

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 9Co/187/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7106226307  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Popovičová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2025:7106226307.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dany Popovičovej a členiek senátu JUDr. Gizely Majerčák a JUDr. Aleny Mikovej v spore žalobcov: 1/ A. A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom v C., D. XXX/XX, 2/ mal. A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom v C., D. XXX/XX, zastúpený zákonnou zástupkyňou žalobkyňou v 1. rade A. A. B. proti žalovanej: E. F., nar. X.X.XXXX, bytom v C., C. G. XXX, zastúpenej JUDr. Alena Zadáková – advokát s.r.o., so sídlom v Košiciach, Kováčska 32, o zľavu z kúpnej ceny a náhradu škody, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Košice I zo dňa 10.12.2019, č.k. 12C/171/2006-1352 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok vo výroku, ktorým bola žalovanej uložená povinnosť zaplatiť žalobcom spoločne a nerozdielne zľavu z kúpnej ceny 10.290 eur s 8,5% ročným úrokom z omeškania od 26.6.2007 do zaplatenia, ušlý zisk 2.987,46 eur a nahradiť škodu 693,90 eur.

M e n í rozsudok vo vyhovujúcom výroku v zostávajúcej časti tak, že žalobu z a m i e t a.

V spore o zľavu z kúpnej ceny majú žalobcovia nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v celom rozsahu z priznanej sumy vyhovujúceho výroku.

V spore o náhradu ušlého zisku má žalovaná nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v celom rozsahu.

V spore o náhradu škody má žalovaná nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v rozsahu 80%.

P r i z n á v a štátu proti žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 50%.

P r i z n á v a štátu voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 50%.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice I (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom uložil žalovanej povinnosť do 3 dní od právoplatnosti rozsudku zaplatiť pôvodnému žalobcovi zľavu z kúpnej ceny 41.026,30 eur s 8,5%-ným ročným úrokom z omeškania od 26.6.2007 do zaplatenia, ušlý zisk vo výške 59.749,05 eur a nahradiť škodu 693,90 eur. V spore o zľavu z kúpnej ceny priznal žalobcovi proti žalovanej nárok na náhradu trov konania vo výške 84,48 %. V spore o náhradu ušlého zisku priznal žalovanej proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 15,5 %. V spore o náhradu škody priznal žalovanej proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 79,18 %. Priznal štátu proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania

vo výške 7,76 %. Priznal štátu proti žalovanej nárok na náhradu trov konania vo výške 92,24 %. O výške náhrady trov konania uviedol, že rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

2. Po tom, ako súd prvej inštancie rozsudkom zo dňa 16.12.2016 č.k. 12C/171/2006-893 právoplatne zamietol časť žalobcom uplatneného nároku, predmetom konania zostal nárok žalobcu na zaplatenie zľavy z kúpnej ceny vo výške 41.026,30 eur s 8,5 %-ným ročným úrokom z omeškania od 26.06.2007 do zaplatenia, nárok na zaplatenie 59.749,05 eur titulom ušlého zisku a nárok na zaplatenie 693,90 eur titulom náhrady škody, ktoré uplatnil vo vzťahu k žalovanej.

3. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní a po právnom posúdení veci v zmysle § 1 ods. 1, § 2 ods. 1, § 3 ods. 1, § 4 ods. 1, § 5 ods. 1, ods. 4 zak. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 499, § 588, § 596, § 597 ods. 1, § 598, § 599 ods. 1, 2 a § 600 Občianskeho zákonníka, § 44 ods. 1, 3, § 46a ods. 1, 2 § 58 ods. 1, 3, § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) účinného v čase do 31.07.2000, § 26 ods. 1 vyhl. Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj o podrobnejšej úprave územného konania a Stavebného poriadku č. 85/1976 Zb. dospel k záveru, že nároky, uplatnené žalobcom sú opodstatnené, preto žalobe v celom rozsahu vyhovel.

4. Skutkovo vychádzal zo zistenia, že strany sporu uzavreli dňa 29.10.2004 kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu č. 13 nachádzajúceho sa v Košiciach, na ulici Letnej č. 34 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v podieloch tam uvedených. Predmetom zmluvného prevodu sa stal byt, ktorý vznikol zlúčením dvoch bytov, a to bytu č. 13 na 2. poschodí a bytu č. 14 v podkroví, ktoré boli súčasťou obytného domu, vrátane podielov k priestorom na spoločných častiach a zariadeniach tohto bytového domu a spoluvlastníckych podielov k pozemku. Uvedené byty boli spojené - zlúčené do jedného mezonetového bytu s jedným vchodom na 2. poschodí. Predmetná nehnuteľnosť bola prevedená za kúpnu cenu 3.100.000 Sk s tým, že v čl. 2 Kúpnej zmluvy je uvedené, že stav nehnuteľnosti je popísaný a ohodnotený v znaleckom posudku č. 253/2004 zo dňa 25.10.2004, ktorý spracoval súdny znalec H. I. J.. V kúpnej zmluve kupujúci prehlásil, že sa oboznámil so stavom bytu a uvedeným znaleckým posudkom, a že predmetné nehnuteľnosti odkupuje tak, ako stoja a ležia. Príslušnou správou katastra bol vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu povolený dňa 05.11.2004. Nakoľko žalovaná prejavila záujem zostať v predmetnom byte ako nájomníčka ďalších 6 mesiacov po uzavretí kúpnej zmluvy, na základe dohody strán sporu predmetný byt žalovaná obývala do 11.01.2005, kedy byt vypratala, o čom bol spísaný preberací protokol. Dňa 15.01.2005 uzatvoril žalobca zmluvu o nájme predmetného bytu s nájomcami A. A. a H. K. s dohodnutou výškou mesačného nájmu 30.000,- Sk a SIPO poplatky za každý mesiac vo výške 5.022,- Sk. Nájomcovia žalobcovi niekoľkokrát, počnúc dňom 21.01.2005 písomným spôsobom vytkli vady, ktoré žalobca osobne na byte aj zistil. V dôsledku zistených väd nájomcovia odstúpili od zmluvy o nájme predmetného bytu listom zo dňa 28.01.2005 a následne byt vypratali.

5. Následne žalobca, aby zistil príčinu vytýkaných väd, začal odkrývať sadrokartónové obklady stien, ako aj krytinu podlahy a zistil vady, ktoré si vyžadovali časovo náročnejšiu a nákladnejšiu opravu. Žalovanej vady viackrát telefonicky a následne dňa 04.03.2005 pri obhliadke bytu osobne vytkol. Pri tejto obhliadke boli prítomní aj svedkovia - A. L. a A. A.. Z obhliadky boli vykonané zápisy, v ktorých bolo uvedené, aké vady žalobca žalovanej vytkol. Z tejto obhliadky boli vyhotovené aj fotky pani A. L.. Žalobca následne vytkol vady bytu aj listami zo dňa 19.07.2005, 10.10.2005 a 02.11.2005, ktorými uplatnil nárok na zľavu z kúpnej ceny, a ktoré doručil žalovanej. Žalovanú nimi zároveň vyzval na uzavretie mimosúdnej dohody. Žalovaná ako predávajúca upozornila žalobcu „len“ na prasknutú omietku v spálni, na vymenenú jednu dyhu na podlahe v hale na poschodí a na prasknuté kachličky v kuchyni na prízemí. Uviedla, že o iných vadách nemala vedomosť, pričom v predmetnom byte predtým bývala a žila.

6. Súd prvej inštancie uzavrel, že dôkazy vykonané pred ním, a to znalecké posudky vyhotovené v rámci konania potvrdzujú, že vady vytknuté žalobcom sa na predmetnom byte nachádzali. Z každého posudku vyplynulo, že predmetný byt bol zrekonštruovaný v rozpore s projektovou dokumentáciou. Projektovú dokumentáciu v súvislosti s úpravou sedlovej strechy v podkroví pre obytné účely dal vyhotoviť ešte predchádzajúci majiteľ bytu pán J. s manželkou, ktorý ešte dňa 16.02.1998 získal stavebné povolenie pre tieto stavebné úpravy, ktorými sa vytvorila dvojizbová jednotka a príslušenstvo. Kolaudačné rozhodnutie dňa 31.06.2000 získala už žalovaná ako nový vlastník, ktorá predmetný byt odkúpila kúpnu zmluvou zo dňa 18.12.1998. Dňa 12.11.2001 uzatvorila s Mestom Košice ako

vlastníkom zmluvu o nájme podkrovného bytu a zmluvou o prevode vlastníctva bytu zo dňa 28.12.2001, nový byt č. 14 previedla do svojho vlastníctva. Žalovaná potvrdila, že vykonala len zmenu projektovej dokumentácie a realizovala prestavbu. Súd prvej inštancie ustálil, že žalovaná ako stavebník musela mať vedomosť o projektovej dokumentácii a o tom, ako majú byť jednotlivé stavebné práce vykonané. Podľa záveru súdu prvej inštancie bolo preukázané, že projekt bol pozmenený na základe žiadosti, pričom stavebné práce žalovaná sama financovala. Preto nesie zodpovednosť za to, ako stavebné práce prebehli a ako sa byt prerábala. Žalovaná musela mať vedomosť, že stavebné práce boli vykonané v rozpore s projektovou dokumentáciou a že sa nepoužil materiál, ktorý bol v projekte navrhnutý, resp. sa nepoužil v takom množstve a druhu ako mal, že nebol pri montáži dodržaný predpísaný technologický predpis. Napriek tomu o týchto skutočnostiach žalobcu neupozornila, hoci jej ust. § 596 Občianskeho zákonníka takúto povinnosť ukladá. Niet pochyb o tom, že podľa Stavebného zákona, ale aj vyhl. č. 85/1976 Zb. sa stavba musí realizovať na základe povolenia príslušného úradu, pričom musí byť realizovaná v súlade s projektovou dokumentáciou. Aj keď žalovaná preukázala, že stavba bola riadne skolaudovaná, niet pochyb o tom, že dôkazy vykonané pred súdom prvej inštancie svedčia o tom, že byt bol postavený v rozpore s projektovou dokumentáciou, že nezodpovedá technickým normám a bezpečnostným predpisom a nemá obvyklé vlastnosti, ktoré sa dajú všeobecne očakávať. Žalobca nemal dôvod pochybovať o tom, že byt nie je postavený v súlade s projektovou dokumentáciou, najmä za situácie, keď žalovaná ho na žiadne zmeny neupozornila.

7. Súd prvej inštancie skutkovo ustálil, že žalobca dostatočným spôsobom opísal jednotlivé vady, ktoré zistil a žalovanej uviedol, ako sa navonok prejavujú. Stalo sa tak pri osobnom stretnutí dňa 04.03.2005 pri obhliadke bytu, kedy žalobca na jednotlivé vady žalovanú upozornil. Dôkazom toho sú prítomní svedkovia A. A. a A. L., ktorí pri svojich výpovediach popísali, ktoré jednotlivé vady boli žalovanej vytknuté, o čom spísali aj zápis. Súd prvej inštancie uzavrel, že žalobca jednotlivé vady žalovanej vytkol v zákonom stanovenej lehote vyplývajúcej z ust. § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka, urobil tak v súlade so zákonom riadne a včas.

