

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 6Co/48/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8121200213
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Lajoš
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2025:8121200213.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Lajoša a členov senátu JUDr. Gabriely Világiovej a JUDr. Andreja Radomského v spore žalobcu: ELISIA s.r.o., Jazdecká 6, 080 01 Prešov, IČO: 46 779 248, právne zastúpeného: PALŠA A A. B. C. D.. D. E., D. D. F. XX, XXX XX A., G.: XX XXX XXX, proti žalovaným: 1./ F. C. B., nar. XX. XX. XXXX, XX. H. XXXX/XXX, XXX XX A., 2./ F. C. E., nar. XX. XX. XXXX, XX. H. XXXX/XXX, XXX XX A., A. I. B. C. J. B. H. D., so sídlom F. XX, XXX XX A., IČO: XX XXX XXX, o zaplatenie 8 445,30 eur s príslušenstvom a o vzájomnej žalobe o zaplatenie 29 865,34 eur s príslušenstvom, o odvolaniach žalobcu a žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 29C/2/2021 - 674 zo 17. 04. 2024, jednohlasne takto

rozhodol:

I. Potvrdzuje rozsudok v napadnutom výroku I. a v časti napadnutého výroku II., ktorou bola zamietnutá žaloba žalobcu pokiaľ ide o nárok na úrok z omeškania 5% ročne zo sumy 15 508,90 eur od 29. 12. 2018 do 06. 03. 2019, zo sumy 9 290,10 eur od 07. 03. 2019 do 22. 08. 2019 a zo sumy 8 445,30 eur od 30. 04. 2019 do 13. 02. 2020, ako aj ktorou bola zamietnutá vzájomná žaloba žalovaných 1/ a 2/ pokiaľ ide o nárok na zaplatenie úroku z omeškania v sume 3 411,90 eur.

II. Zrušuje rozsudok vo zvyšnej časti, t. j. v časti napadnutého výroku II., ktorou bola zamietnutá žaloba žalobcu pokiaľ ide o nárok na zaplatenie sumy 4 357,77 eur s úrokom z omeškania 5% ročne od 3. 11. 2020 do zaplatenia a úroku z omeškania zo sumy 8 445,30 eur od 14. 02. 2020 do 10. 06. 2020 a vzájomná žaloba žalovaných 1/ a 2/ pokiaľ ide o nárok na zaplatenie primeranej zľavy z kúpnej ceny v sume 24 975,24 eur a pokiaľ ide o nárok na náhradu nákladov spojených s uplatnením nárokov z väd predmetu kúpy v sume 1 478,20 eur, ako aj v súvisiacom výroku III. o trovách konania a v zrušenej časti vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 29C/1/2021 - 674 zo 17. 04. 2024 (ďalej len „napadnutý rozsudok“) rozhodol takto, cit.:

„I. Žalovaní v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 4 087,53 Eur s 5 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 16 890,60 Eur od 06.01.2019 do 06.03.2019, zo sumy 9 290,10 Eur za deň 23.08.2019, zo sumy 8 445,30 Eur od 11.06.2020 do 02.11.2020 a zo sumy 4 087,53 Eur od 03.11.2020 do zaplatenia v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

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

III. Nárok na náhradu trov konania stranám sporu v konaní o žalobe a vzájomnej žalobe n e p r i z n á v a .“

2. Rozhodol tak o žalobe žalobcu, ktorou sa voči žalovaným 1/ a 2/ domáhal zaplattenia sumy 8 445,30 eur so zákonným úrokom z omeškania ročne zo sumy 15 508,90 eur od 29. 12. 2018 do 06. 03. 2019; zo sumy 16 890,60 eur od 06. 01. 2019 do 06. 03. 2019 zo sumy 9 290,10 eur od 07. 03. 2019 do 23. 08. 2019 a zo sumy 8 445,30 eur od 30. 04. 2019 do zaplattenia a súčasne o vzájomnej žalobe žalovaných 1/ a 2/, ktorou sa voči žalobcovi domáhali zaplattenia sumy 29 865,34 Eur s 5 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 26 453,44 eur od 23. 11. 2020 do zaplattenia.

3. Predloženú vec právne posúdil podľa ust. § 588, § 597 ods. 1 a 2, § 612, 619 ods. 1 a 2, § 620 ods. 1 až 5, § 622 ods. 1 až 3, § 623 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“).

4. Pokiaľ ide o žalobou uplatnený nárok žalobcu, napadnuté rozhodnutie skutkovo odôvodnil tým, že medzi stranami nebolo sporné, že kúpnu zmluvou z 19. 11. 2018 žalovaní 1/ a 2/ nadobudli od žalobcu pozemky K. C. parc. č. XXXXX/XXX, XXXXX/XXX B. XXXXX/XXX, vrátane rozostavanej stavby rodinného domu realizovanej na základe stavebného povolenia s dátumom právoplatnosti 26. 07. 2018, stojaceho na parcele C KN č. XXXXX/XXX, ktorej štádium dokončenosti je definované v Znaleckom posudku znalca G. F. L. č. XXX/XXXX z 20. 09. 2018. Konštatoval, že v zmysle čl. V. zmluvy bola žalobkyňa ako predávajúca povinná aj po uzatvorení zmluvy pokračovať vo výstavbe rodinného domu a tento dokončiť do stavu holodom a protokolárne ho kupujúcim odovzdať spolu s projektovou dokumentáciou, návodmi na použitie a certifikátmi výrobkov použitých pri výstavbe, najneskôr 18 mesiacov od začatia výstavby rodinného domu s tým, že po dokončení predmetu kúpy, bol žalobca povinný vyzvať kupujúcich na prevzatie diela písomne 7 dní vopred a to na ich adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Hoci žalovaní 1/ a 2/ tvrdili, že s výstavbou rodinného domu mal žalobca začať najneskôr 23. 08. 2018 (a v zmysle článku V. kúpnej zmluvy mal byť tento odovzdaný najneskôr do 23. 02. 2020), na podklade obsahu stavebného denníka ustálil, že žalobca začal s výstavbou predmetného rodinného domu 13. 08. 2018 (preto lehota na jeho dokončenie v zmysle článku V. kúpnej zmluvy uplynula 13. 02. 2020), a že všetky práce štandardného vybavenia rodinného domu v stave holodom boli ukončené 20. 07. 2019. Nadväzne na to konštatoval, že žalobca ako predávajúci si svoje zmluvné povinnosti splnil po dokončení domu do stavu holodom a doručení výzvy podľa článku V. bodu 3 zmluvy na prevzatie predmetu kúpy za účelom protokolárneho odovzdania rodinného domu vrátane projektovej dokumentácie, ako aj ďalších dokumentov uvedených v článku V. bodu 5 zmluvy, ku ktorej došlo podaním z 19. 05. 2020 s tým, že pokiaľ žalovaní 1/ a 2/ nepristúpili k protokolárnemu prevzatiu rodinného domu na základe výzvy žalobcu do 7 dní, t.j. do 26. 05. 2020, v súlade s ust. článku III písm. h) bola posledná splátka kúpnej ceny splatná 10. 06. 2020 (t. j. 15 dní od dátumu 26. 05. 2020). V kontexte žalobou uplatneného nároku na úrok z omeškania vo výške 5% ročne z 5. splátky kúpnej ceny mal za to, že v zmysle čl. III. písm. e/ kúpnej zmluvy mala byť 5. splátka kúpnej ceny predávajúcemu zaplattená na základe jeho výzvy po dokončení osadenia krovu a to v lehote najneskôr do 15 dní po tom, čo predávajúci predloží fotodokumentáciu o dokončení krovu na rodinnom dome, o čom však nebol žalobcom predložený žiaden dôkaz. Ohľadom nároku na úrok z omeškania vo výške 5% ročne zo 6. splátky kúpnej ceny vo výške 16 890,60 eur zistil, že v zmysle čl. III. písm. f/ kúpnej zmluvy mala byť táto splátka splatná po dokončení osadenia okien a vchodových dverí v lehote 15 dní potom, čo predávajúci predloží fotodokumentáciu o dokončení osadenia okien a vchodových dverí. Na základe jeho výzvy adresovanej kupujúcim, ktorá bola dňa 21. 12. 2018 doručená na e-mailovú adresu zamestnanca banky, ako aj žalovanej 1/ aj s výzvou na úhradu ďalšej splátky uzavrel, že jej splatnosť nastala dňa 05. 01. 2019. Pokiaľ ide o nárok na úrok z omeškania vo výške 5% ročne zo 7. splátky kúpnej zmluvy vo výške 16 890,60 eur vychádzal z obsahu čl. III. písm. g/ kúpnej zmluvy, podľa ktorej mala jej splatnosť nastať na základe výzvy žalobcu v lehote 15 dní potom, čo predloží dokumentáciu o dokončení hrubých rozvodov vody, teplovodného podlahového kúrenia, kanalizácie a elektriny v dome, pričom s ohľadom na oboznámenú e-mailovú komunikáciu zo 07. 08. 2019 dospel k záveru, že jej splatnosť nastala dňa 22. 08. 2019.

5. Vychádzajúc z týchto zistení dospel súd prvej inštancie k právnomu záveru, že žalobcovi vznikol nárok na zaplattenie poslednej 8. splátky kúpnej ceny v sume 8 445,30 eur až dňa 10. 06. 2020, keď v tejto súvislosti neuznal argumentáciu žalobcu o odovzdaní predmetu kúpy v stave holodom k 15. 04. 2019, považujúc ju za rozpornú napr. s e-mailovou komunikáciou z 22. 05. 2019, z ktorej vyplýva doručovanie aktualizovanej zložky pre nehnuteľnosť po kontrolnom dni žalovanej 1/, v zmysle ktorej bolo dňa 15. 04. 2019 realizované iba čiastočné odovzdanie domu s tým, že samotný dokument predpokladal ešte protokolárne odovzdanie domu, pri ktorom však dátum realizácie úkonu uvedený nebol. Vyššie

uvedený záver oprel aj o podanie žalobcu z 19. 05. 2020 (č.l. 128 spisu 13Csp/33/2021), ktorým žalobca vyzval žalovaných 1/ a 2/ k splneniu povinností podľa čl. V. bodu 7 kúpnej zmluvy, teda k prebratiu rodinného domu a vyplateniu 8. splátky kúpnej ceny, a tiež s poukazom na obsah stavebného denníka a z neho vyplývajúceho zistenia o ukončení všetkých štandardne vykonaných stavebných prác na dome dňa 20. 07. 2019. Podľa súdu prvej inštancie preto až od nasledujúceho dňa (t. j. 11. 06. 2020) vznikol žalobcovi nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 5% ročne z tejto sumy do zaplatenia, pričom súčasne žalobcovi vznikol aj nárok na úrok z omeškania vo výške 5% ročne zo 6. splátky kúpnej ceny za obdobie od 06. 01. 2019 do 06. 03. 2019 a z časti 7. splátky kúpnej ceny v sume 9 290,10 eur za deň 23. 08. 2019. Vzhľadom na uvedené súd vyhovel žalobe v rozsahu vyplývajúcom z výroku I. napadnutého rozsudku a v prevyšujúcej časti žalobu žalobcu na zaplatenie ním požadovaného peňažného plnenia ako nedôvodnú zamietol.

