

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/21/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8512203508
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 09. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8512203508.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a členov senátu JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Kataríny Krochtovej v spore žalobcu: P. Y. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom M. XXX, XXX XX M., právne zastúpený: Bartošík Šváby s.r.o., so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 35 929 049 proti žalovanému: U. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. D. XX, XXX XX Q. D., právne zastúpený: Mgr. Marcel Kandrik, advokát, so sídlom Grešova 7, 080 01 Prešov, IČO:50 005 871, o zaplatenie 3.000 eur s príslušenstvom a o vzájomnej žalobe o zaplatenie 8.252,87 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Stará Ľubovňa zo dňa 01.02.2024, č.k. 6C/145/2012 - 678 jednohlasne takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok vo výroku IV.

Mení rozsudok vo výroku V. tak, že priznáva žalovanému vo vzťahu k žalobcovi v rámci vzájomnej žaloby náhradu trov konania z prisúdenej sumy v rozsahu 100%.

Mení rozsudok vo výroku VII. tak, že priznáva štátu vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 48,22 %.

Nepriznáva stranám náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Stará Ľubovňa (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) rozhodol, cit.:

„I. Súd žalobu žalobcu o zaplatenie 3.000,- eur z a m i e t a .

II. Žalovaný má nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania voči žalobcovi (vo vzťahu k žalobe o zaplatenie 3.000,- eur) v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému sumu 294,18 eur s úrokom z omeškania 8,75 % ročne od 14.9.2012 do zaplatenia, to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. V prevyšujúcej časti vzájomnú žalobu z a m i e t a .

V. Žalobca má nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania (vo vzťahu k vzájomnej žalobe o zaplatenie 8.252,87 eur) voči žalovanému v rozsahu 92,88 % s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

VI. Štát má nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 51,78 %.

VII. Štát má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 48,22 %.“

2. Vo svojom odôvodnení uviedol, že podanou žalobou sa právny predchodca žalobcu (PREMIER MANAŽMENT, s.r.o. v likvidácii) domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 3.000 eur s príslušenstvom. V dôvodoch žaloby uviedol, že ako predávajúci uzavrel so žalovaným ako kupujúcim dňa 04.07.2011 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva týchto nehnuteľností, a to: a) rozostavaného rodinného domu, bez súpisného čísla, postaveného na pozemku parc. č. KN-C XX/X, k.ú. M., b) pozemku parcela č. KN-C XX/X o výmere 173 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, k.ú. M., c) pozemku parcela č. KN-C XX/X o výmere 134 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, k.ú. M., d) pozemku parcela č. KN-C XX o výmere 227 m², druh pozemku záhrady, k.ú. M., e) pozemku parcela č. KN-C XX o výmere 562 m², druh pozemku orná pôda, k.ú. M.. Podľa uzavretej kúpnej zmluvy bol žalovaný povinný zaplatiť žalobcovi kúpnu cenu v celkovo dojednanej výške 68.000 eur. Z uvedenej sumy žalovaný zaplatil žalobcovi nasledovné platby: sumu 5.000 eur uhradil ešte pred podpisom kúpnej zmluvy, sumu 47.920 eur uhradil dňa 19.08.2011 z prostriedkov hypotekárneho úveru od S. W., a.s.. Na základe písomnej výzvy žalobcu zo dňa 16.11.2011 uhradil dňa 24.11.2011 sumu 12.080 eur. Zostávajúcu sumu 3.000 eur žalovaný neuhradil. Žalovaný tak neurobil ani na výzvu žalobcu zo dňa 21.05.2012. Žalobca na preukázanie svojich tvrdení pripojil k žalobe kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva rozostavaného rodinného domu a pozemkov zo dňa 04.07.2011, výzvu na doplatenie kúpnej ceny zo dňa 16.11.2011, predžalobnú upomienku zo dňa 21.05.2012 vrátane doručky a výpis listu vlastníctva č. XXXX.

3. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie vo veci a rozsudkom č.k. 6C/145/2012-463 zo dňa 05.03.2020 v spojení s dopĺňacím rozsudkom č.k. 6C/145/2012-594 zo dňa 04.12.2020 tak, že žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 3.000 eur s prísl. do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a v časti o zaplatenie 3.000 eur s prísl. priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo vzťahu k žalovanému v rozsahu 100 %. V konaní o vzájomnej žalobe uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť žalovanému sumu 8.252,87 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a v prevyšujúcej časti vzájomnú žalobu zamietol. V konaní o vzájomnej žalobe priznal žalovanému vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Odvolací súd uznesením č.k. 2Co/14/2021-617 zo dňa 20.04.2022 odvolaniami napadnutý rozsudok v spojení s dopĺňacím rozsudkom zrušil a vec vrátil súdu prevej inštancie na ďalšie konanie. Odvolací súd vo svojom rozhodnutí konštatoval, že súd prvej inštancie sa dostatočným spôsobom zaoberal existenciou namietaných vád prevádzaného rodinného domu, skutočnosťou, či išlo o vady zjavné a ich opodstatnenosťou a správne vychádzal zo záverov znalca Ing. T. A.. Správny spôsobom vyhodnotil opodstatnenosť žalovaným namietaných vád. Odvolací súd však vytkol prvostupňovému súdu, že nevysvetlil dostatočným spôsobom, prečo prihliadol na vyčíslenie vyšších nákladov na odstránenie vád v zmysle posudku znalca Ing. D. a uviedol, že odvolaciemu súdu sa javí, že súd prvej inštancie by mal akceptovať závery vyjadrené v posudku ním ustanoveného znalca Ing. T. A.. Pokiaľ ide o započítací prejav žalovaného vo vzťahu k pohľadávke žalobcu o zaplatenie doplatku kúpnej ceny s príslušenstvom, odvolaciemu súdu sa javilo, že záver súdu prvej inštancie o neplatnom započítaní pohľadávok strán konania vo vzťahu k sume 3.000 eur nevychádza zo správneho právneho záveru. Nadriadený súd uložil prvoinštančnému súdu opätovne posúdiť opodstatnenosť nárokov strán konania, postupovať podľa naznačených záverov odvolacieho súdu a následne vo veci rozhodnúť.

4. Po vrátení veci prvoinštančný súd po vykonanom dokazovaní konštatoval, že dňa 04.11.2011 došlo medzi právny predchodcom žalobcu a žalovaným k uzavretiu kúpnej zmluvy (č.l. 4), predmetom ktorej bol prevod vlastníctva nehnuteľností označených v bode 1. tohto rozsudku, ktorých presnú špecifikáciu, z dôvodov hospodárnosti konania, nepovažuje súd za potrebné prepisovať aj na tomto mieste. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 68.000 eur. Z čl. V. bod 12 predmetnej zmluvy vyplýva, že „zmluvné strany prehlasujú, že stav predávaných nehnuteľností je im dostatočne známy. Kupujúci pred podpisom tejto zmluvy vykonal obhliadku predmetných nehnuteľností, oboznámil sa dôkladne s ich stavom, predovšetkým so stavom rozostavaného rodinného domu a nemá voči nemu žiadne výhrady. Predávajúci prehlasuje, že na prevádzané nehnuteľnosti nemá uzavreté žiadne nájomné, prípadne iné zmluvy podľa ktorých by tretie osoby mali prevádzané nehnuteľnosti užívať. Zmluvné