8. Dodatočne totiž najavo vyšli vady, na ktoré žalovaná ako predávajúca žalobcu neupozornila. V zmysle § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka tak vzniklo žalobcovi právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny z dôvodu, že byt nezodpovedal technickým normám a bezpečnostným predpisom, nemal ani obvyklé vlastnosti, ktoré sa od bežného bytu vo všeobecnosti očakávajú a navyše bol rekonštruovaný v rozpore s projektovou dokumentáciou, neboli použité materiály, ktoré by mali byť použité, resp. boli použité v menšom rozsahu a druhu, prípadne nebol dodržaný predpísaný technologický postup. Tieto skutočnosti vyplynuli z vykonaných znaleckých posudkov, ktoré sú obsahom spisu, predovšetkým znaleckého posudku č. 38 Znaleckého ústavu Technickej univerzity v Košiciach zo dňa 20.11.2018, ktorý je znaleckým ústavom v odbore stavebníctvo. Znalecký ústav v tomto znaleckom posudku vyčíslil náklady stavebných prác a dodávok, potrebných na odstránenie každej jednej vytknutej vady uplatnenej žalobcom voči žalovanej v cenovej úrovni prvého kvartálu roku 2005. Jednotlivé vady sú popísané v prílohe č. 1 posudku, pričom súčasťou posudku sú aj vykalkulované náklady, potrebné na odstránenie jednotlivých vytknutých väd samostatne čiastkovým rozpočtom s výkazom výmer. Znalecký ústav vyčíslil náklady stavebných prác a dodávok na odstránenie každej jednej vytknutej vady nasledovne:

1. vada: Zarosovanie okien, úniky tepla, kondenzovanie vodnej pary na sadrokartóne pri všetkých strešných oknách 3.769,24 eur s DPH.
2. vada: Nevhodné riešenie krovu v časti nad zimnou záhradou 1.360,99 eur s DPH.
3. vada: Nevhodná hrúbka sadrokartónových dosiek na šikmé plochy 9 mm 6.628,19 eur s DPH.
4. vada: Výskyt zafúkaného snehu po odkrytí sadrokartónu (tzv. hnaný sneh, resp. v daždivom počasí hnaní dážď) 4.679,53 eur s DPH.
5. vada: Vykázaná hniloba na strešných prvkoch krovu (odhnitá krokva v spálni cca 4m, odhnitá pomúrnicová v spálni cca 4 m, odhnitý väzný trám v zimnej záhrade cca 4 m, odhnitý vikier s oknom v spálni) 899,14 eur s DPH.
6. vada: Nevhodné zásahy do nosných konštrukcií krovu (staticky nevhodné schodisko, urezaná do polovice krokva pre odpadovú rúru v bývalej kúpeľni) 6.349,08 eur s DPH.
7. vada: Vydúvajúca sa a vŕzgajúca podlaha (nevhodná skladba v kúpeľni, WC, v zimnej záhrade, pri schodisku) 9.440,82 eur s DPH.
8. vada: Tepelné mosty okolo okien na 2. NP 330,37 eur s DPH.
9. vada: Nefunkčný krb 2.352,18 eur s DPH.
10. vada: Nevhodne osadené WC - oprava zdravotníckej 1.854,82 eur s DPH.
11. vada: Neefektívne podlahové kúrenie 1.639,56 eur s DPH.

12. vada: Statické preťaženie drevenej stropnej konštrukcie murovanými priečkami s tvárnici YPOR 61,76 eur s DPH.

13. vada: Elektroinštalácia - nevhodne ťahané rozvody bez PD, sekané aj do komínov, bez revíziej správy 2.352,18 eur s DPH.

Spolu náklady na odstránenie vád 1 - 13 v cenovej úrovni 1Q/2005 znalecký ústav vypočítal na sumu 41.717,87 eur s DPH.

9. Pri určení výšky zľavy z kúpnej ceny tak súd prvej inštancie vychádzal z vyčíslenia nákladov potrebných na odstránenie jednotlivých vád vytknutých žalobcom, ktoré smerujú k tomu, aby byt bol opravený a dostal sa do stavu, v akom ho mal podľa kúpnej zmluvy žalobca od žalovanej kúpiť, teda do stavu zodpovedajúcemu dojednanej kúpnej cene.

10. Pokiaľ ide o odvoláciu námietku žalovanej, ktorá vytykala žalobcovi, že uplatňuje nárok na zľavu z kúpnej ceny aj za vady, ktoré sa nachádzajú na spoločných častiach bytu, a ktoré neboli v jej výlučnom vlastníctve, súd prvej inštancie uviedol, že žalobca uplatnil nárok na zľavu z kúpnej ceny bytu ako celku, nie nárok na náhradu škody na byte, resp. jeho častiach. Túto námietku tak nepovažoval za dôvodnú. Smerodajným faktorom pre určenie výšky zľavy podľa názoru súdu prvej inštancie je výška nákladov potrebných na odstránenie vytknutých vád, ktoré by musela vynaložiť aj žalovaná, pokiaľ by chcela byt odpredať bez vád. Takýmto spôsobom vyčíslenia zľavy z kúpnej ceny podľa názoru súdu prvej inštancie nedôjde k poškodeniu žiadnej zo strán, keďže rovnaké náklady by musela vynaložiť aj žalovaná, pokiaľ by chcela odovzdať byt bez vád. Znalecký ústav vypočítal náklady na odstránenie všetkých vád vo výške 41.717,87 eur.

11. K námietke žalovanej, ktorá spochybnila znalecký posudok č. 191/2015 vyhotovený Ústavom súdneho inžinierstva v Žilinskej univerzite v Žiline, a ktorý na súde objasňoval H. A. M., ktorý je znalcom z príslušného odvetvia, ale nie je v pracovnom pomere k ústavu, súd prvej inštancie uviedol, že znalecký posudok bol predložený štatutárnym orgánom Ústavu súdneho inžinierstva a podpísaný vedúcim odbornej sekcie Stavebníctvo, teda zodpovednými osobami za vyhotovený znalecký posudok podľa ust. § 6 ods. 1 písm. c) zákona č. 382/2004 Z.z. Preto túto námietku neuznal.

12. Pokiaľ žalovaná namietla Znalecký posudok č. 38 vypracovaný Znaleckým ústavom Technickej univerzity v Košiciach z dôvodu, že v skutočnosti ho vypracovala H. N., D. ktorá v tom čase nebola zapísaná v zozname znalcov, súd prvej inštancie uviedol, že predmetný znalecký posudok je potvrdený znaleckou doložkou Znaleckého ústavu v zmysle § 19 zákona č. 382/2004 Z.z. Posudok podpísali na to oprávnené osoby D. H. L. C. G., štatutárny zástupca znaleckého ústavu a D. H. O. C. G., ako osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti znaleckého ústavu. Ust. § 6 ods. 1 písm. c) zák. č. 382/2004 Z.z. tak bolo naplnené. Ani táto námietka nie je opodstatnená. H. N., D. je odborne spôsobilou osobou, aj keď v čase vyhotovenia znaleckého posudku nebola zapísaná do zoznamu znalcov. Do zoznamu znalcov v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty stavebných prác bola zapísaná 05.06.2019.

13. Pokiaľ žalovaná namietala, že vychádzajúc z čl. 2 Kúpnej zmluvy žalobca ako kupujúci prehlásil, že predmetné nehnuteľnosti odkupuje ako stoja a ležia, teda nie je možné od žalovanej ako predávajúcej dôvodne žiadať, aby zodpovedala za vady bytu, súd prvej inštancie s poukazom na § 501 Občianskeho zákonníka uviedol, že túto námietku nie je možné akceptovať. Žalovaná nemôže byť zbavená zodpovednosti za vady, nakoľko ako scudziteľka v zmluve vyhlásila, že predávaný byt, resp. právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, pričom neskôr sa ukázalo, že tomu tak nie je. Pokiaľ teda žalovaná predávala byt ako stojí a leží, tento by musel spĺňať stavebno-technické a bezpečnostné normy, pričom v danom prípade tomu tak nebolo. Navyše ust. § 501 Občianskeho zákonníka sa nevzťahuje na individuálne určené veci, tak ako je tomu v danom prípade, pri predaji bytu.

14. Nakoľko žalobca titulom zľavy z kúpnej ceny uplatnil voči žalovanej nárok na zaplatenie 41.026,30 eur, ktorý súd prvej inštancie považoval za dôvodný, žalobe v tejto časti vyhovel. Žalovanú spolu s istinou zaviazal zaplatiť žalobcovi aj zákonný úrok z omeškania vo výške 8,5 % ročne od 26.06.2007 do zaplatenia, pričom začiatok omeškania stanovil odo dňa nasledujúceho po doručení žaloby žalovanej dňa 25.06.2007.

15. Žalobca sa v tomto konaní domáhal voči žalovanej aj náhrady ušlého zisku vo výške 59.749,05 eur, ktorá suma predstavuje ušlé nájomné, ktoré by žalobca získal na základe uzavretia nájomnej zmluvy zo

dňa 15.01.2005, ktorou prenajal nájomcom A. A. a H. K. predmetný byt na dobu 5 rokov od 15.01.2005 do 15.01.2010. Žalobca by ako prenajímateľ na základe tejto nájomnej zmluvy získal mesačne sumu 30.000 Sk (995,82 eur). Okrem tejto sumy sa nájomcovia zaviazali platiť aj mesačné náklady spojené s bývaním vo výške 5.022 Sk. Súd mal za preukázané, že žalobcovi vznikla škoda vo forme ušlého zisku mesačne vo výške 995,82 eur, ktorú sumu by získal, pokiaľ by predmetný byt prenajímal počas celého obdobia dojednaného nájmu od 15.01.2005 do 15.01.2010, teda za obdobie piatich rokov v prípade, pokiaľ by predmetný byt kúpil od žalovanej bez väd. Nájomcovia od predmetnej zmluvy odstúpili z dôvodu zistenia väd na predmetnom byte, v dôsledku ktorých predmetný byt nemohli obývať. Podľa názoru súdu prvej inštancie v danom prípade je preukázaná aj príčinná súvislosť medzi protiprávnym úkonom a vzniknutou škodou, nakoľko nájomcovia nemohli predmetný byt riadne užívať v dôsledku súboru všetkých väd, ktoré byt mal a na ktoré žalovaná žalobcu neupozornila. Námietka žalovanej, že žalobca mohol byť opraviť a ďalej ho prenajímať, neobstojí. Žalovaná totiž neuviedla, kedy mal žalobca byť opraviť. Nepreukázala tak, či by žaloba získal nového nájomcu a na akú dobu. Zo strany žalovanej ide len o predpoklady. Naopak žalobca predložil riadne uzavretú, platnú nájomnú zmluvu a tým svoj nárok na náhradu škody titulom ušlého zisku aj preukázal. Žalovaná nepreukázala žiadnu okolnosť, z ktorej by sa dalo spoľahlivo vyvodiť, že škode nemohla zabrániť. Vedela o tom, že byt je postavený v rozpore s technickými normami, v rozpore s projektovou dokumentáciou.

16. Na základe týchto úvah zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi ušlý zisk vo výške 59.749,05 eur. Právne súd prvej inštancie oprel priznanie tohto nároku o ust. § 420 ods. 1, 3 a § 442 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

17. Pokiaľ žalobca uplatnil voči žalovanej aj nárok na náhradu škody vo výške 663,88 eur, ktorá predstavuje náklady na vyhotovenie znaleckého posudku a náhradu hotových výdavkov za overenie listín vo výške 30,02 eur, súd prvej inštancie ustálil, že tento nárok je opodstatnený, preto aj tomuto nároku vyhovel.