6. Pokiaľ ide o vzájomnou žalobou uplatnený nárok žalovaných 1/ a 2/ z vady domu titulom nerealizovanej drenáže základov pod stavbou domu, súd prvej inštancie vychádzal zo zistenia, že stavebným povolením z 24. 07. 2018 bola povolená stavba G. C. M. - E. B. ako novostavba N. podľa projektovej dokumentácie G. A. M., súčasťou spisového materiálu ktorého bola aj technická správa z novembra roku 2017. V tejto správe pri hydroizolácii je uvedené, že riešená stavba má navrhovanú hydroizoláciu proti podzemnej vode a radónovému zaťaženiu J. XXX hrúbka 2 mm vloženú medzi 2 vrstvy geotextílie, že súčasne je navrhovaná aj zvislá hydroizolácia základových konštrukcií a vytvorenie drenáže po celom obvode stavby na odvodnenie spodnej stavby; ďalej že podľa stavebného denníka bolo na základe hydrogeologického prieskumu vykonaného dňa 14. 05. 2018 G. O., za účasti zástupcu generálneho projektanta G. M. klasifikáciou zemín zhodnotené, že osadenie drenáže okolo objektu nie je potrebné a v danom druhu zeminy by bolo kontraproduktívne; ako aj že na žiadosť žalobcu ako stavebníka zo 17. 12. 2019 stavebný úrad vydal dňa 28. 01. 2020 rozhodnutie (s dátumom právoplatnosti 03. 02. 2020), ktorým bola povolená zmena nedokončenej stavby rodinného domu žalovaných 1/ a 2/ v rozsahu zmeny tvaru vonkajšieho schodiska, zrušenia drenáže spodnej stavby s úpravou spôsobu uloženia hydroizolácie spodnej stavby zmenou povrchovej úpravy fasády a strešných okien na svetlovody na základe projektovej dokumentácie, vypracovanej B. B. D., v decembri roku 2019. Na základe toho právne uzavrel, že pokiaľ pred dokončením stavby rodinného domu žalovaných 1/ a 2/ stavebný úrad povolil zmenu stavby na základe zmeny projektovej dokumentácie, okrem iného zrušením drenáže spodnej stavby s úpravou spôsobu uloženia hydroizolácie spodnej stavby, potom nie je možné konštatovať, že žalobca v uvedenej časti realizoval stavbu v rozpore s projektovou dokumentáciou. K tomuto záveru poukázal na to, že k zmene projektovej dokumentácie nedošlo iba na základe jej zmeny zo strany žalobcu, ale aj zo strany žalovaných 1/ a 2/, konkrétne zmenou dispozície vonkajšieho schodiska a zmenou strešných okien na svetlovody, ako aj že stavebníkom stavby bol žalobca a teda len tento mohol žiadať o vydanie rozhodnutia na zmenu rozostavanej stavby pred jej dokončením v zmysle zákona č. 50/1976 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov. Pokiaľ zmena stavby bola realizovaná v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb., potom podľa názoru súdu prvej inštancie nemožno konštatovať, že žalobca realizoval stavbu v rozpore s projektovou dokumentáciou, z dôvodu ktorého nárok žalovaných 1/ a 2/ na náhradu nákladov na vybudovanie drenáže okolo objektu spoločnej stavby rodinného domu ako nedôvodný zamietol.

7. V časti vzájomnou žalobou uplatneného nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny vo výške 14 834,40 eur predstavujúcu náklady na odstránenie vlhnutia suterénneho muriva zo strany interiéru v miestnosti č. XXX a č. XXX na základe záverov znaleckého posudku G. F. F. č. XX/XXXX titulom vád, ktoré žalovaní 1/ a 2/ žalobcovi vytkli listom zo dňa 28. 10. 2020 a ktoré boli zadokumentované G. O. H. v Znaleckom posudku č. 161/2020 vychádzal z obsahu čl. VI. bodu 9. kúpnej zmluvy, ktorým si strany ako nárok z vád dohodli opravu v prípade vád odstrániteľných a odstúpenie od zmluvy v prípade vád neodstrániteľných, alebo ak dôjde k opakovanému výskytu tej istej vady, bez toho, aby bolo súčasne vylúčené, aby si žalovaní 1/ a 2/ ako kupujúci uplatňovali nároky z vád predmetu kúpy na základe všeobecných ustanovení o kúpnej zmluvy, ako aj na základe špeciálnych ust. § 613 až 627 OZ. Z dokazovania zistil, že dňa 25. 11. 2019 bol vykonaný zápis reklamačného konania na základe písomného oznámenia z 22. 11. 2019 s uvedením zatečenia do garáže (vlhké steny po daždi s návrhom riešenia – injektáže, s tým že mal byť vypracovaný návrh izolácie prístupového chodníka), že dňa 07. 12. 2019 bola znalcom G. H. vykonaná obhliadka, o ktorej bol spísaný záznam, podľa ktorého vzhľadom k skutočnosti, že rodinný dom pravdepodobne nemal drenáž v úrovni muriva podzemného podlažia, dochádza k presakovaniu zemnej vlhkosti v okolí muriva podzemného podlažia z dôvodu vady hydroizolácie medzi betónovými tvárnicami a zvislým nosným murivom. Označený záznam obsahuje predbežný návrh sanácie zatekania

- odvodnenie dvora, zaústenie drenáže do kanalizácie, odstránenie časti schodiska z chodníka, násypu pod chodníkom a oprava zvislej časti hydroizolácie v mieste betónovej steny DT tvárnic zvislého nosného muriva. Nadväzne konštatoval, že dňa 06. 02. 2020 žalovaná 1/ zaslala žalobcovi žiadosť o odstránenie uvedenej vady do 30. 04. 2020, že podľa záznamu z kontrolného dňa 22. 05. 2020 za účasti strán sporu, vrátane znalca G. H. bol odsúhlasený spôsob odstránenia vád, a podľa záznamu z kontrolného dňa 08. 06. 2020 neboli zistené vo vnútorných priestoroch nové priesaky, ani neprimeraná vlhkosť muriva v kritických miestach, avšak zistené priesaky počas dažďov okolo dažďového zvodu so zistením nesprávneho zaizolovania hydroizolácie z asfaltových pásov v mieste styku primúrovky obvodového muriva suterénu a stropnej dosky, z dôvodu ktorého bolo dohodnuté, že sa dané miesto kompletne začistí a dôjde k aplikácii hydroizolácie s napojením dažďových zvodov priamo bez použitia čistiaceho kusa. Zo záznamu z kontrolného dňa 11. 08. 2020 súdu prvej inštancie vyplynulo, že v čase obhliadky nebolo zistené ďalšie vlnutie muriva s tým, že murivo bolo suché aj na kritických miestach s ponechaním odvlhčovača v priestoroch garáže a technickej miestnosti do 14. 08. 2020. Z vyjadrenia znalca G. H. zo 04. 09. 2020 zistil, že stavba rodinného domu bola k 25. 08. 2020 čiastočne vysušená, že dňa 30. 08. 2020 mal obdržať e-mail žalovanej 1/, prílohou ktorého bola fotografia, kde v časti steny pri vnútornej jednotke TČ je viditeľná vzliňajúca vlhkosť, že po dažďoch v dňoch 01. 09. 2020 a 02. 09. 2020 boli zistené vývery vody pri vonkajšej jednotke TČ, prenikanie vody pod betónové obrubníky a vlnutie štrkového podkladu pod betónovou dlažbou v úrovni prvého nadzemného podlažia rodinného domu a premočenie dvora zo západnej strany rodinného domu A4, so záverom, že tieto sú spôsobené nevyhodením drenáží zo strany zhotoviteľa rodinného domu ako boli projektované v dokumentácii pre stavebné povolenie. Zo záznamu z kontrolného dňa 13. 10. 2020 vyplýva zistenie miernych vlhkostných máp v rohoch spodnej časti západnej steny technickej miestnosti, kde sa predtým riešil problém zatečenia s konštatovaním, že ide o zostatkovú vlhkosť po realizácii mokrého procesu nanosením vápenno cementovej omietky na miesta, kde bolo murivo obnažené kvôli jeho presušaniu.

8. Zo Znaleckého posudku č. XXX/XXXX, vypracovaného G. H. zistil, že príčinou vlnutia interiérového muriva v miestnostiach podzemného podlažia je zatekanie zrážkovej vody v dôsledku toho, že zvislá hydroizolácia, ktorá mala prekryvať prepojenie zvislej hydroizolácie muriva rodinného domu a muriva z DT tvárnic nebola pod úrovňou betónového chodníka vôbec vyhotovená. Keďže parcela K. C. č. XXXXX/XXX nie je odvodnená drenážou pri dlhodobých dažďoch a pri nasýtení zeminy dochádza k prenikaniu povrchových a zrážkových vôd v zemine pod betónový chodník a vnikaniu vody medzi DT tvárnice a tehlové suterénne murivo, čo sa prejavuje vlnutím suterénneho muriva zo strany interiéru. Taktiež izolácia z asfaltovej lepenky, ktorá bola natavená na betónový chodník a hydroizolácia rodinného domu bola natavená iba čiastočne, teda umožňovala vnikaniu zrážkových vôd, ktoré sa dostávali pri hnanom daždi do styku hydroizolácie a medzi nosnú tehlovú konštrukciu rodinného domu s tým, že táto vada bola odstránená zhotoviteľom rodinného domu s návrhom projektanta z 29. 04. 2020, realizovaných dňa 02. 07. 2020, pričom po jej odstránení sa vlhkosť čiastočne eliminovala, ale zo strany interiéru pretrvávala a bola viditeľná aj pri obhliadke dňa 25. 08. 2020. Z výpovede uvedeného znalca zistil, že vady, ktoré pri realizácii reklamačného procesu ním boli zistené, boli žalobcom odstránené, s tým že prípadné vady, ktoré sa mohli vyskytovať v podlahe alebo stene medzi primúrovkou a murivom zistiteľné neboli, nakoľko by si vyžadovali vykonanie deštruktívnej diagnostiky, na ktorú nie je uspôsobený, avšak pokiaľ by bola hydroizolácia v poriadku, dom by bol suchý a nedochádzalo by k opätovnému výskytu prejavu vlhkosti v suterénnych priestoroch. Skutočnosť, že sa na stenách suterénnych priestorov objavujú vývery soli nasvedčuje, že ide o prejavy dlhšie pôsobiacej vlhkosti, teda nejde o prejav krátkodobého pôsobenia, napríklad vyliatím vody na stenu suterénneho priestoru. Záver o odstránení vady vlnutia suterénu a garáže v októbri 2020 vyvodil tiež z výsluchov svedkov vykonaných v konaní.

9. Pokiaľ ide o žalovanými 1/ a 2/ predložený Znalecký posudok znalca G. O. H. č. X/XXXX, podľa ktorého príčinou vlnutia muriva suterénneho priestoru je netesnosť hydroizolácie v stene, resp. v podlahe rodinného domu, keď dôkazom o vnikaní zrážkových, ako aj podzemných vôd do interiéru je prítomnosť vody a ílu v separačnej podložke z geotextílie po vybúraní betónového podkladu a EPS izolácie z podlahy, súd prvej inštancie konštatoval závažné pochybnosti o jeho správnosti, nakoľko označený znalecký posudok neobsahuje náležitosti predpokladané ust. § 17 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, nakoľko v ňom absentuje uvedenie akéhokoľvek postupu, na základe ktorého sa mal znalec dopracovať k odpovediam na otázky položené zadávateľom, teda žalovanými. Z obsahu znaleckého posudku podľa súdu prvej inštancie iba vyplýva, že sa znalec mal zúčastniť demontáže časti podlahy v technickej miestnosti suterénu s tým, že prítomnosť vody a ílu v separačnej podložke z geotextílie má byť

podľa neho dôkazom vnikania zrážkových, ako aj podzemných vôd, z dôvodu ktorého príčinou vlhnutia má byť netesnosť hydroizolácie v stene, resp. v podlahe. Súd prvej inštancie súčasne konštatoval, že v posudkovej časti znaleckého posudku absentuje popis, či vadu uvedenú v závere znaleckého posudku, t.j. netesnosť hydroizolácie identifikoval priamo v časti odkrytej hydroizolácie po demontáži podlahy a neobsahuje ani popis stavu betónového poteru pod keramickou dlažbou vrátane EPS izolácie, vo vzťahu ku ktorému žalovaní 1/ a 2/ na pojednávaní konanom dňa 20. 03. 2024 uviedli, že boli suché.