strany sa dohodli, že predávajúci odovzdá kupujúcemu predmetné nehnuteľnosti v deň podpisu kúpnej zmluvy.“ Žalovaný z kúpnej ceny zaplatil žalobcovi viacerými platbami sumu celom 65.000 eur, a že právny predchodca výzvou zo dňa 21.05.2012 (č.l. 11) vyzval žalovaného na doplatenie kúpnej ceny v sume 3.000 eur do 14 dní odo dňa doručenia. Z listu žalovaného zo dňa 30.08.2012 (č.l. 73) je zrejmé, že žalovaný týmto listom v zmysle § 596, § 597 ods. 1 a § 563 Občianskeho zákonníka vytkol právnenému predchodcovi žalobcu vady diela predanej nehnuteľnosti, ktoré presne špecifikoval a popísal v bodoch 1. - 8. tohto podania, nachádzajúceho sa v spise na č.l. 73 - 74 a vzhľadom na uvedené skutočnosti si uplatnil voči jeho spoločnosti nárok z vytknutých vád na predanej nehnuteľnosti, a to nárok na zľavu z kúpnej ceny v celkovej výške 11.660 eur. Z odpovede právneho predchodcu žalobcu zo dňa 26.10.2012 (č.l. 75) je zrejmé, že tento poprel nárok žalovaného na zľavu z kúpnej ceny v celom rozsahu, pričom dôvodil tým, že kupujúci sa mohol a mal možnosť oboznámiť pri prehliadke kúpy s vadami, ktoré boli viditeľné a kupujúcemu jednoznačne známe v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Žalovaný listom zo dňa 21.01.2013 (č.l. 76) vykonal započítací prejav jeho splatnej pohľadávky proti pohľadávke právneho predchodcu žalobcu vo výške 3.407,13 eur, ktorá vyplýva z nároku na časť zľavy z kúpnej ceny, ktorú žalovaný získal na základe práva na zľavu z kúpnej ceny na základe kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva rozostavaného rodinného domu a pozemkov zo dňa 04.07.2011 vo výške 11.660 eur. Konštatoval, že týmto započítaním dochádza k zániku vzájomných pohľadávok vo výške 3.407,13 eur, a to ku dňu, keď sa tieto vzájomné pohľadávky stretli (13.9.2012). Z inzercie pôvodného žalovaného na webovej stránke <http://www.premiermanazment.com/> (č.l. 108, 109) plynie, že pôvodný žalobca v roku 2009 ukončil výstavbu projektu HNIEZDO s tým, že postavil 2 rodinné domy, kde sú k dispozícii 2x 3-izbové a 2x 5-izbové apartmány. Z inzercie taktiež vyplýva, že ide o hrubú stavbu, ktorá zahŕňa základy, obvodové múry, murivo stropy, krovy, krytiny strechy na krove, klampiarske konštrukcie strechy, klampiarske konštrukcie ostatné, fasádové omietky, dvere, okná a kanalizáciu do verejnej siete. Z predloženej Zmluvy o dielo zo dňa 14.08.2008 (č.l. 137) vyplýva, že spoločnosť SLOVDACH s.r.o. sa zaviazala pre pôvodného žalovaného zhotoviť dielo - základy pod 2x RD M.. Z odborného vyjadrenia Ing. P. D. č. XX/XXXX zo dňa 01.08.2012 (č.l. 53) na stanovenie výšky škody - nákladov na opravu rodinného domu na parcele č. XX/X . v obci M., ku dňu 20.07.2012, predloženého žalovaným, vyplýva, že výška škody - nákladov na opravu vád a nedorobkov na uvedenom rodinnom dome činí 11. 660 eur.

5. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX. zo dňa 26.05.2015 (č.l. 251) vyhotoveného súdom ustanoveným znalcom Ing. T. A. vyplýva, že dňa 12.05.2015 v čase obhliadky bol rodinný dom čiastočne dokončený. Nebola dokončená kúpeľňa v podkroví rodinného domu. Znalec v technickom posúdení uviedol, že na východnej fasáde boli vodorovné trhliny, východná štítová stena, jej oplechovanie málo prekryva fasádu, čím dochádza k zatekaniu znečistených zrážkových vôd, sokel na východnej stene má vodorovnú izoláciu a chýba zvislá izolácia, ktorú mala pravdepodobne nahradiť omietka z marmolitu, ktorá vplyvom mrazu opadala. Absencia zvislej izolácie má za následok zamákanie východnej štítovej steny zrážkovými vodami, čo sa prejavuje vlhnutím stien v interiéri, strecha rodinného domu vykazuje deformáciu, na východnej štítovej stene vytŕča drevený hranol a vodovodná šachta bola v čase obhliadky bez vody. Vo vodovodnej šachte pod úrovňou podlahy sa nachádza drevený trám z hranolov, čiastočne narušený ako dôsledok vysokej trvalej vlhkosti. Následne znalec posúdil, či uvedené môže byť definované ako vada, nedostatok, alebo nedokončenosť a vyčíslił náklady na ich odstránenie.

6. Z odborného vyjadrenia č. XXX/XXXX zo dňa 22.11.2018 (č.l. 414) vypracovaného Ing. T. A. č. XX/XXXX, vyplýva, že znalec zodpovedal na otázky súvisiace s existenciou rozdielov vo vyčíslení nákladov na odstránenie uplatnených vád zo strany Ing. D. v odbornom vyjadrení oproti nim vypracovanému znaleckému posudku č. XX/XXXX. Z tohto odborného vyjadrenia súd zistil, že znalec Ing. T. A. sa vyjadril ku každému rozdielu vo vyčíslení nákladov na odstránenie vád jednotlivito a samostatne ku každej položke a zodpovedal otázky, prečo došlo k stanoveniu rozdielnych súm vo vyčíslení týchto nákladov.

7. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa ust. § 499 ods. 1, § 500 ods. 1, § 517 ods. 1, 2, § 580, § 588, § 596, 597 ods. 1, § 599 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka účinného v čase podpísania zmluvy (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 10c nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. účinného od 01.02.2013.

8. Súd prvej inštancie mal za nesporné, že dňa 04.07.2011 došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi právny predchodcom žalobcu a žalovaným, obsahom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - rozostavaného rodinného domu a pozemkov parc. KN-C č. XX/X, parc. KN-C č. XX/X, parc. KN-C č. XX a parc. KN-C č. XX, v obci M., za dohodnutú kúpnu cenu 68.000 eur. Žalovaný

z kúpnej ceny uhradil sumu 65.000 eur, ostávajúcu časť kúpnej ceny vo výške 3.000 eur neuhradil. Z dôvodu, že nehnuteľnosť vykazovala vady, si žalovaný u právneho predchodcu žalobcu uplatnil nárok na zľavu z kúpnej ceny vo výške 11.660 eur, pričom následne vykonal započítací prejav proti pohľadávke právneho predchodcu žalobcu, vyplývajúceho z neuhradenej časti kúpnej ceny vrátane kapitalizovaného príslušenstva ku dňu 13.09.2012, celkom vo výške 3.407,13 eur. Nárok, ktorý si žalovaný uplatnil v tomto konaní voči žalobcovi, predstavoval (po započítaní sumy 3.407,13 eur) sumu 8.252,87 eur. Po tom, čo odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vrátil mu vec na nové prejednanie a rozhodnutie žalovaný v podaní zo dňa 10.11.2023 žiadal, aby súd zaviazal žalobcu zaplatiť mu sumu 2.055,23 eur, s príslušenstvom.