18. Po aplikácii ust. § 599 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka uzavrel, že právo na náhradu nevyhnutných nákladov je osobitným nárokom kupujúceho, vyplývajúcom z riadneho a dôvodného uplatnenia práva zo zodpovednosti za vady predmetu kúpy. Žalobca nemohol mať vedomosť, akú výšku zľavy z kúpnej ceny má voči žalovanej uplatniť, preto si dal dôvodne vyhotoviť znalecký posudok H. C. M., znalcovi z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, ktorý vyhotovil znalecký posudok č. 130/2006, za ktorý vyúčtoval odmenu vo výške 663,88 eur. Žalobca preukázal, že túto sumu znalcovi aj uhradil. Tiež preukázal, že P. A. A., notárke uhradil sumu 30,02 eur za overenie listín, ktoré priložil ako prílohu k žalobe. Preto zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi 693,90 eur ako škodu, ktorá mu vznikla v súvislosti s úhradou nevyhnutných nákladov.

19. O trovách konania rozhodol v zmysle § 255 ods. 1, 2 C.s.p. Žalobca uplatnil žalobou 3 samostatné nároky, a to zľavu z kúpnej ceny, ušlý zisk a náhradu škody. Preto posudzoval nárok na náhradu trov konania pri každom uplatnenom nároku samostatne.

20. Pri nároku na zaplatenie zľavy z kúpnej ceny žiadal žalobca zaplatiť 44.479,85 eur, z ktorej sumy mu súd priznal 41.026,30 eur, čo tvorí 92,24 % úspechu proti 7,76 % neúspechu žalovanej. Žalobcovi tak vznikol nárok na náhradu trov konania vo výške 84,48 %.

21. Pri nároku na náhradu ušlého zisku žalobca žiadal priznať 995,82 eur za každý mesiac od 15.02.2005 do právoplatnosti rozsudku vo veci samej. V prepočte ide o sumu 141.406,44 eur. Vychádzajúc z priznanej sumy 59.749,20 eur úspech žalobcu predstavuje 42,25 % oproti jeho neúspechu vo výške 57,75 %. Žalovanej tak vznikol nárok na náhradu trov konania vo výške 15,5 %.

22. Pokiaľ ide o nárok na náhradu škody, žalobca žiadal priznať 6.668,81 eur, z ktorej sumy mu súd priznal 693,90 eur. Jeho úspech predstavuje 10,59 % a neúspech 89,59 %. Žalovanej tak vznikol nárok na náhradu trov konania v rozsahu 79,18 %.

23. V spore o zľavu z kúpnej ceny vznikli štátu trovy konania. Žalobca bol v tomto spore úspešný vo výške 92,24 % a žalovaná bola úspešná vo výške 7,76 %. Preto štátu priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 7,76 % a voči žalovanej vo výške 92,24 %.

24. Proti tomuto rozsudku v zákonnej lehote podala odvolanie žalovaná z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f) a h) C.s.p. a odvolaciemu súdu navrhla, aby rozsudok zmenil tak, že žalobu zamietne, prizná žalovanej voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu a zaviazá žalobcu nahradiť trovy konania štátu vo výške 100 %. Odvolanie odôvodnila tým, že už v podaní zo dňa 07.12.2010 navrhla súdu prvej inštancie, aby zameril dokazovanie tým smerom, či vady vytykané v žalobe skutočne existovali. Už v podaní zo dňa 16.06.2011 jasne uviedla, že žiadnu vadu uvedenú v žalobe neuznáva a že v konaní nebol žalobcom predložený dôkaz o tom, že by išlo o skryté vady. Ide pritom o odbornú otázku a túto môže zodpovedať len znalec z odvetvia pozemné stavby, poruchy stavby. Žalobca v tomto smere neunesol dôkazné bremeno. Pokiaľ boli v konaní predložené znalecké posudky, tieto boli zamerané na ustálenie otázky, či predaný byt bol postavený v súlade s projektovou dokumentáciou. Voči znaleckému posudku č. 191/2015 vzniesla námietky vo viacerých podaniach, na ktoré súd nereagoval. Návrhy na doplnenie dokazovania tiež odignoroval. Súd prvej inštancie neprihliadol na odborné stanovisko H. A. Q. č. 29/2019, naproti tomu uveril tvrdeniam žalobcu a jeho priateľov. Vytkla rozsudku, že trpí zmätočnosťou, keď súd sa nevyporiadal s tým, že v kúpnej zmluve zo dňa 29.10.2004 žalovaná neučinila žiadne prehlásenie okrem toho, že na prevádzanej nehnuteľnosti neviazu dlhy, predkupné práva, vecné bremená a iné právne povinnosti a jej právo s nehnuteľnosťou nie je ničím obmedzené. Kupujúci v kúpnej zmluve vyhlásil, že nehnuteľnosť kupuje ako stojí a leží a nežiadal od žalovanej žiadnu dokumentáciu, stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie a pod. Žalobca menil rozsah vád, tieto nie sú jasne pomenované v žiadnom znaleckom posudku a nie je ani ustálené, či ide o vady skryté, resp. o vady, ktoré robia byt neupotrebitelným. Ocenenie nehnuteľnosti H. C. M. v znaleckom posudku č. 13/2006 nezodpovedá žiadnej zaužívanej metodike a rieši právne otázky, čo je neprípustné. Znalecký posudok č. 253/2004 H. I. J. je posudkom na ustálenie ceny nehnuteľnosti pre účely katastrálneho konania. Ani zo znaleckého posudku Ing. N. L. nevyplýva, že by boli zistené vady, ktoré by nasvedčovali preťaženiu stropu. Znalecký posudok č. 38 Znaleckého ústavu Technickej univerzity v Košiciach je vypracovaný v rozpore so zák. č. 382/2004 Z.z., nakoľko ho vypracovala H. N., D., ktorá v tom čase nebola znalkyňou. Všetky výpovede svedkov - priateľov žalobcu sú ťažko uveriteľné, nakoľko si všetci presne pamätali dátum stretnutia, čo je nemožné pre dlhší časový odstup, všetci mali na papieroch napísané, aké vady žalobca uplatnil. Svedok - nájomca p. A. zotrval v predraženom nájme len tri dni a neosvedčil, že bol schopný platiť nájomné, keďže sa potom presťahoval do bytu svojho brata zadarmo. Žalobca už v roku 2006 začal v byte vlastné stavebné úpravy, čím nerešpektoval ust. § 506 ods. 1 Občianskeho zákonníka a odňal žalovanej možnosť oboznámiť sa s vadami a tieto už nemohli posúdiť ani znalci. Vytkla súdu prvej inštancie, že sa zaoberal otázkou, či stavba je v súlade s projektovou dokumentáciou. Súd sa nezaoberal ust. § 507 Občianskeho zákonníka a za základe rozhodnutia prijal metodiku H. N., D., že vady treba odstrániť tak, že sa všetko vyhodí a kúpi sa nové. Súd sa nevyporiadal s námietkou, že niektoré vady sú vadami na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a tie mala žalobkyňa len v určitom podiele. Vo vzťahu k nároku na ušlý zisk žalovaná neporušila žiadnu zákonnú ani zmluvnú povinnosť. Pokiaľ by aj žalobcovi vznikol ušlý zisk, súd musí prihliadať na nevyhnutné náklady spojené s prenájmom bytu, ktoré by prenajímateľ pri obvyklom nájme vynaložiť musel. Žalobca neuplatnil nárok na zľavu z kúpnej ceny v prekluzívnej lehote vyplývajúcej z ust. § 500 Občianskeho zákonníka. Žalobca zneužil právo na úkor žalovanej, byt predal so značným ziskom, žiadne peniaze na odstraňovanie vád tak nepotreboval. Byt bol predaný v užívaní schopnom stave a neexistuje príčinná súvislosť k proklamovanému ušlému zisku. Súd neuviedol ako dospel k záveru, že žalobca uplatnil vady včas, neuviedol presne, ktorým dôkazom to mal za preukázané. Svedkovia A. A. a A. L. spísali, každý sám zápis o tom, aké vady boli žalovanej vytknuté, pričom vady spísané p. A. žalovaná namietala. Svedok sám priznal, že tieto mal spísané ako prípravu na pojednávanie (ťahák), čo žalovaná namietala e-mailom. Zápisnica bola upravená uznesením súdu zo dňa 16.02.2011. Popis vád p. L. a popis vád v žalobe a v prílohe znaleckého posudku č. 38 nie sú totožné. Pokiaľ súd uviedol, že byt nezodpovedá technickým normám a bezpečnostným predpisom a že nemá obvyklé vlastnosti, ktoré sa od bytu očakávajú, žalobca ani žiaden znalec neuviedol, ktorá vada popísaná v žalobe je v rozpore s konkrétnou technickou normou. Ani sám žalobca nevedel ustáliť rozsah vád, preto nie je zrejmé, z ktorých skutkových okolností vyvodil súd tento rozsah. Pokiaľ ide o nefunkčný krb, tento bol v znaleckom posudku H. I. J. ocenený sumou 180 Sk, ale podľa H. N., PhD. je potrebné žalobcovi uhradiť 3.150 eur. Metodika ocenenia skrytých vád uplatnených žalobcom je nezmyselná, napriek tomu súdu postačovala. Účelové predloženie nájmovej zmluvy je evidentné. Súd mal za preukázané, že by práve nájomca bol pre žalobcu istotou, že bude platiť, neozrejmil však, z akých dôkazov k tomu dospel. Súd nevysvetlil, akú zákonnú alebo zmluvnú povinnosť žalobkyňa porušila a neuviedol, aká je príčinná súvislosť s ušlým ziskom a „protiprávnym konaním“, pokiaľ priznal žalobcovi nárok na náhradu ušlého zisku. Otočil dôkazné bremeno a žalovanej udelil povinnosť preukazovať negatívnu skutočnosť,

čo je v rozpore s ustálenou judikatúrou a omylom vo výklade a aplikácii práva. Ako môže žalovaná preukázať, že príčinná súvislosť medzi jednotlivými mesačnými nárokmi na náhradu ušlého zisku nie je daná? Súd rozhodol bez toho, aby ustálil rozsah preukázaných existujúcich faktických väd, neuviedol, či žalobca dodržal postup pri uplatňovaní väd a ako ustálil výšku zľavy z kúpnej ceny. Súd priznal žalobcovi náhradu ušlého zisku ako náhradu za nájom bytu, ktorý by mohol získať, ak by podľa tvrdení žalobcu bol byt nie „neobývateľný“. V tej súvislosti poukázala na rozhodnutie NS SR 4Mcd0 23/2008. Podľa názoru žalovanej je pre každú jednu mesačnú platbu potrebné zo strany žalobcu preukázať naplnenie podmienok na vznik zodpovednosti a jej výšku, pričom výška nie je „to čo ušlo žalobcovi“, keďže s prenájmom bytu sú spojené aj náklady. Rozsudok považuje za nespravodlivý, vydaný v nespravodlivom súdnom procese, ktorý vyznieva voči žalovanej zaujato.

25. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu navrhol potvrdiť rozsudok ako vecne správny. Uplatnil náhradu trov odvolacieho konania. Žalovaná v odvolaní nekonkretizuje, ktoré ňou navrhnuté dôkazy súd nevykonal. Pokiaľ poukazuje na odborné stanovisko č. 29/2019, súd prvej inštancie tento dôkaz vykonal a tiež vyhodnotil. Žalovaná v priebehu konania nenavrhol vykonať žiaden dôkaz, ktorý by podporil ňou uvádzané skutkové tvrdenia. Súd prvej inštancie sa s argumentmi uvedenými žalovanou v odvolaní vypořiadal. Rovnako sa vypořiadal aj s tvrdeniami žalovanej o nezákonnosti znaleckého posudku č. 191/2015. Výška zľavy z kúpnej ceny bola stanovená na základe záverov znaleckého posudku č. 191/2015. Súd prvej inštancie sa v odôvodnení rozsudku vypořiadal aj s odvolacími námietkami žalovanej, a to k preukázaniu vytknutých väd riadne a včas, s námietkou, že žiaden z posudkov, ktoré žalobca doložil do spisu, nebol vypracovaný znalcom na poruchy stavieb a tiež s tvrdením žalovanej, že nevedela, že stavebné práce sú realizované v rozpore s projektovou dokumentáciou. Pokiaľ ide o otázku kúpy bytu ako „stojí a leží“, súd prvej inštancie rozhodol v súlade s ustálenou judikatúrou. Žiaden právny predpis nevyžaduje, aby pri vytknutí väd kupujúcim tento špecifikoval, s ktorou technickou normou je v rozpore ním vytkaná vada. Súd sa v odôvodnení rozsudku touto otázkou zaoberá. Majetková ujma na strane žalobcu nastala už tým, že byt nebolo možné kvôli vadám užívať obvyklým spôsobom.

26. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací rozsudkom zo dňa 7.7.2021 sp. zn. 9Co/40/2020 rozhodol o veci samej tak, že potvrdil rozsudok vo výroku, ktorým bola žalovanej uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi zľavu z kúpnej ceny 10.290 eur s 8,5% ročným úrokom z omeškania od 26.6.2007 do zaplatenia, ušlý zisk 2.987,46 eur a nahradiť škodu 693,90 eur. Rozhodol aj o trovách konania.

27. Voči tomuto rozsudku odvolacieho súdu bolo podané dovolanie obidvoma stranami sporu, o ktorom rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením zo dňa 22.8.2023 sp. zn. 2Cdo/85/2022 tak, že rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo 7.7.2021 sp. zn. 9Co/40/2020 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Dovolací súd vytkol odvolaciemu súdu, že oba žalobcom uplatnené nároky z hľadiska skutkového a právneho základu zásadne redukoval, keď v súvislosti so zľavou z kúpnej ceny priznal žalobcovi sumu 10.290 eur a ušlý zisk (škodu) vo výške 693,90 eura. Vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom oboznámil niektoré dôkazy, uskutočnili sa prednesy sporových strán a ich záverečné reči a následne bol vyhlásený rozsudok. Odvolací súd najskôr „v základe“ uznal znalcom vyčíslené náklady v položkách pod č. 1, 2, 4, 5, 6, 8 a 12 v celkovej výške 17.450,11 eura. Následne mimo rámca nosných právnych záverov vyslovených prvostupňovým súdom pri určení výšky priznanej zľavy z kúpnej ceny, vychádzajúc (z ďalej neodôvodneného, pozn.) právneho názoru, že „stanovenie výšky priznanej zľavy je otázkou právnou, nie otázkou odbornou“, odvolací súd „dospel k záveru, že v danom prípade za primeranú je potrebné považovať zľavu z kúpnej ceny vo výške 10%, čo činí 10.290 eur. Vychádzajúc z charakteru a povahy uznaných väd, ako aj z tejto skutočnosti, v akom rozsahu existujúce vady ovplyvnili užívacie vlastnosti bytu, mal odvolací súd za to, že ním priznaná výška zľavy z kúpnej ceny je primeraná aj vzhľadom na výšku kúpnej ceny a zodpovedá spravodlivému usporiadaniu vzťahov medzi stranami sporu, najmä s prihliadnutím na tú skutočnosť, že žalobca hodnoverným spôsobom v konaní nepreukázal sumu, akú je potrebné vynaložiť za účelom odstránenia vytkaných väd“. Dovolací súd bol toho názoru, že nosné dôvody prvostupňového súdu pre priznanie zľavy z kúpnej ceny vychádzali z odborne vyčíslených nákladov, kým v prípade odvolacieho súdu, tento niektoré odborne vyčíslené náklady (iba) selektívne zohľadnil a zľavu určil na základe svojej úvahy; navyše ako správne uvádza žalobca – úvahy nedostatočne preskúmateľnej. Vzhľadom na to, že odvolací súd posúdil nárok aj na iných/nových právnych záveroch, ako súd prvej inštancie a zároveň ani nesplnil manudukčnú (poučovaciu) povinnosť v zmysle § 382 C.s.p., dovolatelia v danej procesnej situácii nemali možnosť namietat správnosť tohto iného/nového právneho názoru zaujatého až v samotnom odvolacom rozhodnutí. Postup odvolacieho súdu vo vzťahu k namietanej veci je tzv. prekvapivým rozhodnutím, ktoré vykazuje znaky namietaného

nesprávneho procesného postupu vyplývajúceho z § 420 písm. f/ C.s.p. Z týchto dôvodov dovolací súd zrušil rozhodnutie odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

28. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací po vrátení veci dovolacím súdom opätovne prejednal odvolanie žalovanej na pojednávaní v zmysle § 385 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) na ktorom doplnil dokazovanie, v rozsahu danom ust. § 379 a § 380 C.s.p., z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej je čiastočne opodstatnené.

29. Odvolací súd uznesením zo dňa 17.7.2024 č.k. 9Co/187/2023-1718 rozhodol, že v konaní bude pokračovať s 1. A. B. a 2. mal. A. B., ktorí sa stali právnymi nástupcami po nebohom pôvodnom žalobcovi P. A. B..

30. Odvolací súd na pojednávaní vykonal dokazovanie zopakovaním listinných dôkazov a znaleckých posudkov a dospel k odlišným záverom o dôvodnosti výšky uplatneného nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny a nároku titulom ušlého zisku, ako súd prvej inštancie.

31. V konaní, ako správne ustálil súd prvej inštancie, nebolo sporným, že pôvodné strany sporu uzavreli dňa 29.10.2004 kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu za kúpnu cenu 3.100.000 Sk, že právne účinky vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nastali dňom 05.11.2004. Z čl. II. Kúpnej zmluvy vyplynulo, že stav nehnuteľností je popísaný a ohodnotený v znaleckom posudku č. 253/2004 zo dňa 25.10.2004, ktorý spracoval súdny znalec Ing. Ervín Halás. Kupujúci prehlásil, že sa oboznámil so stavom bytu a uvedeným znaleckým posudkom a že predmetné nehnuteľnosti odkupuje ako „stoja a ležia“. V priebehu rokov 1998 až 2000 prebehla na byte ešte pôvodnou vlastníčkou rekonštrukcia, vo vzťahu ku ktorej bolo vydané stavebné povolenie a tiež kolaudačné rozhodnutie príslušným stavebným úradom.

32. Pôvodný žalobca v priebehu konania tvrdil, že ako kupujúci na osobnom stretnutí v predmetnom byte dňa 04.03.2005 za prítomnosti svedkov A. R., A. L. a A. A. ústnou formou vytkol žalovanej ako predávajúcej vady prevedeného bytu, na ktoré ho žalovaná pri uzavretí kúpnej zmluvy neupozornila. Išlo o vady, ktoré uviedol v žalobe a ktorými sú: 1. zarusovanie okien, únik tepla, kondenzovanie vodnej pary na sadrokartóne pri všetkých strešných oknách; 2. nevhodné riešenie krovu v časti zimnej záhrady; 3. nevhodná hrúbka sadrokartónových dosiek; 4. výskyt zaľúkaného snehu po odkrytí sadrokartónu; 5. vykázaná hniloba na strešných prvkoch krovu; 6. nevhodné zásady do nosných konštrukcií krovu, vyrezané časti, nevhodné schodisko; 7. vydúvajúca sa a vŕzgajúca podlaha, nevhodné skladba podláh v kúpeľni a v zimnej záhrade; 8. tepelné miesto okolo okien na 2. nadzemnom podlaží; 9. nefunkčný krb; 10. nevhodne osadené WC - oprava zdravotníckej; 11. neefektívne podlahové kúrenie; 12. statické preťaženie drevenej stropnej konštrukcie priečkami ypor; 13. elektroinštalácia - nevhodne ťahané rozvody, sekané do komínov, bez revíznej správy. Skutočnosť, že žalobca na spomínanom stretnutí dňa 04.03.2005 ústne vytkol žalovanej uvedené vady bola v konaní spornou, nakoľko žalovaná síce potvrdila, že sa tohto stretnutia zúčastnila, ale že na ňom jej žalobca vytkol (len) prerezaný trám.

33. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní dospel k správne záveru, že žalobca uniesol dôkazné bremeno a preukázal, že na tomto osobnom stretnutí dňa 04.03.2005 ústnou formou vytkol žalovanej vady uplatnené žalobou. Zákon pre uplatnenie nároku na zľavu z kúpnej ceny neustanovuje písomnú formu. Vypočutí svedkovia, ktorí sa tohto stretnutia zúčastnili vo svojich výpovediach dôveryhodným spôsobom opísali, ako prebehlo stretnutie a ktoré konkrétne vady boli žalobcom vytknuté tak, ako si priebeh tohto stretnutia vzhľadom na výrazný časový odstup pamätali.

34. Žalovaná už pred súdom prvej inštancie a aj v odvolaní spochybnila dôveryhodnosť vypočutých svedkov tvrdiac, že sú v priateľskom vzťahu so žalobcom a tiež tým, že pri svojej výpovedi čítali z poznámok, ktoré mali pri sebe.

35. K týmto námietkam odvolací súd pripomína, že púhy vzťah svedka (priateľský) nezakladá nespôsobilosť svedka svedčiť, aj keď k takémuto vzťahu súd prihliada. Vierohodnosť svedka sa hodnotí aj podľa ďalších kritérií. Výrazným z hľadiska hodnotenia výpovede svedka je jeho schopnosť vypovedať o tom, čo vnímal svojimi zmyslami, časový odstup od relevantnej skutočnosti, dopad rozhodnutia vo veci na jeho hmotnoprávne postavenie, celkové chovanie svedka pri výpovedi, jeho presvedčivosť, plynulosť výpovede a pod. Len samotná skutočnosť, že svedkovia pri svojej výpovedi mali písomné

poznámky, nemôže sama osebe narušiť vierohodnosť vypočutých svedkov bez zohľadnenia ostatných spomenutých kritérií. Svedkovia súdu predložili poznámky, ktoré pri výpovedi mali k dispozícii, tieto sa stali súčasťou spisu a vysvetlili ich tým, že pri osobnom stretnutí dňa 04.03.2005 vady vytknuté žalobcom písomne zaznamenali. Preto len samotnú skutočnosť, že svedkovia pri výpovedi použili písomné poznámky, nemožno považovať za dôvod vedúci k vyhodnoteniu výpovede ako nedôveryhodnej.

36. Súd prvej inštancie vyhodnotil dôveryhodnosť vypočutých svedkov, prihliadnúc k spôsobu ako vypovedali a k ich chovaniu počas výpovede a ustálil, že títo sú dôveryhodnými svedkami. Odvolací súd z obsahu spisu nezistil žiadne také skutočnosti, ktoré by tento záver súdu spochybnili.