10. K vzájomnou žalobou uplatnenému nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny vo výške 14 834,40 eur zaujal právny záver, že za účelom posúdenia dôvodnosti uplatneného nároku na zľavu z kúpnej ceny je rozhodujúca jednoznačná identifikácia príčiny vady vlhkosti a že hlavné hľadisko pre jej určenie predstavuje výška nákladov potrebných na odstránenie väd vecí (k tomu poukázal na rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 26Co/29/2020 z 24. 02. 2021), bez toho aby bola súčasne vylúčená možnosť reparať náklady účelne vynaložené na odstránenie väd vecí prevyšujúce zľavu z kúpnej ceny prostredníctvom náhrady škody (k tomu poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „NS SR“) sp. zn. 3Obdo/3/2020). Podľa názoru súdu prvej inštancie, ak má byť výška zľavy reprezentovaná výškou nákladov na odstránenie väd, nepostačuje, aby súd vychádzal z nepreskúmateľných záverov znaleckého posudku, že príčinou vlhkosti je vada tesnenia hydroizolácie v stene alebo v podlahe, keď z obsahu Znaleckého posudku znalca G. O. H. č. 6/2024 ani nevyplýva, že by uvedenú vadu v časti hydroizolácie, ktorá bola odkrytá demontážou podlahy v suterénnom priestore rodinného domu žalovaných znalec zistil. Zohľadňujúc prejednací zásadu, ktorou je ovládané civilné sporové konanie a procesné následky neobjasneného skutkového stavu (tzv. stavu non liquet) vedúceho k záveru, že k naplneniu skutkových predpokladov hypotézy právnej normy, ktorých účinkov sa sporová strana domáhala nedošlo, konštatoval, že v prípade, ak žiadna zo sporových strán nenavrhol doplnenie dokazovania za účelom odstránenia spornosti záverov znaleckého posudku č. X/XXXX vypracovaného G. O. H. a Odborného vyjadrenia č. XX/XXXX vypracovaného znaleckým ústavom Technickou univerzitou v C. k otázke príčin vlhnutia suterénnych priestorov rodinného domu žalovaných 1/ a 2/, potom podľa názoru súdu prvej inštancie v konaní nebolo jednoznačne preukázané, že touto príčinou je vada hydroizolácie v spodnej časti stavby rodinného domu žalovaných 1/ a 2/, z dôvodu ktorého vzájomnú žalobu žalovaných 1/ a 2/ v časti uplatnených nárokov na zľavu z kúpnej ceny zamietol pre neunesenie dôkazného bremena. Dopĺňujúco tiež konštatoval, že pokiaľ žalovaní 1/ a 2/ až na pojednávaní konanom dňa 20. 03. 2024 uviedli, že po demontáži podláh v suterénnom priestore bolo zistené, že ako hydroizolačný materiál bol použitý neznámy materiál v rozpore s projektovou dokumentáciou, súd I. inštancie už na uvedenú prípadnú vadu predmetu kúpy prihliadať nemohol, keďže táto bola uplatnená až po uplynutí záručnej doby v zmysle článku VI. bodu 8 kúpnej zmluvy a to aj za predpokladu správnosti argumentácie žalovaných, teda že k odovzdaniu predmetu kúpy došlo až 15. 10. 2020.

11. Vo vzťahu k nároku žalovaných 1/ a 2/ na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 0,03 % denne z kúpnej ceny za obdobie omeškania žalovaného od 24. 02. 2020 do 15. 10. 2020, v celkovej sume 11 857,20 eur, ktorého časť započítali voči pohľadávke žalobcu na zaplatenie poslednej splátky kúpnej ceny, a zvyšok v sume 3 411,90 eur si uplatnili vzájomnou žalobou, súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca bol v omeškaní s odovzdaním predmetu kúpy za obdobie od 14. 02. 2020 do 19. 05. 2020, pričom žalovaní 1/ a 2/ si tento úrok uplatnili až od 24. 02. 2020. Preto od 24. 02. 2020 do 19. 05. 2020 bol žalobca v omeškaní 86 dní, za ktoré úrok z omeškania predstavuje sumu 4357,77 eur, pričom pohľadávka žalobcu na jej zaplatenie zanikla k 02. 11. 2020 započítanou námietkou žalovaných 1/ a 2/. Preto žalobe žalobcu vyhovel iba v časti o zaplatenie sumy 4 087,53 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 16 890,60 eur od 06. 01. 2019 do 06. 03. 2019, zo sumy 9 290,10 eur za deň 23. 08. 2019, zo sumy 8 445,80 eur od 11. 06. 2020 do 02. 11. 2020 a zo sumy 4 087,53 eur od 03. 11. 2020 do zaplatenia a v prevyšujúcej časti ju ako nedôvodnú zamietol.

12. O náhrade trov konania o žalobe rozhodol súd prvej inštancie podľa ust. § 255 ods. 2 CSP tak, že nárok na náhradu trov konania stranám sporu nepriznal s poukazom na približne polovičnú úspešnosť každej zo strán v konaní o tejto žalobe. O nároku na náhradu trov o vzájomnej žalobe žalovaných 1/ a 2/ rozhodol podľa ust. § 257 CSP, podľa ktorého úspešnejšej sporovej strane (žalobcovi) nárok na náhradu trov konania nepriznal, keď dôvod hodný osobitného zreteľa videl v posúdení príčin vzniku vlhnutia v suterénnych priestoroch rodinného domu, ktoré záviselo výlučne od odborného posúdenia. Pokiaľ ide o nárok na náhradu nákladov za zhotovenie drenáže, v tomto prípade žalovaní 1/ a 2/ vychádzali zo záverov znaleckého posudku a projektovej dokumentácie, v zmysle ktorej mala byť drenáž vykonaná,

keď o zmene projektovej dokumentácie rozhodnutím stavebného úradu na základe žiadosti spoločnosti ELISIA s.r.o. ako stavebníka pred dokončením predmetu kúpy informovaní neboli.

13. Proti výroku I. a z časti aj proti výroku II. napadnutého rozsudku vo vzťahu k istine, a to v oboch prípadoch len nad sumu 4 087,53 eur ako aj vo vzťahu k súvisiacemu príslušenstvu 5 % ročného úroku z omeškania, ako aj proti výroku III. o nepriznaní nároku na náhradu trov konania v konaní o žalobe a vzájomnej žalobe podal žalobca podaniami z 23. 04. 2024 a z 29. 04. 2024 odvolania, opierajúc ich o dôvody vymedzené v ust. § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP (t. j. že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práv v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ďalej že na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a napokon, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci). K rozhodnutiu o merite veci namietal, že pri rozostavanej stavbe, ktorá bola objektívne začatá pred uzatvorením zmluvného záväzkového vzťahu, niet zákonného ani zmluvného dôvodu pre to, aby bolo splnenie záväzku viazané na deň začatia prác na stavbe uvedených v stavebnom denníku, keď k rozostavanej stavbe tak „ako ležala“ v rozsahu podľa znaleckého posudku nadobudli žalovaní 1/ a 2/ vlastnícke právo povolením vkladu vlastníckeho práva dňa 28. 11. 2018. Žalovanými 1/ a 2/ tvrdený skutkový názor, že s výstavbou sa malo začať najneskôr dňa 23. 08. 2018 nemožno akceptovať, nakoľko k tomu nie je daný žiadny záväzkovo-právny vzťah vyplývajúci zo zmlúv uzatvorených sporovými stranami a rovnako nesprávny je podľa žalobcu aj skutkový záver súdu prvej inštancie, že lehota na dokončenie vychádzajúca z obsahu stavebného denníka mala uplynúť dňa 13. 02. 2020. Svoje omeškanie s odovzdaním predmetu kúpy popieral s poukazom na skutočnosť predčasného odovzdania nehnuteľnosti, ku ktorému preukázateľne došlo dňa 15. 04. 2019 z vlastnej vôle žalovaných 1/ a 2/ ako kupujúcich, preto ústretovosť predávajúceho nemôže byť spravodlivo požadovaná za nesplnenie záväzku vyplývajúceho z kúpnej zmluvy. Na podporu svojich námietok poukázal na žiadosť kupujúcich o odstránenie vady zo 06. 02. 2020 majúca za to, že zo súdom vykonaného dokazovania vyplýva jednoznačný záver, že rodinný dom žiadnou vadou v tom čase netrpel a ani aktuálne netrpí, k čomu poukázal na skutočnosť, že žalovaní preukázateľne v danom období už v odovzdanom a prevzatom rodinnom dome bývali, z dôvodu, ktorého nemohlo dôjsť k omeškaniu s plnením predávajúceho, a to aj s ohľadom na závery súdu prvej inštancie uvedené v ods. 143., 144., 145. až 147. odôvodnenia napadnutého rozsudku. Ak súd prvej inštancie v tejto časti akceptoval procesnú obranu žalovaných spôsobom prezentovaným v rozsudku zo 17. 04. 2024, podľa žalobcu pominul obsah súdneho spisu ako aj vlastné právne hodnotenie a ust. § 3 OZ. V súvislosti s rozhodnutím o súvisiacom nároku na náhradu trov konania namietal jeho nezrozumiteľnosť, nepreskúmateľnosť a nedostatok dôvodov. Podľa žalobcu súd prvej inštancie neuviedol žiadne vecné a racionálne dôvody tohto svojho rozhodnutia poukazujúc na to, že odborné posúdenie znalcov bolo strane žalovaných 1/ a 2/ k dispozícii už pri podaní vzájomnej žaloby, resp. v období pred jej podaním v procese prípravy a jej spracovania splnomocneným advokátom. V tomto kontexte označil za rozporné so zákonom ako aj spravodlivosťou, postihnúť ho ako úspešnú sporovú stranu prostredníctvom ust. § 257 CSP za nesprávny odborný záver znalcov prevzatý do vzájomnej žaloby. Ak v tomto prípade žalovaní 1/ a 2/ vychádzali zo záverov znaleckého posudku, je to pochybenie ich úsudku, či nimi objednaných znalcov, ktorí nekorektne vypracovali súkromné znalecké posudky, keďže sa neriadili skutočným stavom, odbornými znalosťami a úsudkom, ale podľa hli želaniam objednávateľa, čo jednoznačne preukázalo súdom vykonané dokazovanie. V tomto kontexte argumentoval skutočnosťou, že žalovaní 1/ a 2/ „uzatvorili kúpnu zmluvu v čase, keď bola postavená hrubá stavba rodinného domu vrátane strechy a okien a teda „fáza“ konštrukcie drenáže bola v danom období úplne jasná a zreteľná ... či dokonca viditeľná aj voľným okom laika“. Súčasne namietal, že kupujúci si pred podpisom kúpnej zmluvy riadne opakovane obhliadli celú stavbu rodinného domu, pri čom im opakovane osobne asistovali aj nimi privolaní odborní poradcovia, a že kupujúci individuálne pripomienkovali návrh písomnej rezervačnej zmluvy prostredníctvom nimi splnomocneného právneho zástupcu a aktívne individuálne pripomienkovali i samotný obsah kúpnej zmluvy s výsledkom meniacim obsah jednotlivých zmluvných ustanovení, keď každá individuálna pripomienka, či každý návrh právneho zástupcu kupujúcich, boli medzi stranami sporu riadne vysvetlené alebo došlo k ich zapracovaniu formou individuálneho dojednaní do obsahu textu zmluvy. Podľa žalobcu, z kúpnej zmluvy jednoznačne nevyplýva žiaden záväzok predávajúceho spočívajúci vo vykonaní drenáže. Preto je nesprávny záver súdu prvej inštancie, že táto skutočnosť mala byť preukázaná až v priebehu súdneho konania. Dôvody hodné osobitného zreteľa na neúspešnej procesnej strane tak dané neboli a nie sú, preto záver súdu prvej inštancie v tejto časti označil za svojvoľný. Preto nemožno spravodlivo v predmetnom prípade vzhliadnuť žiadne dôvody pre aplikáciu ust. § 257 CSP. Z uvedených dôvodov navrhli odvolaním

napadnutý rozsudok postupom podľa ust. § 388 CSP zmeniť tak, že odvolací súd žalobe žalobcu vyhovie a prizná mu nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