9. Nesporným je, že žalovaný sumu vo výške 3.000 eur žalobcovi nezaplatil, pričom v zmysle § 588 Občianskeho zákonníka kupujúci má povinnosť zaplatiť predávajúcemu dohodnutú cenu. V prejednávanej veci však žalovaný podal vzájomnú žalobu voči žalobcovi o zaplatenie 11.660 eur titulom uplatnenia zľavy z kúpnej ceny z dôvodu existujúcich väd a tvrdí, že započítacím prejavom žalovaného, ktorý mal urobiť voči právnemu predchodcovi žalobcu listom zo dňa 21.01.2013, si započítal svoju splatnú pohľadávku voči žalobcom požadovanej splatnej pohľadávke o zaplatenie 3.000 eur aj s príslušenstvom (v celkovej výške 3.407,13 eur), a preto pohľadávka žalobcu zanikla dňom, keď sa tieto pohľadávky stretli, t.j. 13.09.2012.

10. Súd konštatoval, že zo strany žalobcu nebol predložený dôkaz ohľadom skutočného stavu, v akom sa nehnuteľnosť predávala, respektíve o aké konkrétne „štádium“ rozostavanosti v čase predaja išlo. V kúpnej zmluve nebol pojem „rozostavaný rodinný dome“ bližšie konkretizovaný, rovnako absentoval protokol o obhliadke, kde by boli tieto skutočnosti zaznamenané, uvedené nevyplýva ani z predloženej projektovej dokumentácie, rovnako s určitosťou nemožno dôvodiť ani stav rozostavanosti z inzercie na predaj. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 08.06.2011 vyhotoveného Ing. U. Q. za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu predloženého žalovaným vyplýva posúdenie stavu dokončenosti jednotlivých položiek rodinného domu. Z predmetného posudku vychádzal aj súdom ustanovený znalec Ing. T. A. v znaleckom posudku č. XX/XXXX zo dňa 26.05.2015 a vo svojich vyjadreniach na neho následne odkazovali aj žalobca a žalovaný. Z uvedeného dôvodu súd pri hodnotení, či ide alebo nie o rozostavaný prvok, ktorého účelom v čase predaja nebolo spĺňať funkčné vlastnosti slúžiace na riadne užívanie vychádzal zo zmienených znaleckých posudkov.

11. Súd posudzoval žalovaným vytykané vady v súlade s § 500 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 596 Občianskeho zákonníka ukladá predávajúcemu povinnosť upozorniť kupujúceho na určité konkrétne vady predmetu kúpy a to skryté i zjavné. Ak splní predávajúci túto povinnosť, za vady, na ktoré upozornil, nezodpovedá. Okolnosť, či predávajúci vedel alebo sa domnieval, že vec je bez väd, nemá pri riešení zodpovednosti význam, nakoľko táto zodpovednosť má povahu objektívnej zodpovednosti. Súd v tomto smere dáva do pozornosti, že uvedené ustanovenie § 500 Občianskeho zákonníka je potrebné vykladať práve v spojení s § 596 Občianskeho zákonníka. Pod pojem „zjavné vady“ v zmysle § 500 Občianskeho zákonníka možno subsumovať vady, ktorých existencia je kupujúcemu zjavná na pohľad, resp. ktoré môže zistiť pri bežnej obhliadke veci (trhlíny v rodinnom dome, zamáčanie stien, vydutá podlaha, rozbité okná a pod). Ide taktiež spravidla o predaj použitých vecí, ktoré sa predávajú s vadami o ktorých sa vo všeobecnosti vie, a preto sa tieto veci predávajú za výrazne nízke ceny. V prípade iných väd, a to aj zjavných, vzhľadom na § 596 Občianskeho zákonníka je predávajúci povinný kupujúceho na ne upozorniť. Z uvedeného dôvodu sa súd nestotožňuje s názorom žalobcu, že právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny možno priznať len pri tzv. skrytých vadách. Súd teda okrem posúdenia, či žalovaným označované vady nie sú len nedokončenou časťou rozostavaného rodinného domu, prihliadol aj na rozpoznávaciu schopnosť žalovaného, jeho náležitú pozornosť pri obhliadke, vzal ohľad na predmet kúpy, ako aj technickú náročnosť posúdenia prípadných väd. Pri posudzovaní opodstatnenosti a vyčíslenia nákladov na odstránenie nedorobkov a väd súd vychádzal najmä zo záverov súdom ustanoveného znalca Ing. T.a A.a v znaleckom posudku č. XX/XXXX zo dňa 26.05.2015 pričom vo vzťahu k žalovaným vytknutým vadám a nedostatkom predmetu kúpy súd zistil nasledovné: vodomerná šachta, žalovaný vytkol uvedenú vadu s odôvodnením, že bola realizovaná bez izolácie proti vode; súd tu poukazuje na znalecký posudok súdom ustanoveného znalca č. XX/XXXX Ing. T.a A.a, ktorý konštatoval, že bola nesprávne vyhotovená izolácia šachty, resp. správne nevyhotovená prechodka pre vodovodné potrubie - vodovodnú prípojku. Uvedenú vadu označil znalec za skrytú, ktorá sa môže prejavovať iba v určitom období (dlhodobé dažde, privalový dážď). Znalec zároveň dôvod tejto vady videl v nesprávne vyhotovenom prechode vodovodnej rúry cez stenu