37. Navyše skutočnosti, o ktorých svedkovia vypovedali potvrdzujú aj listinné dôkazy - fotodokumentácia, ktorú vyhotovila svedkyňa p. L., ale aj ďalšie listinné dôkazy - výzvy žalobcu zo dňa 19.07.2005, 10.10.2005 a 02.11.2005, doručené žalovanej, z obsahu ktorých vyplýva, že žalobca sa v týchto listinných dôkazoch odvoláva na spomínané stretnutie, opisuje niektoré z vytknutých väd, uplatňuje zľavu z kúpnej ceny a dáva žalovanej návrh na mimosúdne usporiadanie sporu.

38. Odvolací súd má za to, že výsledky vykonaného dokazovania potvrdzujú, že pôvodný žalobca vytkol vady uvedené v žalobe a uplatnil nárok na zľavu z kúpnej ceny na osobnom stretnutí dňa 04.03.2005 ústnou formou a tiež písomnou formou, predovšetkým v písomnej výzve zo dňa 19.07.2005, v ktorej spomína príkladmo niektoré z vytknutých väd (odhnitá krokva, pomurnica, odhnitý väzný trám v časti nad zimnou záhradou, nedostatočne zateplené celé podkrovie, miestami len 5, 10 cm sklenej vaty, statické vady - odrezané 4 ks krokiev a 1 ks väzného trámu v oblasti schodov). Nárok na zľavu z kúpnej ceny tak uplatnil v zákonom stanovenej lehote 24 mesiacov od prevzatia veci, teda odo dňa nasledujúceho po zavkladovaní vlastníckeho práva v prospech žalobcu dňa 05.11.2004. Táto zákonná lehota 24 mesiacov vyplýva z ust. § 599 Občianskeho zákonníka, ktoré je špeciálnym ustanovením vo vzťahu k ust. § 504 Občianskeho zákonníka a ktoré je ustanovením všeobecnej úpravy zodpovednosti.

39. Súd prvej inštancie sa správne vypořiadal s námietkou žalovanej, ktorá s poukazom na § 501 Občianskeho zákonníka uviedla, že jej zodpovednosť za vady je vylúčená. Pokiaľ ide o aplikáciu ust. § 501 Občianskeho zákonníka pre prípad, keď predmetom prevodu vlastníckeho práva sú individuálne určené veci, ktorým je jednoznačne aj prevod bytu, judikatúra najvyšších súdnych autorít sa ustálila a zhodla v závere, že dopad spomínaného ustanovenia § 501 Občianskeho zákonníka je v takom prípade vylúčený (viď rozhodnutie Ústavného súdu SR III.ÚS 48/2012, I.ÚS 459/2023, rozsudok NS SR sp. zn. 5Cdo/108/2021 rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR 33Cdo 1430/2010, 33Cdo 2884/12 a iné, ktoré sú z dôvodu rovnakej právnej úpravy použiteľné aj pri aplikácii slovenského právneho poriadku). Je preto irelevantné, či zmluvné strany v zmluve použili argumentáciu „vec sa prenecháva ako stojí a leží“. Ak predmet plnenia v zmluve nie je určený úhrnom, uvedené slovné spojenie nespôsobuje vylúčenie zodpovednosti predávajúceho. V danom prípade zakotvenie tohto slovného spojenia „vec sa prenecháva ako stojí a leží“ nemôže spôsobiť ani neplatnosť zmluvy, ako sa mylne domnieva žalovaná, ktorá v tomto smere argumentovala v konaní pred odvolacím súdom. V danom prípade boli medzi stranami sporu dojednané všetky podstatné náležitosti kúpnej zmluvy vyplývajúce z ust. § 588 Občianskeho zákonníka, a to určenie predmetu kúpy a dojednanie kúpnej ceny, preto kúpna zmluva je platným právnym úkonom. Ani úvahy žalovanej, že v čl. II. predmetnej kúpnej zmluvy sa žalobca vopred vzdal svojich práv uplatňovať zodpovednosť za vady, nemôžu obstáť. Ide totiž o dohodu neplatnú, ktorá odporuje ust. § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého dohoda, ktorou sa niekto vzdáva práv, ktoré môžu vzniknúť až v budúcnosti, je neplatná (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR 33Cdo 2641/2012). Neplatnosť tejto časti zmluvy však nespôsobuje neplatnosť celej zmluvy. Pokiaľ žalovaná v súvislosti s touto argumentáciou poukazovala na niektoré rozhodnutia Najvyššieho súdu SR ohľadom aplikácie § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka, tieto vychádzajú z iných skutkových okolností, ako boli zistené v prejednávanej veci, preto na daný prípad sú nepoužiteľné.

40. K argumentácii žalovanej, ktorá sa domnieva, že nesie zodpovednosť len za skryté vady je potrebné uviesť, že z ust. § 597 Občianskeho zákonníka, ktoré je špeciálnym ustanovením pre prípad zodpovednosti za vady kúpenej veci (§ 500 Občianskeho zákonníka) vyplýva, že v prípade kúpnej zmluvy ide o objektívnu zodpovednosť predávajúceho za skryté alebo zjavné vady existujúce v dobe uzavretia kúpnej zmluvy, na ktoré kupujúci predávajúceho v zmysle § 596 Občianskeho zákonníka neupozornil. Je preto bez právneho významu skúmať, či v danom prípade išlo o vady zjavné alebo skryté, ako sa mylne domnieva žalovaná (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR 33Cdo/896/2010).

41. Odvolací súd je toho názoru, že súd prvej inštancie správne ustálil, že žalobca uplatnil nárok na zľavu z kúpnej ceny u žalovanej za vady vytknuté v žalobe riadne a včas.

42. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zaviazal žalovanú zaplatiť pôvodnému žalobcovi titulom zľavy z kúpnej ceny sumu 41.026,30 eur s prísl. majúc za to, že nárok žalobcu v tejto časti je plne opodstatnený. V tej súvislosti dospel k záveru, že žalobcovi vzniklo právo na zľavu z kúpnej ceny, nakoľko predávaný byt nezodpovedal technickým normám a bezpečnostným predpisom, nemal obvyklé vlastnosti, ktoré sa od bežného bytu všeobecne očakávajú, byt bol postavený v rozpore s projektovou dokumentáciou a neboli pri rekonštrukcii použité materiály v potrebnom rozsahu a druhu. Pri ustálení výšky zľavy vychádzal zo záverov znaleckého posudku č. 38 Znaleckého ústavu Technickej univerzity v Košiciach zo dňa 20.11.2008, z obsahu ktorého vyplynuli vykalkulované náklady potrebné na odstránenie vytknutých vád, u každej z nich čiastkovým rozpočtom s výkazom výmer, ktoré si osvojil zo znaleckého posudku č. 191/2015 Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline a výpovedí svedkov. V cenovej úrovni prvého kvartálu 2005 tieto náklady vyčíslil vo výške 41.717,87 eur. Táto suma podľa názoru súdu prvej inštancie predstavuje náklady potrebné na opravu bytu tak, aby bol bez vád, v stave zodpovedajúcom dojednanej kúpnej cene.

43. Súd prvej inštancie tak pri svojej úvahe o primeranosti zľavy z kúpnej ceny zohľadnil len znaleckým posudkom vyčíslené náklady na odstránenie vytknutých vád, avšak v rozpore s ustálenou judikatúrou súdov nezohľadnil ďalšie podstatné okolnosti daného prípadu, predovšetkým povahu a rozsah vád vzhľadom k dojednanej kúpnej cene bytu a jeho vlastnostiam vrátane zohľadnenia, že v čase kúpy išlo o 70 ročnú nehnuteľnosť, ako vytknuté vady komplikujú a obmedzujú kupujúceho v užívaní veci oproti stavu, ktorý zmluvné strany predpokladali v prípade bezvadného plnenia, či došlo k zníženiu životnosti a tiež či prípadná oprava oproti stavu predpokladanému pri bezvadnom zmluvnom plnení túto životnosť naopak nezvyší a k ďalším skutočnostiam, ktoré by mohli byť relevantné pri určení výšky primeranej zľavy z kúpnej ceny. Súd prvej inštancie podľa názoru odvolacieho súdu pochybil, pokiaľ výšku žalobcom požadovanej zľavy z kúpnej ceny považoval za primeranú len na základe toho, že táto odpovedala nákladom nutným na opravu vytknutých vád. Tieto úvahy súdu prvej inštancie, ktoré ho viedli k stanoveniu výšky priznanej zľavy odvolací súd považoval za neúplné a nesprávne, najmä za situácie, keď znalecké dokazovanie bolo zamerané výlučne na vyčíslenie nákladov na uvedenie stavu bytu do súladu s projektovou dokumentáciou. Preto odvolací súd v naznačenom smere doplnil dokazovanie a tiež oboznámil strany sporu s kritériami, podľa ktorých bude právne posudzovať vec pri stanovení výšky primeranej zľavy z kúpnej ceny.

44. Podľa § 499 Občianskeho zákonníka kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne vady.

45. Podľa § 596 Občianskeho zákonníka ak vec má vady, o ktorých predávajúci vie, je povinný kupujúceho pri dojednávaní kúpnej zmluvy na ne upozorniť.

46. Podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

47. Vyššie cit. ust. § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka patrí v spôsobe určenia primeranej zľavy z dojednanej kúpnej ceny k právnym normám s relatívne neurčitou (abstraktnou) hypotézou, t.j. k právnym normám, ktorých hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom a ktoré tak ponecháva súdu, aby podľa svojej úvahy vymedzil sám hypotézu tejto právnej normy zo širokého, vopred neobmedzeného okruhu okolností (viď rozhodnutie NS SR sp. zn. 5Cdo 52/2020, Najvyššieho súdu ČR 21Cdo 5236/2007, 23Cdo 1207/2023, 33Cdo 2641/2012, 33Cdo 4442/2018 a iné). Podľa ustálenej rozhodovacej praxe súdov a komentárovej literatúry závisí výška zľavy z kúpnej ceny v zmysle tohto zákonného ustanovenia od povahy a rozsahu vady vzhľadom k dojednanej kúpnej cene, na znížení funkčných vlastností veci alebo jej estetickú hodnotu, na ďalšom možnom spôsobe užívania veci, na cene nutných opráv veci a iných obdobných hľadísk. Zľavu preto obvykle nemožno stotožniť len s nákladmi spojenými s odstránením vád, či s hodnotou všetkých nákladov, ktoré sa sám kupujúci rozhodol vynaložiť na odstránenie vady, pričom prostredníctvom zľavy by mala byť vytvorená situácia blížiac sa stavu, kedy

by bolo plnené bez vád (viď rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33Cdo 69/2013, 33Cdo/1317/2021 a iné).

48. Pri posúdení, aká výška zľavy z ceny diela je primeraná, t.j. aká výška zľavy je spôsobilá vytvoriť situáciu blížiacu sa stavu, kedy by bolo plnené bez vád, je však nevyhnutné mať na zreteli, že zľava z ceny diela je jedným z práv z vadného plnenia. Preto je pri jej určení nutné vychádzať zo zmyslu a účelu práv z vadného plnenia. Hlavným účelom úpravy práv z vadného plnenia je pritom poskytnutie ochrany kupujúcemu, ktorý neobdržal zmluvne dohodnuté plnenie. Účelom tejto úpravy je tak predovšetkým napraviť poruchy ekvivalencie vzájomných plnení, resp. cieľi na vyrovnanie ekvivalencie plnení (viď rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 23Cdo 2042/2020). Cieľom poskytnutia primeranej zľavy je opätovne docieľiť rovnovážny stav medzi plnením zmluvných strán (zaplatenou kúpnu cenou a obdržanou vecou), ktorý bol narušený vadným plnením jednej z nich (predávajúcim). Zmyslom úpravy práv z vadného plnenia nie je reparácia vzniknutých škôd. Samotné stanovenie výšky priznanej zľavy je otázkou právnou, nie otázkou odbornou.