14. K odvolaniam žalobcu sa žalovaní 1/ a 2/ vyjadrili podaním z 03. 06. 2024, v ktorom odmietli námietku nepreskúmateľnosti a nezrozumiteľnosti výroku III. napadnutého rozsudku, rovnako ako argumentáciu o nesprávnosti znaleckých posudkov predložených žalovanými v súdnom konaní, keďže súd prvej inštancie ich v napadnutom rozsudku označil len za nepresvedčivé a nepreskúmateľné. K odvolacej námietke žalobcu, že otázka drenáže v danom období bola úplne jasná a zreteľná, či viditeľná voľným okom uviedli, že podľa „stavebného povolenia a znaleckého posudku G. L., ktoré odkazovali aj na projektovú dokumentáciu, ktorá počítala s drenážou v úrovni základov rodinného domu, postaveného vo svahu s podzemným podlažím a teda základmi domu pod úrovňou okolitého terénu, nemohlo byť žalovaným v danom čase, a teda v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy na rozostavanú stavbu rodinného domu zrejme, či sa v úrovni základov rodinného domu pod okolitým terénom drenáž skutočne nachádza alebo nie. V tomto smere sa len dobromyseľne spoliehali na tvrdenia žalobcu, ktorý argumentoval stav rodinného domu s odkazom na stavebné povolenie a uvedený znalecký posudok.“ V tomto kontexte poukázali na to, že z vykonaného dokazovania nevyplýva, že by žalobca pri uzatváraní zmluvy žalovaných 1/ a 2/ informoval o absencii drenáže na predmete kúpy. Popreli tiež tvrdenie žalobcu, že rezervačná zmluva a kúpna zmluva boli zo strany žalovaných 1/ a 2/ individuálne pripomienkované a ich pripomienky do zmlúv žalobcom reálne zapracované. K ďalším odvolacím námietkam týkajúcim sa výkladu článku V. bodu 2. kúpnej zmluvy argumentovali, že je ho potrebné vykladať v spojení s článkom V. bodom 1. rezervačnej zmluvy, výkladom ktorých je možné jednoznačne dospieť k záveru, že lehota 18 kalendárnych mesiacov na dokončenie rodinného domu plynie od začatia výstavby rodinného domu a nie od uzatvorenia zmluvy, ako aj obsahom výpovedí znalca G. H. a svedkov G. B. a G. M., z ktorých vyplýva, že po vytknutí vady listom žalovanej 1/ zo 06. 02. 2020 bola vykonaná čiastočná oprava zvislej hydroizolácie rodinného domu, a aj to len v jednej časti rodinného domu a nie komplexne.

15. K vyjadreniu žalovaných 1/ a 2/ k odvolaniu žalobcu vzniesol v podaní z 13. 06. 2024 odvolaciu repliku žalobca zotrvajúc v nej na svojich odvolaniach a odkazujúc na v nich uvedený odvolací návrh. Nad rámec obsahu odvolania poukázal na to, že dôvodnosť odvolania ohľadne výroku o nároku na náhradu trov konania vyplýva aj z podania žalovaných 1/ a 2/ z 03. 06. 2024, v ktorom prezentujú, že disponujú značným majetkom, keďže ani na kúpu rodinného domu nepotrebovali hypotekárny úver banky čerpať v plnej výške, a tiež že žalovaným 1/ a 2/ bol normotvorcom poskytnutý benefit v podobe oslobodenia od platenia súdnych poplatkov, čo považuje za dostatočný spôsob zmiernenia dôsledkov právnych noriem upravujúcich náhradu trov konania. V ďalšom poukázal na základné princípy CSP, predovšetkým na rovné postavenie sporových strán v súdnom konaní ako aj zásadu odmietnutia právnej ochrany za zjavné zneužitie práva. Podľa žalobcu zo súdneho spisu vyplýva, že práve a len s poukazom na vzájomnú žalobu došlo aj na žalujúcej sporovej strane k zvýšeniu nákladov súdneho sporu.

16. K odvolacej replike žalobcu z 13. 06. 2024 podali dňa 15. 07. 2024 žalovaní 1/ a 2/ odvolaciu dupliku. Doplnili, že hypotekárny úver banky nedočerpali v plnej výške pre správanie žalobcu a nie preto, aby ho nepotrebovali, a že sa nesprávne považuje za plne úspešnú sporovú stranu, keď aj v zmysle napadnutého rozsudku, ktorý dosiaľ nenadobudol právoplatnosť bol žalobca vo vzťahu k svojej žalobe úspešný len v rozsahu 50 %.

17. Proti výroku I. a tiež výroku II. v časti týkajúcej sa zamietnutia vzájomnej žaloby, ako aj súvisiacemu výroku III. o nároku na náhradu trov v konaní o žalobe a vzájomnej žalobe podali 17. 05. 2024 odvolanie aj žalovaní, opierajúc ho o dôvody vymedzené v ust. § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/, g/ a h/ CSP, t. j. že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ďalej že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, že zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo procesného útoku, ktoré neboli uplatnené a napokon, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Vo svojom odvolaní namietali záver súdu prvej inštancie, že žalobca si splnil svoju povinnosť na odovzdanie predmetu kúpnej zmluvy dňa 26. 05. 2020, potom ako v zmysle zápisov v stavebnom denníku bol rodinný dom dokončený do stavu holodom dňa 20. 07. 2019 a žalovaným 1/ a 2/ bola doručená výzva žalobcu z 19. 05. 2020, keď súd prvej inštancie podľa neho nesprávne vyhodnotil charakter väd predmetu kúpnej zmluvy, ktoré boli žalobcovi zo strany žalovaných vytýkané

a boli meritom reklamačného konania v období od 15. 04. 2019 do 15. 10. 2020. Konkrétne namietali, že vady hydroizolácie stavby prejavujúce sa vo vlhnutí suterénneho muriva zo strany interiéru v miestnosti č. 001 a č. 002 (miestnosti podzemného podlažia) a „nedorobok“ spočívajúci v nevybudovaní drenáže v úrovni základov rodinného domu, podľa uzatvorenej kúpnej zmluvy predstavujú vady, ktoré obmedzovali a obmedzujú žalovaných 1/ a 2/ v riadnom užívaní predmetu kúpnej zmluvy ako celku. Skutočnosť, že žalovaní 1/ a 2/ môžu užívať nadzemné podlažie rodinného domu však sama o sebe neznamená, že môžu riadne užívať rodinný dom ako celok, keď v dôsledku vlhnutia suterénneho muriva je v týchto miestnostiach na stenách značný výskyt plesní a výkvetov soli, ktoré spôsobujú zápach a nehygienické, zdraviu škodlivé prostredie v týchto miestnostiach, a z dlhodobého hľadiska následky týchto väd spôsobujú aj poškodzovanie a znehodnocovanie predmetu kúpy. V tomto kontexte poukázali na to, že v konaní medzi stranami nebolo sporné, že počas reklamačného konania bolo z dôvodu riešenia týchto väd niekoľko mesiacov odpojené tepelné čerpadlo, čo svedčí o tom, že rodinný dom nemohol byť a nebol žalovanými 1/ a 2/ riadne užívaný. S odkazom na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/23/2008 z 25. 02. 2009 a sp. zn. 1Obdo/25/2010 zo 14. 07. 2010 namietali názor súdu prvej inštancie, že charakter väd na predmete kúpnej zmluvy nebránil jeho riadnemu užívaniu, z dôvodu ktorého v súlade s článkom V. bod 7. kúpnej zmluvy mali žalovaní 1/ a 2/ povinnosť predmet kúpy prevziať, keď argumentovali, že súd prvej inštancie neposúdil predmetnú kúpnu zmluvu aj z pohľadu, či neobsahuje neprijateľné zmluvné podmienky v zmysle ust. § 53 OZ, ktorou podľa nich je aj zmluvné dojednanie v čl. V. bod 7. zmluvy, ktorá je v rozpore so zákonom (výslovne s ust. § 53 ods. 4 písm. h/ OZ), ako aj rozhodovacou praxou všeobecných súdov, keď žalovaným 1/ a 2/ ako spotrebiteľom prikazuje prevziať predmet kúpy s vadami a nedorobkami oproti nespĺneniu povinnosti žalobcu ako dodávateľa vykonať dielo riadne. Za nesprávny označili aj právny záver súdu prvej inštancie uvedený v bode 144. odôvodnenia napadnutého rozsudku, poukazujúc na skutočnosť, že v období od apríla 2019 do 15. 10. 2020 vytýkali žalobcovi tie isté vady, ktoré mu vytkli aj následne listom z 28. 10. 2020, doručeným žalobcovi dňa 02. 11. 2020. Nesprávnosť právneho posúdenia súdu prvej inštancie videli aj v tom, že článok V. ods. 3, 4 a 7 kúpnej zmluvy súd prvej inštancie neaplikoval v kontexte článku VI. ods. 10 kúpnej zmluvy, ktorý im v prípade väd predmetu kúpy umožňoval odoprieť podpísanie preberacieho protokolu. Následne namietali nesprávne právne posúdenie nimi uplatneného nároku na náhradu za nevykonanie drenáže rodinného domu v úrovni základov majúc za to, že súd prvej inštancie si zamenil rozostavaný rodinný dom ako časť predmetu kúpy zadefinovaný kúpnu zmluvou z 19. 11. 2018 s reálnym vyhotovením rodinného domu po jeho dokončení a samotnej kúpe. V kúpnej zmluve zadefinovaný stav rozostavanosti rodinného domu vychádzal v danom čase z projektovej dokumentácie (tvoriacej prílohu znaleckého posudku aj stavebného povolenia pre realizáciu stavby), ktoré predpokladali stavbu rodinného domu s drenážou v úrovni základov rodinného domu, pričom žalovaní ako kupujúci v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy a ani následne potom neboli zo strany žalobcu informovaní o tom, že drenáž v úrovni základov rodinného domu nebola vyhotovená. To, že následne žalobca jednostranne a bez vedomia a informovania žalovaných zmenil projektovú dokumentáciu tak, že okrem dohodnutých zmien v procese dokončovania rodinného domu bez súhlasu žalovaných vypustil aj drenáž v úrovni základov rodinného domu, a zmenil spôsob uloženia hydroizolácie spodnej stavby, nemôže odôvodňovať záver súdu prvej inštancie, že nárok žalovaných na náhradu nákladov za nevybudovanie drenáže v úrovni základov rodinného domu nie je dôvodný. Ak v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy žalobca vedel, že stav predávaného rodinného domu podľa znaleckého posudku G. F. L. nekorešponduje s reálnym stavom vyhotovenia rodinného domu, a túto skutočnosť žalovaným zamlčal a dom predával akoby s drenážou, týmto konaním uviedol žalovaných 1/ a 2/ do omylu, a seba obohatil na úkor ich majetku, keďže cena rodinného domu bez zrealizovaných drenáží by bola určite nižšia ako cena rovnakého rodinného domu s realizovanou drenážou. Žalovaní 1/ a 2/ podľa kúpnej zmluvy kúpili rozostavaný rodinný dom s drenážami v úrovni základov spodnej stavby, na čom nič nemení ani skutočnosť, že žalobca neskôr po vytknutí väd svojvoľne vyhotovil tzv. „porealizačnú projektovú dokumentáciu“, ktorú predložil stavebnému úradu. Skutočnosť, že žalobca predložil zmenenú projektovú dokumentáciu do správneho konania o zmene stavby pred jej dokončením nemôže zhojiť nedostatok, že sa so žalovanými 1/ a 2/ na zmene predmetu kúpy nedohodol, k čomu poukázali aj na právnu úpravu vyplývajúcu z ust. § 40 ods. 2 OZ. S poukazom na ust. § 70 zákona č. 50/1976 Zb. nadväzne rozporoval aj názor súdu prvej inštancie, že stavebníkom stavby predmetu kúpy bol žalobca, a iba on mohol žiadať o vydanie rozhodnutia na zmenu rozostavanej stavby pred dokončením, keď po prevode vlastníckeho práva sa stali stavebníkmi práve žalovaní 1/ a 2/. Stavebné povolenie je nutné považovať za individuálny správny akt in rem, t. j. vzťahujúci sa na nehnuteľnosť, ku ktorým bolo stavebné povolenie vydané. K nároku na náhradu za vadu spočívajúcu vo vlhnutí suterénnych priestorov namietali, že znalec G. H. vo svojich posudkoch zdokumentoval a popísal vady rodinného domu žalovaných a