vodomernej šachty, kde je vidieť že vodovodná hadica z HDPE trubky je vložená do prechodky z PVC. Bez ohľadu na stav dokončenosti samotného vnútra šachty, toto nijako neovplyvňuje skutočnosť, ktorá spôsobuje zatápanie šachty v prípade prietru, či dlhodobého dažďa, nakoľko predmetná vada súvisí s nesprávne vyhotovenou izoláciou šachty/nesprávne vyhotoveným prechodom pre vodovodnú rúru cez stenu šachty. Túto možno pritom považovať za dokončený prvok, nakoľko ani znalec z dôvodu jej dokončenia nevedel posúdiť aká izolácia bola použitá prípadne koľko vrstiev izolácie bolo realizovaných. Štítová-bočná fasáda, cez ktorú vyčnieva drevená vrcholová väznica, atikový plech bez dostatočného presahu cez fasádu, v dôsledku čoho dochádza k zamákaniu a špineniu fasády poveternostnými vplyvmi, atikový plech je krivý. V zmysle znaleckého posudku č. XX/XXXX Ing. T.a A.a ide o dokončené prvky. Predmetné vady označil znalec za zjavné, avšak pre laika s ťažko predstaviteľnými dôsledkami. Znalec poukázal na to, že pri daždi dochádza k vlhnutiu dreva vrcholovej väznice, vnikanie zrážkových vôd do zatepľovacieho systému cez zavlhnutú väznicu, v zimnom období vznik zmrznutých kryštálikov v skladbe zatepľovacieho systému, premŕzanie podkladu finálnej omietky, čoho následkom je vznik trhlín. Atikový plech je bez dostatočného presahu, vada zistiteľná pri obhliadke, avšak osoba bez skúsenosti, bez odbornej kvalifikácie nemusí odhadnúť, aké následky do budúcnosti môže mať nedostatočný presah plechu na fasáde, ako je zašpinenie fasády stekajúcou znečistenou zrážkovou vodou. Nebolo preukázané, že žalovaný mal dostatočnú odbornosť na to, aby pri vykonanej obhliadke mal spozorovať, identifikovať a vyhodnotiť uvedené prvky ako vady, ktoré budú do budúcnosti spôsobovať vnikanie zrážkových vôd vznik trhlín, či zašpinenie fasády, ktoré sú následkom predmetných vád. Vzhľadom na technickú náročnosť posúdenia vád a predovšetkým ich dôsledky súd nepovažuje zmienené vady za zistiteľné bežnou (obvyklou) pozornosťou pri prehliadke veci. Vada izolácie proti vode - Znalec Ing. T. A. pri kvalifikácii uvedenej vady uviedol, že pri obhliadke nebolo možné zistiť, či izolácia proti vode bola prevedená 1x alebo 2x. Izolácia je z hľadiska funkčnosti urobená nesprávne, nakoľko prevedená vodorovná izolácia je na úrovni okolitého terénu, nie je zabránené vnikaniu zrážkových vôd do muriva nad hydroizoláciou, čo sa prejavuje vo vlhnutí vnútorných stien v rodinnom dome. Jedná sa o skrytú vadu, ktorú nie je možné zistiť pri bežnej prehliadke osobou, ktorá nemá odbornú kvalifikáciu. Záveterné lišty na streche sú nízke oproti rezanej strešnej krytine, v dôsledku čoho dochádza k podmákaniu pod strešnú krytinu. Podľa znalca Ing. T.a A. túto vadu bolo možné zistiť v čase obhliadky, táto vada môže mať za následok vnikanie zrážkových vôd do skladieb a konštrukcie strechy. Jedná sa o vadu, ktoré bolo možné zistiť pri bežnej prehliadke, avšak osoba bez odbornej kvalifikácie nezistí následky, ktoré môžu byť pri nesprávnom prevedení oplechovania. Ohnuté krokvy na streche, súdny znalec toto posúdil ako dokončený prvok s tým, že nevedel jednoznačne určiť či ide o vadu zjavnú alebo skrytú, nakoľko tá nemusela byť v čase prevodu v takom rozsahu viditeľná. Vo vzťahu k vnútornému deliacemu múru so susednou stavbou, ktorý nie je zateplený a vnútornému nosnému múru a priečkam, ktoré nie sú navzájom previazané v kolmom smere na seba, súd opäť poukázal na znalecký posudok č. XX/XXXX Ing. T.a A.a, ktorý oba prvky ohodnotil ako nedokončené, súvisiace so stavom rozostavanosti rodinného domu. V prípade vnútorného deliaceho múru zároveň konštatoval, že vnútorný deliaci múr nie je so susednou stavbou zateplený, pričom táto nedokončenosť bola odstránená po dokončení susedného rodinného domu, po zateplení jeho podkrovných priestorov. V prípade vnútorného nosného múru a priečok taktiež konštatoval, že sa jedná o vadu zistiteľnú aj osobou, ktorá nemá odbornú kvalifikáciu.

12. Preto vzhľadom na vyššie uvedené posúdenie vo vzťahu k žalovaným vytknutým vadám: vodomerná šachta, štítová-bočná fasáda/vyčnievajúca vrcholová väznica, atikový plech bez dostatočného presahu, izolácia proti vode, záveterné lišty, ktoré sú nízke oproti rezanej strešnej krytine a ohnuté krokvy na streche, súd konštatoval, že v čase predaja mali všetky prvky vykazovať stav dokončenosti, a teda možno ich definovať ako vady, ktoré existovali v dobe uzavretej kúpnej zmluvy. Následky s nimi súvisiace sa prejavili až dodatočne, ide o technicky náročnejšie poznateľné vady, pričom svojimi dôsledkami znižujú životnú úroveň bývania. Predmetom kúpy bola „nová vec“ pri ktorej možno očakávať jej stav bez vád. Z uvedeného dôvodu považuje súd žalovaným uplatnené námietky pri týchto vytkaných vadách za dôvodné.

13. Naopak v prípade posúdenia vytkaných vád: vnútorného deliaceho múru so susednou stavbou, ktorý nie je zateplený a vnútorného nosného múru a priečok, ktoré nie sú navzájom previazané v kolmom smere na seba, mal súd za to, že nakoľko žalovaný pristúpil ku kúpe rozostavaného rodinného domu, bol si vedomý toho, že jeho nedokončené prvky nemôžu v čase predaja plnohodnotne napĺňať účel, za ktorým predmetný rodinný dom kupoval, a teda prípadné nedokončené časti nehnuteľnosti nemožno považovať za vady v zmysle Občianskeho zákonníka. Z uvedeného dôvodu súd nepovažuje žalovaným uplatnené námietky pri týchto vytkaných vadách za dôvodné.

14. Súd nepovažoval za dôvodnú ani námietku žalovaného pri vade strešné okná v počte 2 ks nie sú osadené vo vodorovnej ploche. Žalovaný nebol pri výkone obhliadky dostatočne obozretný, nakoľko nejde o technicky náročné posúdenie vyžadujúce odborné znalosti. Od nadobúdateľa veci zákon očakáva, že predmetu kúpy bude venovať pri uzatváraní zmluvy náležitú pozornosť a ten, komu bola vec prenechaná za odplatu, je povinný si ju prezrieť. Súd nemal za preukázané, že neosadenie strešných okien vo vodorovnej ploche možno považovať za vadu v zmysle Občianskeho zákonníka. Dodatočne vyšli najavo vady, ktoré existovali v čase kúpy (vodomerná šachta, izolácia proti vode, štítová-bočná fasáda vyčnievajúca vrcholová väznica, atikový plech bez dostatočného presahu, záveterné lišty, ktoré sú nízke oproti rezanej strešnej krytine a ohnuté krokvy na streche), žalovaný na tieto vady nebol v zmysle § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka upozornený, tieto vady boli u žalobcu následne riadne a včas vytykané, t.j. v lehote 24 mesiacov od prevzatia nehnuteľnosti (prevzatie 04.07.2011 a vytykanie vád doručené žalobcovi 12.09.2012) v zmysle § 599 Občianskeho zákonníka, má žalovaný právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vád.

15. Výška zľavy z kúpnej ceny závisí od povahy a rozsahu vád, vzhľadom na dohodnutú kúpnu cenu, na zníženie funkčných vlastností, na ďalší možný spôsob a rozsah užívania, na cenu potrebných opráv a iné obdobné hľadisko. Výška zľavy by nemala vyjadrovať len zníženie vymenenej hodnoty veci a pri jej určení je potrebné prihliadnuť i na to, ako sa vytknuté vady prejavujú pri užívaní veci, či a ako sa toto užívanie komplikuje alebo obmedzuje a či znižuje jej životnosť. Posúdenie primeranosti zľavy je pritom právnou a nie znaleckou otázkou. Záleží od súdu, aby na základe svojej úvahy urobil právny záver o výške primeranej zľavy z dojednanej ceny tak, aby zodpovedala povahe a rozsahu vád. Súd pri stanovení primeranej zľavy súd vychádzal pri stanovení výšky nákladov, vrátane DPH, potrebných na odstránenie vád z vyčíslenia uvedeného v znaleckom posudku Ing. T.a A. č. XX/XXXX, ktorý ich stanovil podľa cenovej úrovne platnej v druhom kalendárnom polroku roka 2012 ku dňu 12.9.2012, a to nasledovne: vodomerná šachta, izolácia proti vode: vo výške 248,88 eur, izolácia sokla a základov: alternatíva 1 (1.592,56 eur), alternatíva 2: (2.363,26 eur). Súd sa priklonil k vyčísleniu vyšších nákladov, t.j. v sume 2.363,26 eur, s prihliadnutím na to, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že izolácia na prevádzanej nehnuteľnosti bola z hľadiska funkčnosti urobená nesprávne. Uvedená vada podstatným spôsobom znižovala kvalitu bývania a bolo nevyhnutné ju odstrániť, preto pri posudzovaní primeranosti nákladov na jej odstránenie uznal za vhodné stanovenie jej výšky v zmysle alternatívy 2 (doplnenie o povrchovú úpravu MARMOLIT) znaleckého posudku Ing. T.a A., t.j. vo výške 2.363,26 eur, oprava štítovej fasády, demont. časti vrchol. väznice: vo výške 243,32 eur, výmena záveterných lišt a atikový plech: vo výške 452,- eur, predĺženie klieštín krovu vo výške 393,85 eur, v celkovom súhrne predstavuje sumu 3.701,31 eur.