49. Pokiaľ ide o existenciu vytknutých vád v čase predaja nehnuteľnosti, výsledky vykonaného dokazovania aj podľa názoru odvolacieho súdu dávajú dostatočný skutkový základ pre záver, že na byte predanom pôvodnému žalobcovi v rozhodnom čase (v čase predaja) sa vyskytli vady, ktorých existencia a rozsah sa stali v priebehu konania spornými, keďže ich žalovaná spochybnila. O existencii vád svedčí predovšetkým fotodokumentácia, výpoveď žalobcu, svedkov, ale aj znalecké posudky a odborné vyjadrenia vrátane výpovedí svedkov a znalcov, ktoré boli v konaní ako dôkazy vykonané.

50. V ďalšom odvolací súd zameril dokazovanie na skúmanie rozsahu týchto vád, či vytknuté vady spĺňajú podmienky podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zakladajú nárok žalobcu na primeranú zľavu z dojednanej ceny a v akej výške.

51. Ako už bolo skôr uvedené, pri určení výšky zľavy je potrebné podľa názoru odvolacieho súdu prihliadnuť na to, ako sa vzniknutý nedostatok prejavuje pri užívaní veci, či znižuje jej životnosť, užívacie vlastnosti a pod. V súvislosti s argumentáciou žalobcov, ktorí poukazujú na to, že vytknuté nedostatky považujú za vady predanej veci v zmysle § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka výlučne na tom základe, že rekonštrukcia uskutočnená žalovanou nebola vykonaná v súlade s projektovou dokumentáciou odvolací súd má za to, že táto argumentácia by mohla obstať len v prípade, pokiaľ by bolo zo strany žalobcov preukázané, že v dôsledku nedodržania projektovej dokumentácie zo strany žalovanej pri rekonštrukcii bytu došlo k zmene, resp. k zníženiu funkčných a užívacích vlastností bytu, jeho životnosti a pod. V tomto smere žalobcovia dôkazné bremeno neunesli. Na zodpovedanie týchto otázok nebolo ani súdom prvej inštancie zamerané dokazovanie. Odvolací súd je toho názoru, že nedodržanie projektovej dokumentácie zo strany žalovanej v otázke iného dispozičného riešenia bytu alebo použitia iných materiálov bez preukázania, že táto skutočnosť ovplyvnila užívacie vlastnosti bytu, nie je významné z hľadiska aplikácie ust. § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

52. Žalobcovia sa podľa názoru odvolacieho súdu dostali do dôkaznej núdze predovšetkým tým, že pôvodný žalobca začal s rekonštrukciou a opravou predmetného bytu bez toho, aby postupoval v zmysle § 506 Občianskeho zákonníka a uchoval vec bez vykonania akýchkoľvek zásahov po primeranú dobu, za účelom preskúmania vád. Pôvodný žalobca tým, že započal s rekonštrukciou a opravou predmetného bytu bez toho, aby zabezpečil potrebné odborné vyjadrenie znalca k rozsahu, charakteru vytknutých vád a odborné vyjadrenie k otázke, ako zistené vady ovplyvnili užívacie vlastnosti bytu sa sám dostal do ťaživej dôkaznej situácie.

53. Po oboznámení sa so závermi znaleckého posudku č. 38 zo dňa 20.11.2018 Technickej univerzity v Košiciach, ktorá je znaleckým ústavom je zrejmé, že ním boli vyčíslené náklady stavebných prác a dodávok potrebných na odstránenie každej jednej vytknutej vady, uvedenej pod bodmi 1 - 13, ktoré uplatnil žalobca v žalobe v cenovej úrovni I/4- 2005 v celkovej výške 41.717,81 eur s DPH.

54. Ako vyplýva z obsahu tohto znaleckého posudku, súdom bola znaleckému ústavu zadaná úloha vykalkulovať náklady potrebné na odstránenie každej jednej vady opísanej v žalobe. Tieto sú popísané v posudkovej časti bodu 2.2.2 znaleckého posudku a ako vyplýva z obsahu tohto znaleckého posudku, znalecký ústav nerealizoval pre účely zodpovedania zadanej úlohy obhliadku bytu. Pri vyčíslení nákladov na odstránenie vád znalecký ústav vychádzal z výkazu výmer jednotlivých položiek, ktoré

prevzal zo znaleckého posudku č. 191/2015 Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline zo dňa 14.07.2015. Súčasťou posudkovej časti znaleckého posudku sú jednotlivé čiastkové rozpočty u každej jednotlivito vytknutej vady s výkazom výmer.

55. Ako vyplýva z obsahu odborného stanoviska č. 3 Technickej univerzity v Košiciach, ktorým znalecký ústav zodpovedal námietky a doplňujúce otázky žalovanej voči znaleckému posudku č. 38, ale aj výpovede H. S. N., D., znalecký ústav v spomínanom znaleckom posudku sa nezaoberal otázkou odborného posúdenia existencie a opodstatnenosti jednotlivých nedostatkov vytknutých žalobcom v žalobe, keďže táto otázka nebola ani zadávateľom zadaná. Pri vyčíslení nákladov vyplývajúcich zo záveru znaleckého posudku vychádzal z označených nedostatkov žalobcom v žalobe a tieto podľa uvedenej metódy v znaleckom posudku aj vyčíslil.

56. Závery takto vykonaného dokazovania tak podľa názoru odvolacieho súdu neposkytujú odborný podklad pre zodpovedanie otázky, či nedostatky vytknuté žalobcom v žalobe, a to každý jednotlivito sú vadami bytu tak, ako má na mysli ust. § 597 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ zo záveru spomínaného znaleckého posudku vyplynulo vyčíslenie nevyhnutných nákladov, potrebných na odstránenie jednotlivých vád, tieto jednotlivé položky je potrebné považovať za skreslené, keďže znalecký ústav vychádzal z výkazov výmer vyplývajúcich zo znaleckého posudku č. 191/2015, ktorý sa stal podkladom pre vyčíslenie týchto nákladov. Aj podľa obsahu odborného vyjadrenia č. 3 znaleckého ústavu, tento nemal dôvod pochybovať o správnosti výkazu výmer v obsiahnutom znaleckom posudku č. 191/2015 a použil pre splnenie úlohy (viď č.l. 1207 spisu a zodpovedanie otázky č. 14 v odbornom stanovisku č. 3). Ústav súdneho inžinierstva v Žiline v znaleckom posudku č. 191/2015 vo svojom závere zodpovedal na úlohy č. 2, 3 zadávateľa, ktorými bolo stanovenie nevyhnutných stavebných úprav (prác) potrebných na to, aby bol byt č. 13 postavený v súlade s projektovou dokumentáciou a vypočítal cenu nevyhnutných nákladov (materiál, práca, ďalšie náklady), aby sa dosiahol stav v súlade s projektovou dokumentáciou. V súvislosti so zodpovedaním týchto úloh v posudkovej časti v bode 2.1 sú popísané zistené rozdiely po porovnaní projektovej dokumentácie a skladbe miestností v realizácii podľa ich účelu v účelovom určení priestorov, konkrétne v ich dispozičnom usporiadaní. Ako vyplýva z bodu 2.1.2.1. tohto znaleckého posudku bolo zistené, že v dispozičnom členení podlažia nebola dodržaná projektová dokumentácia. Tiež boli zistené rozdiely v konštrukčnom a materiálovom porovnaní vyhotovenia bytu projektu oproti realizácii, ktoré sú popísané v bode 2.1.1.2 tohto znaleckého posudku.

57. Okrem zmien v dispozičnom usporiadaní tak bolo napríklad zistené, že schodisko do podkrovia malo byť drevené, uložené medzi stropné trámy s výmenou, avšak v skutočnosti bolo schodisko realizované ako betónové, uložené kolmo na stropné trámy (vypílené časti štyroch stropných trámov a vypílená časť väzného trámu strešnej konštrukcie, nástupnice a podstupnice z tvrdého dreva). Tiež bolo zistené, že nie je realizovaná polprička v priestore medzi kuchyňou a izbou a v kuchyni a izbe namiesto podlahy bola uložená keramická dlažba. Okrem iného bolo zistené, že kuchynská linka je realizovaná v tvare „U“ namiesto priameho tvaru. Táto dispozícia predmetov vybavenia spôsobila zmenu trás rozvodov vody a kanalizácie. Podobné rozdiely boli zistené aj pri treťom nadzemnom podlaží. Pri stanovení nevyhnutných stavebných úprav potrebných na to, aby stavebné práce boli vykonané v súlade s projektovou dokumentáciou bol stanovený odhadový rozpočet na úrovni sumy 42.475,90 eur, ako vyplýva zo zodpovedania úlohy č. 3.

58. Tento znalecký posudok tak výlučne zodpovedal otázku, aké nevyhnutné stavebné úpravy (práce) a náklady na to potrebné je potrebné vynaložiť, aby byt bol prevedený v súlade s projektovou dokumentáciou vrátane iného dispozičného riešenia a použitia iných materiálov, ako boli pôvodne naprojektované. Z krycích listov preto určených vychádzal pri stanovení nevyhnutných nákladov aj znalecký ústav pri zodpovedaní úlohy zadanej súdom v znaleckom posudku č. 38.

59. Ako už bolo skôr uvedené, odvolací súd má za to, že zmena dispozičného riešenia, prípadne použitie iných materiálov, s akými sa počítalo v projekte bez toho, aby takto označené nedostatky zmenili užívacie vlastnosti veci (bytu), resp. znížili možnosť využitia tejto veci alebo jej životnosť, nemožno považovať za oprávnené náklady na odstránenie vád tak, ako má na mysli ust. § 597 Občianskeho zákonníka.

60. Za najzávažnejší nedostatok dôvodne vytknutý žalobcami považuje odvolací súd nevhodné zásahy do nosných konštrukcií krovu (staticky nevhodné schodisko) a urezanú krovku. Existenciu tejto vady potvrdzuje fotodokumentácia predložená žalobcom, ale aj odborný posudok H. D. A., odborne

spôsobilého inžiniera vo výstavbe, opatrený autorizovaným stavebným inžinierom H. A. D. z odboru statiky stavieb (č.l. 87 a nasl. spisu), z obsahu ktorého vyplýva, že podľa projektovej dokumentácie sa počítalo s dreveným dvojramenným schodiskom navrhnutým v smere nosných trávov, avšak pri obhliadke sa zistilo že schodisko je otočené o 90 % kolmo na stropné nosníky, ktoré boli odpílené spolu s väzným trámom strešnej konštrukcie. Schodisko je betónové, prvé tri stupne sú vytvorené masou betónu položenou na strope. Okrem iných nedostatkov tiež zistil, že väzný trám zabezpečujúci stabilitu konštrukcie strechy je prerušený a nie je schopný prenášať vodorovné sily. Záverom konštatoval, že zrealizované stavebné úpravy neúmerne preťažujú existujúcu konštrukciu stropu pod bytom na 2. poschodí a stropnú konštrukciu podkrovia v časti nad spomínaným bytom a nad susedným bytom, nad ktorým je úprava podkrovia zrealizovaná. Neúmerným priťažením a zostarnutím použitého materiálu sa stupeň bezpečnosti vyčerpal a znížil na minimum. Z odborného stanoviska č. 3 Technickej univerzity v Košiciach v súvislosti so zodpovedaním otázok ohľadom vady č. 6 vyplýva, že z fotodokumentácie, ktorá sa stala prílohou znaleckých posudkov, z ktorých znalecký ústav vychádzal, sa zistilo, že bol urezaný nosný stropný trám kvôli trase kanalizačného potrubia, vyrezané časti nosných prvkov krovu, nedodržaný projekt ohľadom typu a polohy schodiska. Odstránenie tejto vady bolo vyčíslené na sumu 6.349,08 eur znaleckým posudkom č. 38 Technickej univerzity v Košiciach.