uviedol príčinu vzniku týchto väd, pričom žalobca nepreskúmateľnosť nimi predložených znaleckých posudkov v konaní výslovne nenamietal, naproti čomu žalovaní 1/ a 2/ žalobcom doložený znalecký úkon - odborné vyjadrenie Technickej univerzity v C. č. XX/XXXX, ktorý vychádza z predpokladu, že vlhnutie stien je zapríčinené zaplavením spodného podlažia domu zrážkovými vodami a nevetraním týchto priestorov v priebehu konania namietali ako nepreskúmateľný a nepresvedčivý. Skutočnosť, že súd prvej inštancie dospel k pochybnostiam o správnosti odborných záverov jeho znaleckého posudku č. X/XXXX len z vlastnej iniciatívy označili za rozpornú s princípom rovnosti zbraní strán sporu v rámci kontradiktórnosti civilného sporového konania. Podľa žalovaných 1/ a 2/, znalecký posudok G. H. č. XXX/XXXX z 23. 10. 2020 jasne zadefinoval vady rodinného domu žalovaných 1/ a 2/ a popísal príčinu ich prejavov, pričom práve zrealizovaním deštrukčnej metódy zisťovania príčin vzniku vlhnutia stien v rodinnom dome znalec G. H. jednoznačne potvrdil svoje skoršie závery o vadnosti hydroizolácie rodinného domu žalovaných 1/ a 2/. V tejto súvislosti namietali, že súd prvej inštancie sa v napadnutom rozsudku vôbec nevysporiadal s protichodnými závermi odborného vyjadrenia Technickej univerzity v C. č. XX/XXXX z 13. 12. 2023 a nimi predloženými znaleckými posudkami. Znalec A. G. O. C. na pojednávaní konanom dňa 20. 03. 2024 potvrdil, že na obhliadkach rodinného domu sa osobne nezúčastnil, a že nemal k dispozícii všetky podklady pre vypracovanie znaleckého posudku - preto jeho odborné vyjadrenie označil len za jeho stanovisko k veci. Žalovaní 1/ a 2/ popreli, že by niekedy doposiaľ došlo k záplavám ich rodinného domu, k čomu poukázali na zvukovo-obrazový záznam vyhotovený dňa 02. 04. 2024 zachytávajúci výdatné zrážky a odtokové pomery okolo rodinného domu žalovaných 1/ a 2/. V kontexte záveru súdu prvej inštancie o nepresvedčivosti znaleckého posudku znalca G. H. namietali nekomplexnosť hodnotenia skutkového stavu vo svetle všetkých súdom prvej inštancie vykonaných dôkazov (výsluchu znalca, výsluchu svedkov G. M., G. B., G. A., G. M.), podrobiať požiadavku súdu prvej inštancie, podľa ktorej by mal znalec pri deštrukčnej metóde dospieť ku konkrétnym miestam defektov hydroizolácie potom ako po zrealizovaní deštrukčnej metódy zistil prítomnosť vody a ílu v separačnej podložke z geotextílie medzi tehlovým murivom a hydroizoláciou z PVC fólie, kritike z hľadiska jej hospodárnosti a reálnosti. Znaleckým skúmaním G. H. boli podľa žalovaných 1/ a 2/ jednoznačne a preukázateľne zistené prejavy vnikania vlhkosti do hydroizolácie po deštrukcii častí podlahy. Nadväzne poukázali na to, že problémy s vlhnutím suterénnych častí domu sa vyskytoval aj na susedných rodinných domoch A6 a A7, ktoré sa nachádzajú v rovnakom rade ako rodinný dom žalovaných 1/ a 2/. Vzhľadom na uvedené navrhli napadnutý rozsudok zmeniť tak, že žalobu žalobcu odvolací súd zamietne, vzájomnej žalobe žalovaný 1/ a 2/ v celom rozsahu vyhovie a priznáva im aj nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, eventuálne že odvolací súd napadnutý rozsudok zruší a vec vráti súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

18. K odvolaniu žalovaných 1/ a 2/ sa podaniami z 05. 06. 2024 a z 10. 06. 2024 vyjadril žalobca. V podstatnom poukázal na závery vykonaného dokazovania, z ktorého vyplýva že betónový poter s EPS izoláciou bol v dome žalovaných 1/ a 2/ suchý, keď aj znalec G. H. mal pri svojom výsluchu na pojednávaní konanom dňa 18. 01. 2023 k obdobiu, kedy došlo k jeho obhliadke v roku 2020 potvrdiť odstránenie väd. V ďalšom poukázal na vyjadrenia zástupcu znaleckého ústavu - Technickej univerzity v Košiciach A. G. O. C. na pojednávaní dňa 20. 03. 2024, a na jeho stanovisko k fotodokumentácii na str. 5 znaleckého posudku znalca G. H. č. X/XXXX, ako aj výpoveď žalovanej 1/ so záverom, že vlhkosť spôsobuje nesprávne uloženie vonkajšej zámkovkej dlažby realizovanej samotnými žalovanými, ktorá má opačný sklon smerom k stavbe a nie naopak. Za príčinu vlhnutia suterénu domu označil nevhodné vyspádovanie dažďovej vody z dlažieb pred domom, absenciu odvodňovacích žľabov medzi vrátami do garáže a vstupom do technickej miestnosti, nedostatočné odvetranie zabudovanej vlhkosti, v prevádzkovom režime užívania priestorov, resp. vo vzniku povrchovej kondenzácie pri zvýšenej relatívnej vlhkosti vzduchu po dažďoch. V podaní z 10. 06. 2024 argumentoval, že voči žalovaným 1/ a 2/ si podľa odovzdávajúceho protokolu z 15. 04. 2019 splnil všetky podmienky ukončenia do stavu holodom. Nadväzne poukázal na skutočnosť, že žalovaní 1/ a 2/ začali rodinný dom od doby jeho prevzatia užívať bez akéhokoľvek obmedzenia, a že vo vzťahu k prvému nadzemnému podlažiu nikdy nevzniesli nespokojnosť. Počnúc návrhom rezervačnej zmluvy až po tvorbu obsahu kúpnej zmluvy boli žalovaní 1/ a 2/ aktívni prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu P. Q. A.. V ich prípade dodatočne nedošlo k podpísaniu preberacieho protokolu na holodom, ale len k zápisu o odovzdaní a prevzatí dokumentácie k tomu, že projektová dokumentácia nikdy nebola predmetom žiadneho dojednania, a že žalovaný reálne dom kúpili v čase jeho rozostavanosti. Mal za to, že odbornými subjektmi sa preukázala nepotrebnosť drenáže základov v danom type zeminy, ako aj že k zmene v osobe stavebníka nedošlo, keďže v zmysle ust. § 44 stavebného zákona môže stavbu a jej zmenu uskutočňovať len osoba

oprávnená na vykonanie stavebných prác podľa osobitných predpisov. Zároveň žiadal, aby v odvolacom konaní predložený zvukovo obrazový záznam z apríla 2024 nebol súdom akceptovaný.

19. K vyjadreniam žalobcu k odvolaniu žalovaných 1/ a 2/ títo podaním z 08. 07. 2024 predniesli odvolaciu repliku. Poukázali na širší kontext výpovede znalca G. H. na pojednávaní dňa 18. 01. 2023, podľa ktorého nie je možné dospieť k záveru, že vady na rodinnom dome žalovaných boli úplne odstránené, nakoľko aj po vykonanej oprave časti zvislej hydroizolácie sa prejavy vlhnutia stien opakujú doposiaľ. Vo vzťahu k znalcovi G. C. poukázali na skutočnosť, že na mieste samom sa s reálnym stavom domu nikdy nebol bezprostredne sa oboznámiť, z dôvodu ktorého je jeho výpoveď pred súdom subjektívna a nepresvedčivá, nakoľko svoje názory nevedel odôvodniť konkrétnymi faktami, či výsledkami meraní, hodnôt a fotodokumentáciou. K vlhnutiu stien po dažďoch dochádzalo dávno predtým, než došlo k navýšeniu terénu položením zámkovej dlažby, pričom v konaní nebol žalobcom predložený žiaden dôkaz, ktorý by presvedčivo preukázal reálny sklon zámkovej dlažby a výšky jednotlivých bodov terénu pred rodinným domom. V ďalšom namietali nevčasné predloženie výzvy na prevzatie predmetu kúpy z januára 2020, nepreukázanie argumentácie týkajúcej sa pripomienkovania zmluvných dokumentov žalovanými 1/ a 2/, a nesprávnosť tvrdení žalobcu o tom, že v čase podpisu rezervačnej zmluvy neexistovala projektová dokumentácia k domu.

20. K odvolacej replike žalovaných 1/ a 2/ sa podaním z 29. 07. 2024 vyjadril žalobca, s tým, že v podstatnom v ňom len odkázal na súdom vykonané dokazovanie, hodnotenie tohto dokazovania pred súdom prvej inštancie a obsah odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie resp. obsah jeho predchádzajúceho vyjadrení. Obdobný postoj zaujal aj v podaní zo 06. 08. 2024.

21. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací, v rámci kompetencií vyplývajúcich z ust. § 34 CSP, po zistení, že odvolania boli podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenými osobami (§ 359 CSP), prejednal odvolania podané sporovými stranami a preskúmal rozhodnutie súdu prvej inštancie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 378 a nasl. CSP bez toho, aby nariadil odvolacie pojednávanie podľa ust. § 385 CSP (a contrario) a na tomto pojednávaní zopakoval, či doplnil dokazovanie vykonané prvoinštančným súdom. Právnym dôsledkom takéhoto postupu odvolacieho súdu je jeho viazanosť skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 382, § 385 CSP). Pri preskúmaní napadnutého rozsudku bol odvolací súd viazaný dôvodmi podaných odvolaní do tej miery, že napadnutý rozsudok nebol oprávnený preskúmať z iných dôvodov, než ktoré boli výslovne uvedené v podaných odvolaniach. Výnimkou by mohli byť len vady konania, ktoré sa týkajú procesných podmienok, aj keď neboli v odvolacích dôvodoch uplatnené (§ 380 ods. 1, 2 CSP). Pretože rozsudok vo veci samej musí byť verejne vyhlásený, odvolací súd uverejnil v zákonom stanovenej lehote miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a webovej stránke Krajského súdu v Prešove (§ 378 ods. 2, § 219 ods. 1, 3 CSP).

22. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

23. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť odvolateľmi vznesených odvolacích dôvodov, ako aj to, či súd prvej inštancie riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (rozhodnutie ÚS SR sp.zn. II.ÚS 78/05) a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

24. K odvolaciemu dôvodu v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. b/ CSP, t. j. že súd prvej inštancie svojím nesprávnym procesným postupom znemožnil odvolateľovi uskutočnenie procesných práv v takej miere, že došlo k porušeniu práva odvolateľa na spravodlivý proces, odvolací súd uvádza, že medzi zložky práva na spravodlivý proces (right to fair trial) možno zaradiť predovšetkým právo na prístup k súdu, právo na súd zriadený zákonom, právo na nezávislý a nestranný súd, právo na zákonného sudcu, právo na prejednanie sporu v primeranej lehote, právo na riadne poučenie o procesných právach a povinnostiach, právo byť vypočutý, právo navrhovať dôkazy a vyjadrovať sa k nim, kontradiktórnosť konania, rovnosť zbraní, zákaz prekvapivých rozhodnutí, zákaz ľubovôle, právo na vyporiadanie sa so všetkými relevantnými skutočnosťami v konaní zo strany súdu, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, právo na preskúmanie rozhodnutia. Porušenie ktoréhokoľvek čiastkového práva strany sporu postupom súdu síce predstavuje pochybenie súdu, avšak o naplnenie odvolacieho dôvodu

v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. b/ CSP pôjde iba vtedy, ak nesprávny procesný postup súdu, znemožňujúci realizáciu práv strany sporu, dosiahne určitú intenzitu, ktorá odôvodní záver o tom, že celé konanie sa javí ako nespravodlivé. Konkrétne pochybenie súdu preto musí byť hodnotené v kontexte celého konania.

25. K odvolaciemu dôvodu v zmysle § 365 ods. 1 písm. d/ CSP, t. j. že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci odvolací súd uvádza, že tento dôvod dopadá na akékoľvek pochybenia v procesnom postupe súdu, ktoré nie sú subsumovateľné pod ostatné odvolacie dôvody, avšak len za predpokladu, že mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (napr. nesprávne realizovanie manudukačnej povinnosti súdu, vykonanie nezákonne získaného dôkazu, porušenie povinnosti viazanosti súdu iným rozhodnutím), pričom jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, nie zmätočnosť súdneho rozhodnutia.

26. K odvolaciemu dôvodu v zmysle ust. § 365 ods. 1 CSP písm. f/ CSP, t.j. že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam odvolací súd uvádza, že dokazovanie je procesný postup, ktorý je založený na vykonávaní jednotlivých dôkazných prostriedkov súdom a ich následnom zhodnotení. Význam dokazovania teda spočíva v získavaní dôležitých poznatkov na základe ktorých súd stanoví skutkový stav v prejednávanej veci, z ktorého potom vychádza a na ktorý následne aplikuje aj konkrétnu právnu normu, resp. právne normy, teda rozhoduje. Zistenie skutkového stavu, ktoré objektívne zodpovedá stavu veci je jednou z najdôležitejších činností v rámci sporového konania, pretože je základným predpokladom vôbec pre rozhodnutie súdu. Dôkazmi overený skutkový stav je významný však aj z hľadiska posúdenia správnosti tvrdení strán sporu a unesenia dôkazného bremena, ktoré je predpokladom ich úspešnosti, a to obzvlášť v sporovom konaní (primerane rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo/256/2012). Odvolací súd tiež zdôrazňuje aj to, že súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strany sporu a procesný postoj strany sporu zásadne nemôže bez ďalšieho dokazovania implikovať povinnosť súdu akceptovať návrhy, procesné úkony a obsah opravných prostriedkov a rozhodovať podľa nich. Súdy sú povinné na všetky uvedené procesné úkony primeraným, zrozumiteľným a ústavne akceptovateľným spôsobom reagovať v súlade s platným procesným poriadkom, a to aj pri rešpektovaní druhu civilného procesu, v ktorom strana sporu uplatňuje svoje nárok alebo sa bráni proti ich uplatneniu, prípadne štádia civilného procesu. K námietke nesprávneho skutkového zistenia z vykonaných dôkazov odvolací súd taktiež uvádza, že vykonané dôkazy hodnotí súd podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti. Vyhodnotenie vykonaných dôkazov súd uvedie v odôvodnení rozsudku podľa ust. § 220 ods. 2 CSP. Voľné hodnotenie dôkazov súdom prirodzene neznamená ľubovôľu hodnotenia. Súd hodnotí jednotlivý dôkaz z hľadiska jeho dôležitosti, zákonnosti a pravdivosti. Po individuálnej selekcii následne súd hodnotí všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti. K nesprávnym skutkovým zisteniam z vykonaných dôkazov súd dospeje nesprávnym vyhodnotením dôležitosti alebo pravdivosti dôkazov, alebo porušením pravidiel formálnej logiky.

27. K odvolaciemu dôvodu v zmysle ust. § 365 ods. 1 CSP písm. g/ CSP, t. j. že zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, odvolací súd uvádza, že prípustnosť tohto odvolacieho dôvodu je potrebné vnímať v spojitosti s ust. § 366 písm. d/, z ktorého vyplýva, že novoty môže odvolateľ použiť v tomto prípade len vtedy, ak ich v konaní pred súdom prvej inštancie nemohol použiť bez vlastnej viny. Použitie tohoto odvolacieho dôvodu teda umožňuje dotvoriť skutkový základ rozhodnutia, avšak za súčasného uplatnenia koncentračného princípu.

28. K odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP (t. j. nesprávnemu právnemu posúdeniu veci súdom prvej inštancie) odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Je to činnosť súdu spočívajúca v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej norme, ktorá vedie súd k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Riešenie právnej otázky (quaestio iuris) prebieha v procese právneho posudzovania veci, pri ktorom súd uvažuje o určitej právnej norme, zamýšľa sa nad možnosťou (potrebou) jej aplikácie, skúma jej obsah, zmysel a účel, normu interpretuje a na podklade svojich skutkových zistení prijíma právne závery o existencii alebo neexistencii dôvodu pre aplikovanie predmetnej právnej normy na posudzovaný prípad (pozri napr. uznesenie NS SR, sp. zn. 9Cdo/23/2021 z 29. 09. 2021). Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery (pozri napr. rozhodnutie NS SR, sp. zn. 7Cdo/7/2010).

29. Výklad a aplikácia zákonných predpisov zo strany všeobecných súdov (v danom prípade súd prvej inštancie) musí byť preto v súlade s účelom základného práva na súdnu ochranu, ktorým je poskytnutie materiálnej ochrany zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov strán sporu. Aplikáciou a výkladom týchto ustanovení právnych noriem, tak ako ich v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol súd prvej inštancie, obmedzil toto základné právo v rozpore s jeho podstatou a zmyslom (IV.ÚS 77/02, IV.ÚS 214/04, II.ÚS 249/2011, IV.ÚS 295/2012).

30. Je nepochybné, že v predmetnom spojenom konaní bolo konané a súdom prvej inštancie rozhodnuté napadnutým rozsudkom o viacerých nárokoch oboch sporových strán uplatnených ako žalobou žalobcu tak aj vzájomnou žalobou žalovaných 1/ a 2/, a to po rozsiahlom dokazovaní, pričom rozhodnutie o všetkých týchto nárokoch bolo napadnuté odvolaním niektorej zo sporových strán. Priebeh dokazovania, ako aj obsah skutkových zistení vyplývajúcich z vykonaných dôkazov súd prvej inštancie podrobne opísal predovšetkým v bodoch 25. až 109. odôvodnenie napadnutého rozsudku, a následne ich vyhodnotenie spoločne s právnym posúdením jednotlivých nárokov v bodoch 127. až 219. napadnutého rozsudku.

31. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku a konania, ktoré jeho vydaniu predchádzalo vo svetle odvolacích námietok sporových strán dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie ohľadne priznanej časti žalobcom uplatneného žalobného nároku na zaplatenie poslednej splátky kúpnej ceny za predmet prevodu v zmysle kúpnej zmluvy (t. j. ôsmej splátky kúpnej ceny v zmysle článku III. písm. h/ kúpnej zmluvy), ako aj ohľadne nárokov na úrok z omeškania 5% ročne zo sumy 15 508,90 eur (predstavujúcej piatu splátku kúpnej ceny v zmysle článku III. písm. e/ kúpnej zmluvy) za obdobie od 29. 12. 2018 do 06. 03. 2019, zo sumy 16 890,60 eur (predstavujúcej šiestu splátku kúpnej ceny v zmysle článku III. písm. f/ kúpnej zmluvy) za obdobie od 06. 01. 2019 do 06. 03. 2019, zo sumy 9 290,10 eur (predstavujúcej omeškanú časť siedmej splátky kúpnej ceny v zmysle článku III písm. g/ kúpnej zmluvy) za obdobie od 07. 03. 2019 do 23. 08. 2019 a zo sumy 8 445,30 eur (predstavujúcej ôsmu splátku kúpnej ceny v zmysle článku III. písm. h/ kúpnej zmluvy) za obdobie od 30. 04. 2019 do zaplatenia je vecne správne a právne vyhodnotenie tohto záveru v napadnutom rozsudku dostatočne vysvetlené (porovnaj body 131. až 166. napadnutého rozsudku), z dôvodu, ktorého sa odvolací súd s týmito závermi stotožňuje a v podrobnostiach na ne poukazuje (§ 387 ods. 2 CSP).

32. V uvedenej časti podľa názoru odvolacieho súdu dospel súd prvej inštancie dôvodne k záveru, že ku dňu 15. 04. 2019, kedy bol protokol o odovzdaní nehnuteľnosti podpísaný za žalovaných 1/ a 2/ ich splnomocnencami nedošlo ešte k odovzdaniu celého predmetu kúpnej zmluvy, konkrétne rodinného domu na parcele K. C. č. XXXXX/XXX -zastavané plochy o výmere 140 m², nakoľko na ňom ešte neboli zrealizované všetky stavebné prvky, ktoré mali tvoriť jeho štandardné vybavenie v štádiu „holodom“, keď aj v označenom protokole bolo výslovne uvedené, že k tomuto dňu došlo iba k predčasnemu protokolárnemu odovzdaniu častí kúpnej zmluvy z dôvodu umožnenia vstupu externých firiem, ktoré mali dodávať práce a materiál za účelom realizácie interiérových prác po stave „holodom“. Z označeného protokolu vyplýva, že na stavbe nebola ukončená fasáda, chodníky, schodiská a terasa rodinného domu spolu so zábradlím na južnej terase a tiež, že tieto ostatné časti predmetu kúpnej zmluvy ako aj celková dokumentácia mala byť kupujúcim protokolárne odovzdaná až po ukončení prác v exteriéri v zmysle podmienok uvedených v prílohe rezervačnej zmluvy s názvom rozpis prác a materiálov v rodinnom dome. Súd prvej inštancie v tomto smere príliehavo poukázal na e-mailovú komunikáciu z 22. 05. 2019, z ktorej vyplýva zaslanie aktualizovanej zložky pre nehnuteľnosť po kontrolnom dni žalobcom, podľa ktorej bolo dňa 15. 04. 2019 realizované iba čiastočné odovzdanie domu a že tento dokument iba predpokladal protokolárne odovzdanie rodinného domu v budúcnosti, ako aj na e-mailovú komunikáciu zo 07. 08. 2019, z ktorej vyplýva, že sám žalobca poslednú splátku kúpnej ceny k označenému dňu vôbec nefakturoval.