16. Pri stanovení opodstatnenej a primeranej zľavy z kúpnej ceny z titulu vád vytykaných žalovaným, vychádzal z vyčíslenia nákladov potrebných na odstránenie vád, ktoré dodatočne vyšli najavo a existovali v čase kúpy (vodomerná šachta, vada izolácie proti vode, štítová-bočná fasáda vyčnievajúca vrcholová väznica, atikový plech bez dostatočného presahu, záveterné lišty, ktoré sú nízke oproti rezanej strešnej krytine a ohnuté krokvy na streche) tak, ako ich vyčíslil Ing. T. A. v znaleckom posudku č. XX/XXXX, v celkovej sume 3.701,31 eur. Túto stanovil za primeranú zľavu z kúpnej ceny, ktorú si žalovaný mohol u žalobcu uplatniť.

17. Čo sa týka započítacieho prejavu žalovaného, ktorý mal urobiť voči právnemu predchodcovi žalobcu listom zo dňa 21.1.2013, v predmetnej právnej veci sa žalovaný vzájomnou žalobou domáhal zaplatenia sumy 11.660 eur s prísl. s kompenzačnou námietkou proti nároku žalobcu vo výške 3.407,13 eur, teda po započítaní sa vzájomnou žalobou domáhal, aby súd zaviazal žalobcu k zaplateniu 8.252,87 eur s prísl. Žalovaný podaním zo dňa 21.1.2013 (č.l. 76 spisu) urobil prejav k započítaniu adresovaný žalobcovi po tom, čo si listom zo dňa 30.08.2012 uplatnil u žalobcu, z dôvodu existencie vád rozostavanej stavby (§ 597 Občianskeho zákonníka), zľavu z kúpnej ceny v celkovej výške 11.660 eur. Z podania žalovaného zo dňa 21.01.2013 je nepochybné, že žalovaný ním urobil prejav k započítaniu jeho splatnej pohľadávky voči právnemu predchodcovi žalobcu, vyplývajúcej zo zľavy z kúpnej ceny na základe vytknutých vád na rodinnom dome (uplatnenej v celkovej výške 11.660,- eur) voči splatnej pohľadávke právneho predchodcu žalobcu vo výške 3.000,- eur s príslušenstvom (celkom 3.407,13 eur), vyplývajúcej z neuhradenej časti kúpnej ceny rozostavaného rodinného domu. Pohľadávku z titulu zľavy z kúpnej ceny, (z titulu existencie vád rozostavaného domu), ktorú podľa zistenia súdu v tomto konaní, si mohol uplatniť v sume 3.701,31 eur, a preto ak žalovaný urobil započítací prejav svojej

pohľadávky z titulu zľavy z kúpnej ceny voči pohľadávke žalobcu, boli splnené všetky predpoklady pre započítanie vzájomných pohľadávok, stanovené v § 580 Občianskeho zákonníka. Právne účinky zániku splatnej pohľadávky žalovaného voči splatnej pohľadávke žalobcu v rozsahu, v ktorom sa navzájom kryli t.j. v sume 3.407,13 eur, nastali ku dňu, kedy sa pohľadávky spôsobilé na započítanie stretli, t.j. k 13.09.2012. Pri posudzovaní opodstatnenosti nároku žalobcu na zaplatenie sumy 3.000 eur s prísl. súd uzatvoril, že žalovaný realizoval účinný prejav vôle o započítaní jeho pohľadávky na zaplatenie zľavy z kúpnej ceny oproti pohľadávke žalobcu na doplatenie kúpnej ceny za rozostavaný rodinný dom vo výške 3.000 eur s príslušenstvom (celom v sume 3.407,13 eur), preto pohľadávka žalobcu zanikla ku dňu, keď sa tieto pohľadávky stretli, t.j. 13.09.2012. Za daného stavu nebolo možné žalobnému návrhu žalobcu o zaplatenie 3.000 eur s prísl. vyhovieť. Preto súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol. Pokiaľ ide o vzájomnú žalobu žalovaného, po započítaní jeho pohľadávky z titulu zľavy z kúpnej ceny voči pohľadávke žalobcu o zaplatenie 3.000 eur s prísl. sa žalovaný domáhal voči žalobcovi zaplatenia sumy 8.252,87 eur s úrokom z omeškania zo sumy 8.252,87 eur od 14.09.2012 do zaplatenia. V závere vyjadrenia zo dňa 10.11.2023, podaného žalovaným po zrušení rozsudku prvoinštančného súdu odvolacím súdom a vrátení veci na nové prejednanie a rozhodnutie, žalovaný navrhol, aby súd zamietol žalobu žalobcu o zaplatenie 3.000 eur s prísl., aby vyhovel vzájomnej žalobe žalovaného a zaviazal žalobcu k zaplateniu sumy 2.055,23 eur s príslušenstvom. Žalovaný neuviedol, že v ostávajúcej časti berie vzájomnú žalobu späť, zmenu petitu nenavrhol. V danom prípade si žalovaný mohol z titulu vád a nedorobkov na predmete kúpy uplatniť u žalobcu zľavu z kúpnej ceny v sume 3.701,31 eur, ktorú sumu považoval súd za primeranú na úhradu nákladov potrebných na odstránenie žalovaným oprávnenne vytknutých vád a nedorobkov rozostavaného rodinného domu. Žalobca mal voči žalovanému nárok na náhradu doplatku kúpnej ceny s príslušenstvom, celkom v sume 3.407,13 eur. Po tom, čo žalovaný podaním zo dňa 21.01.2013 vykonal započítací prejav svojej pohľadávky z titulu zľavy z kúpnej ceny a pohľadávky v rozsahu, v ktorom sa vzájomne kryli, t.j. v sume 3.407,13 eur a zanikli ku dňu 13.09.2012, žalovaný bol oprávnený domáhať sa už len zvyšku zľavy z kúpnej ceny, ktorú považoval súd za primeranú, t.j. v sume 294,18 eur (3.701,31 - 3.407,13 eur). Súd preto vyhovel vzájomnej žalobe žalovaného v uvedenom rozsahu a v prevyšujúcej časti vzájomnú žalobu zamietol.

18. Súd priznal žalovanému aj nárok na zaplatenie úroku z omeškania. Vychádzal zo zistenia, že žalovaný listom zo dňa 30.08.2012 vyzval žalobcu na úhradu zľavy z kúpnej ceny najneskôr deň nasledujúci po doručení vytknutia vád. Výzva bola žalobcovi doručená dňa 12.09.2012, pohľadávka žalovaného sa teda stala splatnou dňa 13.09.2012. Žalobca žalovanému požadovanú sumu nezaplatil. Preto súd priznal žalovanému aj nárok na úroky z omeškania z priznanej sumy, t.j. 294,18 eur odo dňa nasledujúceho po splatnosti pohľadávky, teda odo dňa 14.09.2012 do zaplatenia.