61. Napriek vyššie konštatovanému zo záverov znaleckých posudkov, výpovedí znalcov a svedkov možno vyvodiť, že za vady vytknuté žalobcom, ktorých spoločným menovateľom je to, že nimi dochádza k zníženiu kvality užívacích a funkčných vlastností bytu je potrebné považovať vady označené v znaleckom posudku č. 38 pod č. 1, 2, 4, 5, 6, 8 a 12. Je všeobecne známe, že zarosovanie okien, úniky tepla, kondenzovanie vodnej pary na sadrokartóne pri všetkých strešných oknách sú takým nedostatkom, ktorý jednoznačne znižuje užívacie vlastnosti a kvalitu bytu. Ide o také vady, ktoré sa prejavujú pri užívaní bytu, obmedzujú a komplikujú užívanie bytu. Výsledky vykonaného dokazovania preukazujú, že po odkrytí sadrokartónovej konštrukcie sa zistilo, že sa tam nenachádzala žiadna parozábrana a žiadna tepelná izolácia, išlo o nevhodné riešenie z tepelno-technického hľadiska. Táto skutočnosť vyplýva z Odborného stanoviska č. 3 na č.l. 1198 spisu. Navyše aj H. S. N., D., pracovníčka znaleckého ústavu Technickej univerzity v Košiciach pri svojej výpovedi uviedla, že z fotodokumentácie, ale aj znaleckých posudkov vyplýva, že v časti krovu nad zimnou záhradou nebola položená parozábrana a chýbala tam izolácia. Chýbajúca parozábrana a nedostatočná tepelná izolácia súvisí tiež s nevhodným riešením krovu v časti nad zimnou záhradou, ktoré je označené ako vada č. 2 v znaleckom posudku č. 38. Pokiaľ ide o vadu č. 4 a to výskyt zafúkaného snehu po odkrytí sadrokartónu (tzv. hnaný sneh a v daždivom počasí dážď) táto vada bola potvrdená fotodokumentáciou a tiež zistením, že tepelná izolácia chýbala a hydroizolácia na spojoch nebola dobre ukotvená, čo vyplynulo z fotodokumentácie (viď výpoveď H. S. N., D. na č.l. 1249 spisu). Pokiaľ ide o vykázanú hnilobu na strešných prvkoch krovu (odhntú krokvu v spálni cca 4 m, odhntú pohurnicu v spálni cca 4 m, odhntý väzný tramp v zimnej záhrade cca 4 m a odhntý viker s oknom v spálni), tento nedostatok vyplýva taktiež z fotodokumentácie. Z výpovede svedkyne H. S. N., D. tiež vyplynulo, že do nákladov v súvislosti s touto vadou bola zahrnutá len výmena tých prvkov, ktoré z hľadiska statiky bolo nutné vymeniť. V súvislosti s touto vadou žalovaná namietala, že sa týka strešných konštrukcií, ktoré tvoria spoločné časti a spoločné zariadenia domu, preto z dôvodu, že žalovaná má na týchto len určitý podiel, nenesie za ne zodpovednosť. K tomu odvolací súd dodáva, že bez ohľadu na to, či žalovaná o týchto nedostatkoch mala vedomosť, pokiaľ o nich žalobcu neoboznámila, nesie za tieto vady zodpovednosť, nakoľko jednoznačne súvisia s rekonštrukciou predmetného bytu. Tento právny názor je v súlade so záverom NS SR vysloveným v rozhodnutí sp. zn. 5Cdo 52/2020 z 30.6.2022, publikovanom v Zbierke rozhodnutí NS 4/2022 pod R 52/2022, ktorý vyslovil, že povinnosť predávajúceho stanovená mu v § 596 Občianskeho zákonníka sa vzťahuje aj na vady spoločných častí bytového domu, v ktorom sa byť nachádza.

62. O uplatnenej vade označenej pod č. 8 ako tepelné mosty okolo okien druhého nadzemného podlažia svedčia zobrazené praskliny uvedené vo fotodokumentácii (Odborné stanovisko č. 3 Technickej univerzity v Košiciach na č.l. 1200 spisu). Pokiaľ ide o vadu č. 12 statické preťaženie drevenej stropnej konštrukcie murovanými priečkami z tvárnic YPOR, táto vyplýva z tej skutočnosti, že tvárnice nie je možné použiť na drevený trámový strop (Odborné stanovisko č. 3 na č.l. 1200 spisu) a túto vadu považuje odvolací súd tiež za opodstatnenú. Pokiaľ ide o tieto vady, v súčte náklady na ich odstránenia podľa znaleckého posudku č. 38 predstavujú sumu 17.450,11 eur.

63. Pokiaľ ide o vady označené v znaleckom posudku č. 38 pod č. 3, 7, 9, 10, 11 a 13, tieto podľa názoru odvolacieho súdu sa neprejavili pri užívaní bytu a neznižujú funkčné vlastnosti bytu. U vady

označenej ako nevhodná hrúbka sadrokartónových dosiek na šikmej ploche o hrúbke 9 mm, ktorá podľa názoru znaleckého ústavu Technickej univerzity v Košiciach vyjadreného v Odbornom stanovisku č. 3 by mala činiť 12,5 mm, žalobca nepredložil žiaden relevantný dôkaz, z ktorého by vyplynulo, že táto skutočnosť (nevhodná hrúbka sadrokartónových dosiek) akokoľvek ovplyvnila kvalitu užívacích vlastností predmetného bytu. H. S. N., D. pri svojej výpovedi na pojednávaní dňa 12.02.2019 v súvislosti s touto vadou uviedla, že menšia hrúbka sadrokartónu je skôr náchylnejšia na praskanie, avšak nemení to izolačné vlastnosti sadrokartónu. Ide len o stránku vizuálnu s tým, že sa nemusí robiť omietka. Pokiaľ ide o vydúvajúcu sa a vŕzgajúcu podlahu (nevhodná skladba v kúpeľni, WC, v zimnej záhrade, pri schodisku), vadu označenú pod č. 9 nefunkčný krb, vadu č. 10 nevhodne osadené WC - oprava zdravotníckej, vadu č. 11 neefektívne podlahové kúrenie a vadu č. 13 elektroinštalácia - nevhodné ťahané rozvody bez PD, sekané aj do komínov, bez revíznej správy, tieto nedostatky podľa názoru odvolacieho súdu nemožno považovať za vady, ktoré by zakladali nárok na primeranú zľavu z kúpnej ceny. Ide o nedostatky, u ktorých žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal, ako znížili užívacie vlastnosti bytu. Z výpovede znalca H. A. M., ktorý vypovedal k znaleckému posudku č. 141/2015 Znaleckého ústavu súdneho inžinierstva v Žiline vyplýva, že pri obhliadke bytu už bol krb zbúraný. Svedkovia P. A. R. a A. L. síce pri svojich výpovediach potvrdili, že krb dymil, tieto osoby však v predmetnom byte nebývali a preto nie je zrejme, ako k takýmto zisteniam došli. Zrejme ide o sprostredkované informácie, ktoré nemožno považovať za dôveryhodné. Navyše pokiaľ aj krb dymil, v konaní nebolo preukázané, z akého dôvodu tomu tak bolo. Pokiaľ ide o nevhodné osadené WC a v tej súvislosti opravu zdravotníckej, z výpovede H. S. N., D. vyplynulo, že túto vadu preukazuje „tehla“ podložená pod WC misou, z ktorej v skutočnosti podľa názoru odvolacieho súdu nemožno vyvodiť existenciu takejto vady. Pokiaľ ide o neefektívne podlahové kúrenie označené ako vada č. 11 a vadu č. 13 elektroinštalácia - nevhodne ťahané rozvody bez PD, sekané aj do komínov, tieto vady nie sú podložené žiadnym odborným názorom o tom, že by akokoľvek mohli ovplyvniť užívacie vlastnosti bytu, preto ani tieto vady podľa názoru odvolacieho súdu nemožno uznať. Nedostatok označený pod bodom 7 - vydúvajúca sa a vŕzgajúca podlahu (nevhodná skladba v kúpeľni, WC zimnej záhrade, pri schodisku) je tak neurčitá, že k nej taktiež nemožno prihliadať.

64. Pri ustálení primeranej zľavy z kúpnej ceny odvolací súd zohľadnil, že predmetom kúpy sa stal byt starý 70 rokov, u ktorého sa dá vo všeobecnosti predpokladať, že životnosť použitých materiálov je hraničná (podlahy, izolácie a pod.), teda, že v danom prípade mohli vyskytnúť prejavy súvisiace s „vekom“ bytu. Odvolací súd zohľadnil aj to, že v byte prebehla v roku 2000 rekonštrukcia, ktorá bola zameraná na zmenu dispozičného riešenia bytu, čo mohlo pozitívne ovplyvniť životnosť stavby. Predmetný bol pôvodným žalobcom kúpený za sumu 3.100 000,- Sk (102.900 eur).

65. Vychádzajúc z povahy a rozsahu uznaných väd, bližšie popísaných v bode 60. a 61. tohto rozhodnutia, s ohľadom na dohodnutú kúpnu cenu (102.900 eur), ale aj s ohľadom na „vek“ predmetného bytu odvolací súd uzavrel, že za primeranú je potrebné považovať zľavu rovnajúcu sa hodnote 10% z kúpnej ceny bytu, čo činí 10.290 eur. Výška takto poskytnutej zľavy zohľadňuje aj výšku nákladov 17.450,11 eur, ktoré by bolo potrebné vynaložiť na odstránenie uznaných väd. Odvolací súd v tej súvislosti musel zohľadniť, že takto vynaložené náklady vo výške 17.450,11 eur na odstránenie uznaných väd by vyvolali stav, kedy by sa predmetný byt dostal do stavu „ako nový“, čo nezohľadňuje, že pôvodný žalobca kupoval predmetný byt ako 70 ročný. Výška poskytnutej zľavy 10% z kúpnej ceny podľa názoru odvolacieho súdu zohľadňuje, v akej miere sa prejavili uznané vady pri užívaní predmetného bytu. Zarosovanie okien, úniky tepla a kondenzovanie vodnej pary na oknách jednoznačne zneprijemňujú užívanie bytu, aj keď nerobia byt nefunkčným. Naopak vyrezané časti nosných prvkov krovu a nedodržaný projekt ohľadom typu a polohy schodiska, v dôsledku čoho sa stupeň bezpečnosti stavby z pohľadu statiky znížil na minimum je potrebné považovať za také vady, ktoré je potrebné odstrániť, teda za plne opodstatnené je potrebné považovať náklady vo výške 6.349,08 eur potrebné na ich odstránenie. Podľa názoru odvolacieho súdu tak poskytnutá zľava vo výške 10% z ceny bytu, čo predstavuje 10 290 eur dostatočne odškodňuje kupujúceho (žalobcov ako jeho právnych nástupcov) a je pre neho dostatočnou satisfakciou za to, že byt zakúpil s popísanými, súdom uznanými vadami.

