v odvolaní odvolací súd nepovažoval za významné pre rozhodnutie, nakoľko sa vyjadrovala k tomu, či žalobkyňa vedela o vadách, pričom to pri zjavných vadách nemá žiaden právny význam. Obrana žalovanej zopakovaná v odvolaní, že žalobkyňa o všetkých vadách na základe ktorých si uplatnila v tomto spore nárok na zľavu z kúpnej ceny, vedela, nebola v konaní pred súdom prvej inštancie preukázaná napriek tomu, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobkyňa mala možnosť si predávaný rozostavaný dom vopred prezrieť, a to práve pre skutočnosť, že išlo o vadu, ktorá sa dala zistiť až po rozobratí strechy.

18. Odvolací súd nepovažoval za dôvodnú ani námietku žalobkyne, súd prvej inštancie jej mal priznať náhradu výdavkov uhradených za znalecké posudky. K tejto poukazuje na bod 13 odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorým sa stotožňuje, nakoľko náhradu týchto nákladov si v žalobe neuplatnila podľa ustanovenia § 599 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

19. Vzhľadom na to, že žalobkyňa a ani žalovaná vo svojich odvolaniach neuviedli skutočnosti, ktorými by preukázali nesprávnosť napadnutého rozhodnutia a odvolací súd nimi uvádzané tvrdenia nepovažoval za také, ktoré by boli spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku, rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny v celom rozsahu potvrdil.

20. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ustanovenia § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanoveniami § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobkyni, ktorá mala vo veci väčší úspech (3.517,32 eura z 5.562,24, t.j. 63,23%), priznal proti žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania podľa pomeru ich úspechu v rozsahu 26,46% (63,23% - 36,77%).

21. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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 CSP).