19. O trovách konania, pokiaľ ide rozhodovanie o nároku na náhradu trov konania vo vzťahu k žalobe žalobcu, aj vo vzťahu k vzájomnej žalobe žalovaného, súd sa nestotožnil s názorom žalovaného, že súd by mal priznať žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %, pretože plnenie žalobcu voči žalovanému na podklade vzájomnej žaloby záviselo od výsledkov znaleckého dokazovania v spojení s úvahou súdu. Súd mal za to, že prejednáváná vec nie je typickým príkladom konania, v ktorom výška plnenia závisí od znaleckého dokazovania. Nejde totiž o prípad, kde sa takýto prístup k otázke náhrady trov konania spravidla aplikuje, teda najmä pokiaľ ide o bolestné a sťaženie spoločenského uplatnenia, pri ktorom je problematické ustáliť výšku poškodenia zdravia alebo trvalých následkov u oprávnenej osoby. Preto súd pri tomto rozhodovaní postupoval v zmysle § 255 ods. 2 CSP a zvažoval pomer úspechu a neúspechu sporových strán jednak vo vzťahu k žalobe žalobcu a jednak vo vzťahu k vzájomnej žalobe žalovaného. O nároku žalobcu na zaplatenie 3.000 eur s príslušenstvom bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 CSP. V konaní o vzájomnej žalobe žalovaného bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 2 CSP, pričom o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením postupom podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. V ďalšom vyslovil, že štátu patrí náhrada trov, ktoré skutočne vynaložil v súlade s v danom čase platnou procesnou normou, ustanovením § 148 OSP, podľa ktorej mu ex lege vznikol nárok na ich náhradu, a to napriek tomu, že nová procesná úprava CSP analogické ustanovenie neobsahuje. Aplikáciou základného princípu uvedeného v čl. 4 ods. 2 s použitím ustanovenia § 253 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP a § 470 ods. 2 CSP je možné štátu náhradu trov konania voči neúspešnej strane sporu priznať aj za právnej úpravy Civilného sporového poriadku (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 31.7.2018, sp. zn. 4Obo/3/2018). Aplikujúc § 255 ods. 1 CSP a článok 4 ods. 2 základných princíпов CSP, priznal súd štátu nárok voči sporovým stranám, a to na základe ich pomerného úspechu v tomto konaní.

20. Proti výrokom IV., V. a VII. tohto rozsudku podal včas odvolanie žalovaný, ktorý namietal, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že súd pri rozhodovaní o trovách týkajúcich sa vzájomnej žaloby žalovaného v bode 70. rozsudku uviedol, že nejde v danom prípade o typický príklad, v ktorom výška plnenia závisí od znaleckého dokazovania. Podľa bodu 72. rozsudku posúdil otázku náhrady trov konania zo vzájomnej žaloby podľa ust. § 255 ods. 2 CSP. Uvedený postup hodnotí žalovaný ako prekvapivý, nesprávny, vychádzajúci z nesprávneho právneho posúdenia uplatneného nároku v podobe plnenia titulom uplatnenej zľavy z kúpnej ceny. Odvolací súd ako aj súd prvej inštancie vychádzali zo znaleckého posudku Ing. A.a. Súd nemôže na jednej strane vychádzať zo záverov znaleckého posudku a na strane druhej aplikovať pre účely náhrady trov konania § 255 ods. 2 CSP s hodnotením, že nejde o konania, kedy plnenie záviselo od znaleckého dokazovania. Poukázal na právnu úpravu predchádzajúcu Civilnému sporovému poriadku v § 142 ods. 3 OSP, na komentár k Civilnému sporovému poriadku, ako aj na rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 56/2017 zo dňa 08.02.2017 a súdnu prax, ktorá zaujala jednoznačné právne stanovisko. Žalobcu je potrebné považovať za plne procesne úspešného, keďže mal úspech čo do základu uplatneného nároku. Nepriznaním plnej náhrady trov konania bol tak žalovaný ukrátený na svojich zákonom chránených právach. V ďalšom citoval z nálezu Ústavného súdu III. ÚS/474/2018, z ktorého vyplýva výnimka zo zásady pre rozhodovanie o náhrade trov konania pri čiastočnom úspechu vo veci. Obdobná argumentácia platí aj pre výrok VII. napadnutého rozsudku. Čo sa týka odvolania proti výroku IV. rozsudku, ktorým súd zamietol v prevyšujúcej časti vzájomnú žalobu žalovaného, znalec vo vzťahu k strešným oknám na strane 5 posudku uviedol stupeň dokončenosti na 100 %. Strešné okná nie sú vo vodorovnej polohe, pričom znalec konštatoval, že ide o vadu zjavnú. V čase obhliadky nebol prístup do podkrovia zabezpečený, čo vyplýva z výpovede zamestnanca realitnej kancelárie, ktorej zveril žalobca predaj nehnuteľnosti. Poukázal na ust. § 499 OZ, ktorý ukladá povinnosť predávajúcemu, aby vec mala vlastnosti vymienené alebo ako obvyčajne máva, t.j. zodpovedala stavebno-technickým požiadavkám. Ak predávajúci túto povinnosť poruší, vznikne mu objektívna zodpovednosť za faktické aj právne vady. Vadami je potrebné rozumieť všetko, čo znižuje možnosť využitia a upotrebenia veci alebo ju inak znehodnocuje. Vady označené znalcami v konaní neboli podľa žalovaného zistiteľné žalovaným ako laikom. Žalovaný venoval kúpe rozostavaného domu náležitú pozornosť. Žalobca postupoval pri predaji bez odbornej starostlivosti predávajúceho v spotrebiteľskom právnom vzťahu. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti zmenil a priznal žalovanému proti žalobcovi v rámci uplatnenej vzájomnej žaloby nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % a rovnako zaviazal žalobcu na náhradu trov konania voči štátu v rozsahu 100 %. Vo vzťahu k uplatneným vadám a nákladom na ich odstránenie navrhol, aby odvolací súd rozsudok v napadnutej časti zmenil a zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanému aj sumu 1.044,28 eur titulom náhrady nákladov za vadu - kotvenie - previazanie vnútorných stien a priečok a sumu 309,64 eur titulom náhrady nákladov za vadu - oprava osadenia strešných okien.

21. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaného k trovám konania uviedol, že žiadne ustanovenia Civilného sporového poriadku ani iného právneho predpisu nestanovuje, na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy platnej do 30.06.2016, povinnosť súdu zohľadniť pri rozhodovaní o trovách konania, či vo veci bolo alebo nebolo vykonané dokazovanie prostredníctvom znalca. Súd prvej inštancie nepochybil, keďže vychádzal z výslovných právnych noriem, ktoré neumožňujú taký výklad zákona, ako poskytol žalovaný. Preto nemožno hovoriť ani o údajnej prekvapivosti, ani o porušení legitímnych očakávaní. K nároku žalovaného podľa vzájomnej žaloby uviedol, že žalovaný nebol osobne prítomný pri ohliadke rozostavaného rodinného domu a postačovalo mu stanovisko jeho blízkeho príbuzného, ktorý sám krátko na to získal oprávnenie na vykonávanie stavebnej činnosti. Znalec Ing. U. Q. robil vlastné zamerania a fotodokumentáciu a žiadne z údajných vád nie sú v znaleckom posudku spomenuté. Informácie uvedené v znaleckom posudku XXX/XXXX nie sú úplné na účely posudzovania existencie vád na rozostavanej stavbe, žalobca má za to, že bez doplnenia relevantných informácií od samotného znalca Ing. U. Q. nemožno bez ďalšieho spravodlivo konštatovať, že v čase predaja nehnuteľností existovali vady rozostavanej stavby tak, ako ich tvrdí žalovaný. Odvolanie žalovaného považuje za v celom rozsahu neodôvodnené a právne závery súdu prvej inštancie považuje za správne. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti ako vecne správny potvrdil.