33. Súd prvej inštancie tiež správne zohľadnil zistenia, ktoré mu vyplynuli z predloženého stavebného denníka, z ktorého nevyplýva ukončenie stavebných prác k 15. 04. 2019, a v zásade správne konštatoval, že žalobca mohol žalovaných 1/ a 2/ vyzvať na protokolárne odovzdanie rodinného domu až po splnení podmienok vyplývajúcich z článku V. bodu 2 kúpnej zmluvy, t.j. po dokončení stavby rodinného domu do stavu „holodom“ a vyzvať žalovaných 1/ a 2/ v zmysle článku V. bodu 3 kúpnej zmluvy na jeho prevzatie v lehote 7 dní, t. j. po 20. 07. 2019, kedy podľa súdom prvej inštancie oboznámeného stavebného denníka boli stavebné práce na rodinnom dome žalobcom ukončené. Odvolacia námietka žalobcu o nemožnosti viazať splnenie záväzku na deň začatia prác na stavbe uvedený v stavebnom denníku nie je vzhľadom na znenie čl. V. bodu 2. kúpnej zmluvy dôvodná, keďže označené zmluvné dojednanie priamo viaže povinnosť žalobcu dokončiť rodinný dom do stavu „holodom“ a protokolárne ho žalovaným 1/ a 2/ ako kupujúcim odovzdať na skutkový moment začatia výstavby. V tomto smere nie je právne významné, či v čase začatia výstavby bola alebo nebola uzavretá kúpna zmluva. Podstatné

je, že kúpna zmluva v čase svojho uzavretia neobsahovala také dojednanie o termíne dostavby domu, ktoré by bolo možné vyhodnotiť ako nemožné a v dôsledku toho neplatné. Vzhľadom na súdom prvej inštancie správne ustálené skutkové zistenie, že s výstavbou rodinného domu sa začalo 13. 08. 2018 je vecne správny aj záver súdu prvej inštancie, že lehota na dostavbu rodinného domu ako aj na jeho odovzdanie spolu s projektovou dokumentáciou, návodmi na použitie a certifikátmi výrobkov použitými pri výstavbe uplynula 13. 02. 2020. Správny je tiež záver súdu prvej inštancie, že k tomuto dňu žiaden nárok žalovaných 1/ a 2/ na zmluvne dohodnutý úrok z omeškania vo výške 0,03 % denne z celkovej kúpnej ceny predmetu kúpy ešte nemohol vzniknúť, pričom pokiaľ ide o potvrdenú časť napadnutého rozsudku je opodstatnené sa stotožniť aj so záverom súdu prvej inštancie, že po dátume 19. 05. 2020 žalovaným 1/ a 2/ nemohol vzniknúť žiaden nárok na vyššie špecifikovaný zmluvný úrok z omeškania, z dôvodu ktorého bola vecne správne jeho časť uplatnená vzájomnou žalobou žalovaných 1/ a 2/ zamietnutá ako nedôvodná.

34. Pokiaľ žalovaní 1/ a 2/ v odvolaní voči výroku I. napadnutého rozsudku, ktorým bolo žalobe žalobcu čiastočne vyhovievané namietali, že ku dňu 19. 05. 2020, ku ktorému bola datovaná výzva žalobcu na protokolárne prevzatie rodinného domu, im nemohla povinnosť na prevzatie predmetu kúpy vzniknúť, nakoľko predmetný rodinný dom v tom čase vykazoval vadu vlhkosti suterénneho muriva a čl. V. bod 7 kúpnej zmluvy ukladajúci povinnosť kupujúcim prevziať rodinný dom aj v prípade, ak tento síce trpí vadami, ktoré však podstatným spôsobom nebránia riadnemu užívaniu predmetu kúpy, predstavuje vzhľadom na spotrebiteľský charakter zmluvy neprijateľnú zmluvnú podmienku, odvolací súd uvádza, že z okolností prípadu je zrejmé, že kupujúcimi vytknuté vady sa netýkali tých stavebných častí rodinného domu, ktoré neboli žalovanými 1/ a 2/ ku dňu 15. 04. 2019 prevzaté (t.j. exteriérových prác na zateplení, fasáde, chodníkoch, schodiska a terasy), ale naopak tých častí predmetu kúpy, ku ktorých odovzdaniu došlo už 15. 04. 2019, pri ktorých si žalovaní 1/ a 2/ včas a právne účinným spôsobom nároky z väd predanej veci uplatnili. Preto ani neprijateľný charakter zmluvnej podmienky uvedenej v čl. V. bod 7 kúpnej zmluvy, ktorý aj odvolací súd vzhľadom na nepreukázanie podmienok jej individuálneho vyjednania vidí v naplnení podmienok vyplývajúcich z ust. § 53 ods. 4 písm. h/ OZ, nakoľko kupujúcim prikazuje prevziať predmet kúpy aj v prípade ak nedisponuje vymienenými vlastnosťami, resp. trpí faktickými alebo právnymi vadami, čoho dôsledkom je vznik nároku predávajúceho na zaplatenie celej kúpnej ceny (porovnaj Števec, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I. § 1-450. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2019, 548 – 694 s.) nemôže odôvodniť odmietnutie prevzatia zostávajúcich neprevzatých častí stavby ako predmetu kúpy kupujúcimi, pokiaľ tieto časti, ako už bolo uvedené, netrpeli konkrétnymi (faktickými či právnymi) vadami. Keďže kupujúcimi vytknuté vady sa netýkali tých stavebných častí rodinného domu, ktoré neboli žalovanými 1/ a 2/ ku dňu 15. 04. 2019 prevzaté, je rovnako nedôvodný aj ich poukaz na čl. VI. ods. 10. kúpnej zmluvy, zakladajúci oprávnenie kupujúcich odoprieť podpísať preberací protokol do doby posúdenia väd predmetu kúpy nezávislým expertom; z okolností prípadu je totiž zrejmé, že žalovanými 1/ a 2/ boli vytknuté vady tých stavebných častí rodinného domu, ktoré nimi už boli prevzaté dňa 15. 04. 2019.

35. Vychádzajúc z uvedených úvah preto odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. a v časti napadnutého výroku II., ktorou bola zamietnutá žaloba žalobcu pokiaľ ide o nárok na úrok z omeškania 5% ročne zo sumy 15 508,90 eur od 29. 12. 2018 do 06. 03. 2019, zo sumy 9 290,10 eur od 07. 03. 2019 do 22. 08. 2019 a zo sumy 8 445,30 eur od 30. 04. 2019 do 13. 02. 2020, ako aj ktorou bola zamietnutá vzájomná žaloba žalovaných 1/ a 2/ pokiaľ ide o nárok na zaplatenie úroku z omeškania v sume 3 411,90 eur postupom podľa ust. § 387 ods. 1 a 2 CSP ako vecne správny potvrdil, majú za to, že v tejto časti nedošlo k naplneniu odvolacích dôvodov uplatnených sporovými stranami v nimi podaných odvolaniach.

36. Vo zvyšnej časti, ktorou bola výrokom II. napadnutého rozsudku zamietnutá žaloba žalobcu pokiaľ ide o nárok na zaplatenie sumy 4 357,77 eur s úrokom z omeškania 5% ročne od 03. 11. 2020 do zaplatenia a úroku z omeškania 5% ročne zo sumy 8 445,30 eur od 14. 02. 2020 do 10. 06. 2020 ako aj vzájomná žaloba žalovaných 1/ a 2/ ohľadne nároku na zaplatenie primeranej zľavy z kúpnej ceny v sume 24 975,24 eur a ohľadne nároku na náhradu nákladov spojených s uplatnením nárokov z väd predmetu kúpy v sume 1 478,20 eur, ako aj v súvisiacom výroku III. o trovách konania odvolací súd dospel k záveru o čiastočnej dôvodnosti odvolaní sporových strán, z dôvodu ktorého bolo opodstatnené napadnutý rozsudok vo vyššie vymedzených častiach postupom podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b/ a c/ CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

37. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplýva záver súdu prvej inštancie, že žalobca sa dňom 14. 02. 2020 dostal do omeškania so splnením svojej povinnosti dostávať rodinný dom a odovzdať ho žalovaným 1/ a 2/, ako kupujúcim, spolu s projektovou dokumentáciou, návodmi na použitie a certifikátmi výrobkov použitých pri výstavbe, z dôvodu ktorého vzniklo v zmysle čl. V. bodu 2. kúpnej zmluvy

žalovaným 1/ a 2/ ako kupujúcim právo domáhať sa voči žalobcovi, ako predávajúcemu, nároku na zaplatenie zmluvne dohodnutej peňažnej sankcie - úroku z omeškania vo výške 0,03 % denne z celkovej kúpnej ceny za dom s pozemkom. Išlo o spôsob zabezpečenia povinnosti žalobcu dostávať rodinný dom v zmluvne dohodnutej lehote, ktorý bol do vlastníctva žalovaných 1/ a 2/ prevedený v štádiu rozostavania opísaného v Znaleckom posudku znalca G. F. L. č. XXX/XXXX z 20. 09. 2018, t. j. pred jeho dokončením do stavu „holodom“, pričom toto omeškanie trvalo do 19. 05. 2020, kedy bola žalobcom vyhotovená výzva na jeho protokolárne odovzdanie v zmysle čl. V bodu 2 kúpnej zmluvy. Súd prvej inštancie v tomto smere konštatoval, že žalobca nepreukázal, že by žalovanými 1/ a 2/ na prevzatie a odovzdanie zvyšných častí predmetu kúpy vyzval skôr.

38. Uvedený záver súdu prvej inštancie však podľa názoru odvolacieho súdu nezodpovedá obsahu pripojeného spisu sp. zn. 13Csp/33/2021 vedeného ohľadne vzájomného nároku žalovaných 1/ a 2/, ktorého prejednanie bolo spojené na spoločné konanie uznesením súdu prvej inštancie č. k. 29C/2/2021 – 62 zo 06. 04. 2020. V tomto spise sa totiž na čl. 142 nachádza výzva právneho zástupcu žalobcu z 31. 01. 2020 na prevzatie predmetu kúpy predložená priamo žalovanými 1/ a 2/ ako príloha ich vyjadrenia z 19. 02. 2021, zaradeného pod čl. 114, a na čl. 145 reakcia žalovaných 1/ a 2/ na túto výzvu, na ktorú odkazuje aj žalobca vo svojom odvolaní. Okrem toho, súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku vôbec nevenoval pozornosť právnemu posúdeniu vzájomného nároku žalovaných 1/ a 2/ na zmluvný úrok z omeškania dohodnutý v čl. V bode 2. kúpnej zmluvy, keď v zmysle ust. § 517 ods. 2 OZ možno takúto sankciu požadovať len v súvislosti s omeškaním peňažného dlhu, nevyhodnotil či uvedenú sankciu možno považovať za zmluvnú pokutu v zmysle ust. § 544 a nasl. OZ, ani aké konkrétne podmienky žalovanými 1/ a 2/ tvrdeného započítania pohľadávok v zmysle ust. § 580 a nasl. OZ vidí v okolnostiach prípadu ako splnené. Vzhľadom na uvedené sa odvolaciemu súdu javí záver súdu prvej inštancie, že žalobca sa dňom 14. 02. 2020 dostal so splnením svojej povinnosti dostávať rodinný dom a odovzdať ho žalovaným 1/ a 2/ do omeškania minimálne ako predčasný.