66. Vychádzajúc z týchto úvah odvolací súd v súlade s § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil rozsudok vo výroku, ktorým bola žalovanej uložená povinnosť zaplatiť žalobcom 10.290 eur s 8,5 % ročným úrokom z

omeškania od 26.06.2007 do zaplata a v zostávajúcej časti zmenil rozsudok v súlade s § 388 C.s.p. tak, že žalobu zamietol.

67. Odvolací súd zaviazal žalovanú uhradiť žalobcom súdom priznané sumy spoločne a nerozdielne, vychádzajúc z toho, že žalobcovia sa stali právnymi nástupcami pôvodného žalobcu ako jeho dedičia, vo vzťahu ku ktorým neboli určené dedičské podiely ku dňu rozhodnutia odvolacieho súdu a ktorí sú voči iným osobám povinní a oprávnení spoločne a nerozdielne.

68. Pokiaľ ide o nárok na náhradu škody titulom ušlého zisku, ktorý bol súdom prvej inštancie priznaný vo výške 59.749,05 eur, správne sa súd prvej inštancie zameril na dokazovanie na skúmanie predpokladov vzniku tejto zodpovednosti za škodu, ktorými sú porušenie právnej povinnosti, existencia škody, príčinná súvislosť medzi porušením právnej povinnosti a škodou a zavinenie.

69. Niet pochyb o tom, že porušenie právnej povinnosti v danom prípade vyplýva z toho, že žalovaná predmetnou kúpnu zmluvou previedla pôvodnému žalobcovi byt s vadami, existencia ktorých vyplynula z výsledkov dokazovania v súvislosti s posúdením nároku žalobcov na primeranú zľavu z kúpnej ceny. Pokiaľ ide o výšku škody, táto podľa žalobcov spočíva v ušlom zisku, ktorý im vznikol tým, že predmetný byt nemohol pôvodný žalobca prenajímať v dôsledku súboru všetkých väd, ktoré sa na byte vyskytli, preto prišiel o príjem v podobe nájomného vo výške 30.000 Sk mesačne, ktorý mal garantovaný na základe uzavretia zmluvy o nájme zo dňa 15.01.2005, ktorú uzatvoril ako prenajímateľ s nájomcami A. A. a H. K. na obdobie 5 rokov od 15.01.2005 do 15.01.2010. Nájomcovia krátko po uzavretí zmluvy od nájomnej zmluvy odstúpili z dôvodu výskytu väd na predmetnom byte, nakoľko tento nemohli riadne užívať. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že pod pojmom škoda je potrebné rozumieť ujmu, ktorá nastala v majetkovej sfére poškodeného, ktorá je objektívne vyjadriteľná peniazmi ako všeobecným ekvivalentom. Škodu uplatnenú žalobcami možno považovať za ujmu, spočívajúcu v tom, že ich právny predchodca ako poškodený nedosiahol rozmnoženie majetkových hodnôt, ktoré sa dali očakávať pri bežnom pravidelnom chode vecí, a to ziskom z nájomného za obdobie, keď predmetný byt nemohol prenajímať.

70. Ďalším predpokladom občianskoprávnej zodpovednosti za škodu je objektívna existencia príčinnej súvislosti (kauzálneho nexu) medzi porušením právnej povinnosti (protiprávnym úkonom) ako príčinou a škodou vrátane jej rozsahu ako následkom. Príčinnú súvislosť je potrebné vždy preukázať medzi protiprávnym úkonom a škodou, keďže musí existovať medzi nimi vzťah príčiny a následku. Príčinná súvislosť je daná vtedy, pokiaľ škoda podľa obvyklého chodu vecí a skúseností je adekvátnym dôsledkom protiprávneho úkonu. Poškodený musí preukázať, že škoda by nebola nastala bez ním uvedenej príčiny. Dôkazné bremeno v tomto smere zaťažuje žalobcov, aby preukázali, že v danom prípade je jednoznačne daná vecná súvislosť príčiny a následku, a to počas celého uplatneného obdobia, za ktoré uplatnili ušlý zisk titulom straty príjmu z nájmu, teda za obdobie od 15.01.2005 do 15.01.2010.

71. Pri skúmaní otázky danosti príčinnej súvislosti je podľa názoru odvolacieho súdu významnou časová súvislosť, ktorá v tomto prípade bola významnou okolnosťou pri posudzovaní vecnej súvislosti. Odvolací súd je v prejednávanej veci toho názoru, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní o nároku na náhradu ušlého zisku dospel k nesprávnemu názoru, že pôvodný žalobca preukázal existenciu príčinnej súvislosti za celé uplatnené obdobie od 15.01.2005 do 15.01.2010, a to len tou skutočnosťou, že nájomcovia od predmetnej zmluvy odstúpili a tým stratil garanciu nájomného za celé obdobie, na ktoré bola pôvodná zmluva o nájme uzavretá. Výška ušlého zisku v podobe straty príjmu za prenájom nehnuteľností sa viaže k čiastke, ktorú by v požadovanom období poškodený za obvyklých okolností v danom mieste získal na nájomnom podľa bežných pomerov zodpovedajúcich platnej nájomnej zmluve, od ktorej je potrebné odčítať čiastku, ktorú by musel na dosiahnutie tohto zisku vynaložiť. Na preukázanie dôvodnosti nároku by pôvodný žalobca musel v konaní tvrdiť a preukázať, že v predmetnom období mal reálnu možnosť konkrétny byt za určitú čiastku prenajímať, nebyť protiprávneho konania žalovanej. Pre uznanie dôvodnosti nároku nestačí len preukázanie samotnej skutočnosti, že nájomcovia od predmetnej zmluvy odstúpili a takto žalobca stratil reálnu možnosť nehnuteľnosť prenajímať, ako nesprávne uzavrel súd prvej inštancie. Žalobca by totiž musel v konaní preukázať, že počas celej uplatnenej doby, za ktorú uplatnil nárok na ušlý zisk, nemohol predmetnú nehnuteľnosť prenajímať a stalo sa tak len v dôsledku protiprávneho konania žalovanej.

72. Odvolací súd po oboznámení sa s obsahom spisu zistil, že jeho súčasťou je zmluva o dielo, ktorú uzavrel žalobca ako objednávateľ so zhotoviteľom T. F. zo dňa 21.02.2005 a na základe ktorej sa dohodol o oprave predmetného bytu v súvislosti s jej strešnou časťou za účelom odstránenia väd zistených na predmetnom byte. Táto zmluva bola uzavretá na obdobie 3 mesiacov. Ako vyplýva z preberacieho protokolu zo dňa 18.05.2005 po uplynutí troch mesiacov boli tieto práce ukončené a byt odovzdaný žalobcovi. Žiaden iný dôkaz na preukázanie tej skutočnosti, aké obdobie potreboval žalobca na odstránenie vytknutých väd, žalobca do spisu nepredložil. Ani žiaden iný dôkaz vykonaný pred súdom nesvedčí o tom, aké dlhé obdobie by trvalo odstránenie väd, existujúcich v čase prevodu predmetného bytu, za ktoré nesie zodpovednosť žalovaná. Keďže v tomto smere dôkazné bremeno zaťažovalo žalobcu, berúc do úvahy charakter a rozsah uznaných väd má odvolací súd za to, že v danom prípade žalobca preukázal existenciu príčinnej súvislosti po období troch mesiacov. Preto odvolací súd postupom podľa § 387 ods. 1 C.s.p. potvrdil rozsudok ohľadom nároku na ušlý zisk vo výške 2.987,46 eur, ktorý predstavuje ušlé nájomné za obdobie troch mesiacov a v zostávajúcej časti v zmysle § 388 C.s.p. rozsudok zamietol.

73. Pokiaľ ide o nárok na náhradu škody, ktorý uplatnil žalobca ako náhradu za nevyhnutné náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením nároku súdnou cestou, a ktoré spočívajú v odmene za vyhotovenie znaleckého posudku č. 13/2006 vo výške 663,88 eur, ktorú uhradil znalcovi a sumy 30,02 eur za úhradu hotových nákladov za overenie listiny notárke P. A. A., súd prvej inštancie rozhodol vecne správne, pokiaľ tento nárok žalobcovi priznal, pričom odvolací súd sa stotožňuje aj s dôvodmi uvedenými v napadnutom rozsudku a na tieto poukazuje (§ 387 ods. 2 C.s.p.). Preto odvolací súd potvrdil rozsudok o priznaní škody vo výške 693,90 eur v zmysle § 387 ods. 1 C.s.p.

74. Pokiaľ ide o trovy konania, odvolací súd v súlade s § 396 ods. 2 C.s.p., keďže došlo k zmene rozsudku rozhodoval o trovách prvoinštančného a aj odvolacieho konania v spojitosti s ust. § 255 ods. 1, 2 C.s.p.

75. Nakoľko žalobcovia v konaní uplatnili tri samostatné nároky, pri každom tomto nároku odvolací súd rozhodol samostatne aj o trovách prvoinštančného a odvolacieho konania a tieto priznal tak, ako vyplýva z enunuciátu tohto rozsudku.

76. V spore o zľavu z kúpnej ceny žalobcovia žiadali priznať 44.479,85 eur, z ktorej sumy im bola priznaná suma 10.290 eur. Aj napriek výraznému úspechu žalovanej niet pochyb, že žalobcovia mali úspech v základe nároku a pokiaľ ide o priznanú výšku, táto závisela od výsledku znaleckého dokazovania a právnej úvahy súdu. Preto v tejto časti nároku odvolací súd priznal žalobcom nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

77. Pri nároku na náhradu ušlého zisku žiadali žalobcovia pôvodne priznať ušlý zisk vo výške 995,82 eur mesačne za obdobie od 15.02.2005 do 16.12.2016, v prepočte 141.406,44 eur. Súd priznal žalobcom nárok na zaplatenie 2.987,46 eur, úspech žalobcov tak predstavuje 2 % a úspech žalovanej 98 %. Nakoľko v tejto časti nároku bola žalovaná úspešná takmer v celom rozsahu, odvolací súd je priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v celom rozsahu.

78. Čo sa týka sporu v časti náhrady škody, žalobcovia žiadali túto priznať vo výške 6.668,81 eur, z ktorej im súd priznal 693,90 eur, čo činí 10 % úspechu oproti 90 % neúspechu. Žalovanej tak vznikol nárok na náhradu trov konania v rozsahu 80 % (90 % mínus 10 %).

79. Odvolací súd zaviazal žalobcov a aj žalovanú na náhradu trov štátu v zmysle § 258 ods. 1, § 259 C.s.p. z dôvodu, že trovy štátu vznikli ešte za účinnosti O.s.p. a tie spočívajú v nákladoch na vykonanie znaleckého dokazovania. Znalecké dokazovanie prebiehalo v časti sporu o zľavu z kúpnej ceny a bolo v záujme oboch strán sporu. Preto priznal štátu proti žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 50 % a voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 50 %.

80. O samotnej výške trov konania rozhodne prvoinštančný súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

81. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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.).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C.s.p.).