22. Odvolací súd preskúmal rozsudok v napadnutom rozsahu, a to okrem výroku I. II., III. a VI., v zmysle zásad vyjadrených v § 379 a nasl. zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), spolu s konaním, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP) a dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je potrebné vo výroku IV., ktorým súd

prvej inštancie vzájomnú žalobu v prevyšujúcej časti zamietol, ako vecne správne potvrdiť a vo výrokoch V. a VII. týkajúcich sa trov konania zmeniť.

23. Občiansky zákonník nevymedzuje pojem vady. Pod pojmom „vada“ je potrebné vo všeobecnosti rozumieť všetko, čo znižuje možnosť využitia a upotrebenia veci alebo ju inak znehodnocuje. Súdna prax vyvodila, že za vadu je potrebné považovať nedostatok takej vlastnosti, ktorá sa u vecí toho istého druhu a veku všeobecne predpokladá a ktorej neexistenciou je možnosť využitia veci na daný účel nie nepodstatne znížená. Občiansky zákonník rozlišuje medzi vadami zjavnými (§ 500 ods. 1 OZ) a vadami skrytými (§ 597 ods. 1 OZ) a to podľa toho, či vady možno bežnou pozornosťou pri prehliadke veci zistiť alebo nie a prísnejšie právne následky spája s vadami zjavnými.

24. Zjavnými vadami sú také vady, ktoré mohli byť zistiteľné pri prevzatí veci, pri obvyklej prehliadke či obvyklom postupe, ak nadobúdateľ zachoval bežnú pozornosť. Pre posúdenie existencie zjavných väd je rozhodujúci moment uzavretia scudzovacej zmluvy. Podmienkou vylúčenia zodpovednosti za vady je v tomto prípade to, že scudzovaná vec bola obhliadnutá pred alebo pri uzavieraní zmluvy.

25. Opozitom zjavných väd sú vady skryté, t.j. vady ktoré nemohli byť pri predaji odhalené, nakoľko na ich odhalenie chýbali odborné znalosti, zručnosti alebo odborné pomôcky. To, či si kupujúci mohol kupovanú vec pred kúpou ohliadnuť a takým spôsobom zistiť jej vady, treba posúdiť v každom jednotlivom prípade osobitne. Súčasne treba prihliadať na to, do akej miery predávajúci umožnil kupujúcemu prehliadnúť si nadobúdanú vec. Použitie ustanovenia § 597 ods. 1 OZ je vylúčené v prípadoch, v ktorom kupujúci o konkrétnych vadách vedel, a napriek tomu sa slobodne rozhodol zmluvu o kúpe veci za dojednanú kúpnu cenu uzavrieť (R 9/2003).

26. Žalobca sa žalobou domáhal proti žalovanému zaplata sumy 3.000 eur s príslušenstvom titulom zvyšnej časti kúpnej ceny nehnuteľnosti. Súd v súlade so zásadou voľného hodnotenia dôkazov správne vyhodnotil a dospel k správnym skutkovým záverom, z ktorých vyvodil aj správne právne závery, že žalovaný mal voči žalobcovi pohľadávku titulom zľavy z kúpnej ceny nehnuteľnosti. Možnosť uplatnenia nároku z väd veci takouto formou vyplýva z ust. 597 ods. 1 OZ. Žalobcom uplatnená pohľadávka proti žalovanému v sume 3.000 eur titulom zaplata zvyšnej časti kúpnej ceny zanikla započítaním pohľadávky žalovaného titulom zľavy z kúpnej ceny v dôsledku väd predanej veci, jednostranným právnym úkonom žalovaného, a to listom zo dňa 21.01.2013 adresovaným žalobcovi, ktorým započítal svoju pohľadávku titulom zľavy z kúpnej ceny oproti pohľadávke žalobcu titulom doplatku kúpnej ceny.

27. Žalovaný vo svojom odvolaní v jeho podstatnej časti už len zopakoval a podrobnejšie rozviedol svoje námietky a argumenty prednesené pred súdom prvej inštancie, ktorý sa v odôvodnení svojho rozhodnutia dôsledne vysporiadal s tým, prečo na ne neprihliadol, a v dostatočne primeranom rozsahu poukázal na všetky podstatné skutočnosti vyplývajúce z vykonaného dokazovania objasňujúce skutkový a právny základ rozhodnutia, a preto jeho rozhodnutie možno považovať v tomto ohľade za presvedčivé so zreteľom na uvedené. Odvolací súd považuje skutkové a právne závery súdu prvej inštancie za správne a v celom rozsahu sa preto stotožňuje s dôvodmi uvedenými v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, ktoré viedli súd prvej inštancie k týmto záverom, tieto si osvojuje v celom rozsahu a v podrobnostiach na ne odkazuje. Obsah odvolania žalovaného nie je spôsobilý z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov spochybníť správnosť záverov súdu prvej inštancie, na ktorých založil svoje rozhodnutie, keď ani v odvolacom konaní neboli zistené také nové rozhodujúce skutočnosti alebo dôkazy, ktoré by mali za následok zmenu skutkového stavu oproti tomu, ako bol ustálený súdom prvej inštancie, z ktorého potom vychádzalo aj jeho právne posúdenie veci.

28. Preto tak, ako súd prvej inštancie, aj odvolací súd vychádza zo znaleckého posudku č. XX/XXXX Ing. T.a A.a, ako aj znaleckého posudku č. XXX/XXXX Ing. U. Q.. Z oboch uvedených znaleckých posudkov vo vzťahu k žalovaným tvrdenej skrytej vade - nepreviazanie vnútorných priečok kolmo na seba, vyplýva, že tieto neboli v čase predaja dokončené, ide o vadu zistiteľnú aj osobou bez odbornej kvalifikácie. Preto nemožno túto vadu považovať za skrytú vadu, s čím odvolací súd súhlasí aj s poukazom na fotografiu nachádzajúcu sa v súdnom spise na č.l. 67 označenú ako styky vnútorných stien a priečok, z ktorej je zreteľná vyššie uvedená vada vytýkaná žalovaným.

29. Čo sa týka uloženia strešných okien, aj tu sa odvolací súd stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého nejde o vadu, ktorá by spôsobovala nemožnosť účelného využitia, ale skôr o estetickú vadu, ktorá bola zdôvodnená konštrukciou stavby, pričom okná boli uložené rovnobežne s uložením strešnej krytiny. Napokon ani z fotodokumentácie nie je možné konštatovať, že by išlo o takú vadu, ktorá by nie len bránila účelnému použitiu strešných okien, ale ani o takú, ktorá by z estetického hľadiska spôsobila nevyhnutnú potrebu úpravy uloženia strešných okien. Navyše žalovaný sa už pri kúpe mohol domáhať sprístupnenia podkrovného priestoru za účelom jeho dodatočnej obhliadky, čo však neurobil. Na základe uvedeného odvolací súd považuje námietky žalovaného týkajúce sa uloženia strešných okien v podkroví za nedôvodné. Súd 1. inštancie v bodoch 62. a 63. rozsudku uviedol presný výpočet, na základe ktorého správne dospel k záveru o povinnosti žalobcu zaplatiť žalovanému aj sumu 294,18 eur s prísl. titulom uplatnenej zľavy z kúpnej ceny a vzájomnú žalobu v prevyšujúcej časti ako nedôvodnú opodstatnene zamietol.

30. So zreteľom na uvedené odvolací súd sa stotožnil s odôvodnením súdu prvej inštancie v celom rozsahu a rozsudok vo výroku IV. ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1, 2 CSP.

31. Naopak vo vzťahu k argumentácii žalovaného týkajúcej sa náhrady trov konania, odvolací súd považuje túto za dôvodnú. Z obsahu odvolania vyplýva, že žalovaný sponchybňuje správnosť právneho posúdenia veci súdom prvej inštancie pri rozhodovaní o výške nároku na náhradu trov konania, ktorá mu nebola priznaná v plnom rozsahu podľa zásady úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP.

32. Do aplikácie ust. § 255 CSP sa premieta zásada úspechu v spore, ako esenciálne kritérium priznania náhrady trov konania. Úspech vo veci súd vždy skúma tak čo do právneho základu veci, ako aj čo do výšky priznaného nároku. Plný úspech v spore sa v zásade zisťuje porovnaním žalobnej žiadosti a výroku, ktorým sa rozhodlo vo veci. U žalobcu v zásade ide o plný úspech vo veci vtedy, ak bolo žalobe v plnom rozsahu vyhovené. Tak za účinnosti predchádzajúceho procesného predpisu v § 142 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku, ako aj za súčasného procesného kódexu bolo a je možné priznať strane plnú náhradu trov konania, aj keď bola úspešná iba čiastočne, ak rozhodnutie o výške plnenia záviselo od znaleckého posudku alebo od úvahy súdu a v ktorom prípade, pokiaľ ide o trovy právneho zastúpenia takto „čiastočne“ úspešného účastníka, sa základná sadzba tarifnej odmeny advokáta vypočíta z výšky súdom priznaného plnenia. Teda zásada úspechu vo veci sa uplatňuje aj v konaniach, v ktorých výška plnenia závisí od znaleckého posudku. V týchto prípadoch nejde o procesne neúspešného žalobcu za predpokladu, ak mu bola priznaná aspoň časť žalobou uplatneného nároku. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania treba rozlíšiť, čo je základné a čo je sprevádzajúce. Pokiaľ súd aspoň v časti uplatňovaných náhradu prizná, niet sporu o tom, že žalobca je v základe sporu plne úspešným, pričom výška plnenia závisí od znaleckého posudku, resp. úvahy súdu, čo však nemôže viesť k záveru o jeho procesnom neúspechu.

33. V súvislosti s posudzovaním procesného úspechu strán sporu v konaní, ktorého predmetom je nárok, ktorého dôvodnosť a výšku je možno len predvídať, pretože závisí od znaleckého posudku, resp. úvahy súdu, tak ako to bolo v prípade žalovaného, dáva odvolací súd do pozornosti právnu vedu i praxou akceptovaný názor, podľa ktorého zásada úspechu vo veci v zmysle ust. § 255 CSP treba uplatniť aj na konania, v ktorých výška plnenia závisí od úvahy súdu alebo od znaleckého posudku. V týchto prípadoch však žalovaného v rámci vzájomnej žaloby, ktorému bola priznaná aspoň časť uplatneného nároku, nemožno považovať za procesne neúspešného a ad absurdum ho zaťažovať procesnou zodpovednosťou za predvídanie „presného“ výsledku konania. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania je potrebné rozlíšiť, čo je základné a čo sprevádzajúce. Za základné sa považuje rozhodnutie, že do žalovaného práva bolo zasiahnuté, výška ujmy je potom druhotná a nadväzujúca. Rovnako odborná otázka posudzovaná znalcom môže presahovať možnosti strany sporu, ktorá napr. výšku škody „iba“ odhaduje. Aj tu je primárny fakt, že škoda bola spôsobená; jej výška nasleduje. Žalobcu (v prejednávanej veci žalovaný) v takejto veci preto treba považovať za plne procesne úspešného, keďže mal plný úspech, čo sa týka základu uplatneného nároku, a súčasne výška plnenia, vyplývajúca z jeho procesného úspechu, závisela výlučne od úvahy súdu (I. ÚS 24/2021, pozri aj II. ÚS 397/2020, II. ÚS 225/2020).

34. S ohľadom na predmet konania odvolací súd konštatuje, že vec žalovaného je práve tým prípadom, keď výška plnenia bola čiastočne závislá od znaleckého posudku, a teda prípadom odôvodňujúcim osobitné posudzovanie úspechu a neúspechu v konaní s dôsledkami na rozhodovanie o trovách konania.

35. Výška plnenia závisela od znaleckého posudku, čo v danej veci ústi do záveru, že žalovaný bol v konaní pred súdom prvej inštancie plne úspešný, preto mu patrí proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

36. Vzhľadom na to odvolací súd zmenil výrok V. rozsudku súdu prvej inštancie tak, že žalovanému voči žalobcovi v rámci vzájomnej žaloby priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % z prisúdenej sumy.

37. Štátu patrí náhrada trov, ktoré skutočne vynaložil v súlade s v danom čase platnou procesnou normou, ustanovením § 148 OSP, podľa ktorej mu ex lege vznikol nárok na ich náhradu, a to napriek tomu, že nová procesná úprava CSP analogické ustanovenie neobsahuje. Aplikáciou základného princípu uvedeného v čl. 4 ods. 2 CSP s použitím ustanovenia § 253 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP a § 470 ods. 2 CSP je možné štátu náhradu trov konania voči neúspešnej strane sporu priznať aj za právnej úpravy Civilného sporového poriadku. (Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 31. júla 2018, sp. zn. 4Obo/3/2018 - zverejnené v Zbierke rozhodnutí pod R/75/2018).

38. Žalovaný napadol rozhodnutie súdu prvej inštancie aj vo výroku VII. o trovách štátu, pričom viedol, že obdobne jeho argumentácia vo vzťahu k výroku V. platí aj pre výrok VII.

39. Odvolacím súdom uvedená argumentácia v bode 30. až 32. týkajúca sa priznania náhrady trov konania vo veciach, v ktorých priznaná výška plnenia závisí od znaleckého posudku, je aplikovateľná aj v prípade trov štátu, preto súd prvej inštancie nesprávne rozhodol, ak žalovaného zaviazal na náhradu trov štátu vo výške 48,22 %, pretože na žalovaného je potrebné hľadieť ako na plne úspešného v konaní, preto na náhradu trov štátu mal súd prvej inštancie správne zaviazat' žalobcu ako neúspešnú stranu v konaní o vzájomnej žalobe žalovaného.

40. Preto odvolací súd podobne ako vo výroku V., tak aj výrok VII. rozsudku zmenil v zmysle ust. § 388 CSP tak, že na náhradu trov štátu v rozsahu 48,22 % zaviazal žalobcu.

41. V odvolacom konaní bol tak žalovaný čiastočne úspešný, a to len vo vzťahu k výrokom V. a VII. o trovách konania, a neúspešný v odvolacom konaní vo vzťahu k výroku IV., ktorým súd prvej inštancie vzájomnú žalobu v prevyšujúcej časti zamietol, preto vzhľadom na rovnaký pomer úspechu a neúspechu strán v odvolacom konaní odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP náhradu trov odvolacieho konania stranám sporu nepriznal.

42. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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 odsek 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 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).