39. Vychádzajúc z bodov 167. až 172. odôvodnenia napadnutého rozsudku je ďalej zrejmé, že súd prvej inštancie zamietol vzájomný nárok žalovaných 1/ a 2/ na primeranú zľavu z kúpnej ceny predstavujúcu náklady na realizáciu drenáže na úrovni základov v rozsahu sumy 10 140,84 eur v prvom rade z dôvodu, že vzhľadom na zmenu projektovej dokumentácie stavby pred jej dokončením a následné povolenie zmeny nedokončenej stavby domu rozhodnutím stavebného úradu z 28. 01. 2020 nebolo možné prijať záver, že žalobca v tejto časti realizoval stavbu v rozpore s projektovou dokumentáciou. V tejto súvislosti súd prvej inštancie vychádzal tiež zo zistenia, že k zmene projektovej dokumentácie nedošlo iba na základe jej zmeny žalobcom, ale aj zo strany žalovaných 1/ a 2/, konkrétne zmenou dispozície vonkajšieho schodiska a zmenou strešných okien na svetlovody a prejudiciálneho záveru, že stavebníkom stavby uvedeného rodinného domu bol žalobca, z dôvodu ktorého len on mohol žiadať o zmenu rozostavanej stavby pred dokončením, podporne pritom poukazujúc na zistenia vyplývajúce z výsluchov projektanta stavby G. A. M., spracovateľa statického posudku G. A. D. a záznam v stavebnom denníku zo 14. 05. 2018 o hydrogeologickom prieskume, podľa ktorých pri kvalitne prevedenej hydroizolácii spodnej stavby nebola drenáž základov potrebná.

40. V predchádzajúcom bode opísanému záveru súdu prvej inštancie o nedôvodnosti vzájomného nároku žalovaných 1/ a 2/ na uhradenie nákladov na realizáciu drenáže v úrovni základov rodinného domu je však nutné vytknúť absenciu vyhodnotenia obsahu kúpnej zmluvy (alebo inej zmluvy) uzavretej medzi stranami sporu z hľadiska, či žalobcovi zakladala povinnosť realizovať na prevádzanej stavbe uvedenú drenáž, ako aj právneho posúdenia, či v zmysle medzi stranami dohodnutých (platných) zmluvných podmienok žalobcovi takýto záväzok vznikol a či tento záväzok žalobcu trvá, resp. či medzičasom z konkrétneho právneho dôvodu nezanikol. Z predchádzajúceho priebehu konania nepochybne vyplýva, že súd prvej inštancie sa v rámci dokazovania oboznámil ako s rezervačnou zmluvou z 18. 06. 2018 tak aj s kúpnu zmluvou z 19. 11. 2018 zistiac z nich skutočnosti opísané v bodoch 25. až 37. odôvodnenia napadnutého rozsudku, avšak vo vzťahu ku žalovanými 1/ a 2/ tvrdenej povinnosti zrealizovať v úrovni základov domu drenáž, konkrétne zistenia súdu prvej inštancie v napadnutom rozsudku absentujú. Súd prvej inštancie sa v ňom zamerail len na posúdenie, či zo strany žalobcu došlo k dodržaniu projektovej dokumentácie ním realizovanej stavby, resp. podmienok stavebného povolenia, neposkytol však odpoveď na otázku, či podľa medzi stranami založených zmluvných záväzkov bol povinný takúto drenáž na prevádzanej stavbe zrealizovať. Obrana žalobcu voči tomuto vzájomnému nároku žalovaných 1/ a 2/ však bola postavená na tvrdení, že táto stavebná činnosť nebola predmetom nielen projektovej dokumentácie a stavebného povolenia, ale ani jeho zmluvného záväzku. V tomto kontexte sa odvolaciemu súdu javí, že drenáž stavby v úrovni základov nebola v zmysle prílohy C rezervačnej zmluvy o budúcej kúpe pozemku a stavby rodinného domu zaradená medzi štandardné vybavenie rodinného domu. Podľa názoru odvolacieho súdu je pre správne

právne posúdenie tejto časti daného prípadu vyhodnotenie vyššie naznačených okolností nevyhnutné, s výnimkou prípadu, že by bolo v konaní nepochybne preukázané, že drenáž v úrovni základov by mala predstavovať opatrenie nevyhnutné pre odstránenie vady vlhnutia suterénneho muriva z dôvodu chybného vyhotovenia hydroizolácie stavby.

41. Pokiaľ ide o druhú časť vzájomného nároku žalovaných 1/ a 2/ na primeranú zľavu z kúpnej ceny v sume 14 834,40 eur, rovnajúcu sa nákladom na odstránenie vlhnutia suterénneho muriva zo strany interiéru v miestnostiach č. 001 a č. 002, súd prvej inštancie v podstate dospel k záveru, že pre posúdenie dôvodnosti tohto nároku je nevyhnutná jednoznačná identifikácia príčiny vady vlhkosti suterénnych priestorov rodinného domu, vo vzťahu k preukázaniu ktorej žalovaní 1/ a 2/ neunesli dôkazné bremeno svojich tvrdení, potom ako súd prvej inštancie konštatoval pochybnosti o správnosti záverov Znaleckého posudku G. O. H. č. X/XXXX vzhľadom na absenciu postupu, ktorým sa označený znalec dopracoval k odpovediam na položené otázky. Podľa súdu prvej inštancie, v posudkovej časti Znaleckého posudku č. X/XXXX absentuje popis, či vadu uvedenú v závere znaleckého posudku, t. j. netesnosť hydroizolácie, znalec identifikoval priamo v časti odkrytej hydroizolácie po demontáži podlahy ako aj popis stavu betónového poteru a EPS izolácie pod keramickou dlažbou. V tomto kontexte súd prvej inštancie zvýraznil zásadu rovnocennosti všetkých v konaní vykonaných znaleckých úkonov, t. j. ako Znaleckého posudku č. X/XXXX znalca G. O. H., tak aj odborného vyjadrenia Znaleckého ústavu - Technickej univerzity v C. č. XX/XXXX, podľa ktorého prejavy vlhnutia domu nepredpokladajú nevhodný hydroizolačný materiál, a za predpokladané príčiny zavlhnutia stien označuje nevhodné vypádovanie dažďovej vody z dlažieb pred domom, absenciu odvodňovacích žlabov pred vrátami do garáže, nedostatočné odvetranie zabudovanej vlhkosti, prevádzkový režim užívania priestorov a povrchovú kondenzáciu pri zvýšenej relatívnej vlhkosti vzduchu po dažďoch.

42. Právne posúdenie prijaté súdom prvej inštancie ohľadne vyššie označeného nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny z dôvodu existencie vady vlhnutia suterénneho muriva, založené na závere o neunesení dôkazného bremena žalovanými 1/ a 2/, o jednoznačnej príčine tejto vady je s ohľadom na spotrebiteľský charakter súdneho sporu podľa odvolacieho súdu neudržateľné. Totiž zmysle ust. § 295 CSP môže súd vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci; súd aj bez návrhu taký dôkaz obstará alebo zabezpečí. Uvedený prístup potvrdzuje aj rozhodovacia činnosť NS SR [por. uznesenie NS SR sp. zn. 7Cdo/91/2022 z 31. 10. 2023, sp. zn. 5Cdo/51/2022 z 29. 03. 2023, či sp. zn. 4Cdo/233/2021 z 25. 05. 2022, ktorého právna veta znie: „V sporoch s ochranou slabšej strany (v spotrebiteľských veciach) nie je povinnosťou súdu vykonať každý spotrebiteľom navrhnutý dôkaz, avšak na druhej strane z ustanovení zákona (§ 295 CSP) vyplýva, že ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci, má potrebné dôkazy vykonať ex offio. Pokiaľ takto nepostupuje, možno s ohľadom na okolnosti tej-ktorej veci konštatovať porušenie práva na spravodlivý proces (§ 420 písm. f/ CSP“]. Je potrebné si uvedomiť, že zásada kontradiktórnosti konania je v takýchto prípadoch oslabená povinnosťou aplikácie špecifických procesných pravidiel vyplývajúcich z ust. § 290 až 306 CSP.

43. V okolnostiach daného prípadu to znamená, že žalovanými 1/ a 2/ uplatnený typ vzájomnej žaloby možno pre neunesenie dôkazného bremena spotrebiteľom tvrdenej rozhodujúcej skutočnosti zamietnuť až potom, ako bude súdom vyvinuté primerané úsilie zamerané na obstaranie (zabezpečenie) dôkazu nevyhnutného pre riadne právne posúdenie podmienok danosti uplatneného nároku, a to nielen na návrh sporovej strany, ale nevyhnutnom prípade aj ex offio. Ohľadne tejto časti uplatneného vzájomného nároku však súd prvej inštancie týmto spôsobom nepostupoval, keď za účelom odstránenia prezentovaných pochybností o správnosti záverov Znaleckého posudku č. X/XXXX, minimálne nevyočul znalca G. O. H., ktorý ho vypracoval, nevyžiadal si doplnenie záverov znaleckých posudkov/odborných vyjadrení predložených v konaní pre účely riadneho posúdenia vzájomného nároku žalovaných 1/ a 2/, nezopakoval výsluch svedka B., ktorý vykonal demontáž časti podláh v suterénnom priestore po jej vykonaní, resp. nevykonal iné účinné procesné úkony umožňujúce dospieť k presvedčivému záveru o príčinách vady vlhkosti suterénnych priestorov nevyklučujúc možnosť nariadenia kontrolného znaleckého dokazovania. V uvedenom kontexte považuje odvolací súd za dôvodnú aj odvolaciu námietku žalovaných 1/ a 2/ o nekomplexnom vyhodnotení všetkých vo veci už vykonaných dôkazov, keď aj z príslušnej časti odôvodnenia napadnutého rozsudku zjavne nevyplýva, že by sa viacerými dôkazmi vykonanými v tomto smere v priebehu konania vôbec zaoberal (napríklad závermi vyplývajúcimi zo Znaleckého posudku znalca G. H. č. XXX/XXXX na podklade, ktorého bol daný nárok uplatnený – poznámka odvolacieho súdu). Súd prvej inštancie neposkytol žiadnu odpoveď na to, ako vyhodnotil skutkové zistenia znalca G. H. konštatované v znaleckom posudku č. X/XXXX o vlhkosti separačnej podlahy v podlahe a prítomnosti ílu na nej pod vyššie uloženými vrstvami stavebných materiálov podlahy (dlažbou, betónovým poterom a EPS izoláciou) a vlhkosti obnaženého nosného muriva.

44. V okolnostiach súdeného prípadu tak vo vzťahu k označenému nároku nebol súdom prvej inštancie dostatočne a v úplnosti zistený a vyhodnotený skutkový stav vyplývajúci z vykonaných dôkazov, pričom podstatné rozpory z nich vyplývajúce neboli odstránené spôsobom predpokladaným na vec dopadajúcim ustanovením CSP (§ 295 CSP). Zisteným skutkovým stavom je pritom odvolací súd bez jeho doplnenia alebo zopakovania v odvolacom konaní viazaný. Odvolací súd rovnako uzatvára, že vo veci realizované právne posúdenie na podklade neúplne (nedostatočne) zisteného, resp. vyhodnoteného skutkového stavu opomína zohľadnenie skutočností relevantných pre posúdenie prípadu a preto sa javí minimálne ako predčasné. Odvolatelia preto v tejto časti oprávnene namietajú naplnenie odvolacích dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP a nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozhodnutia v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. b/ CSP.

45. Vo svetle vyššie opísaného preto odvolaciemu súdu neostávalo iné, iba výrok II. napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie v časti, ktorou bola zamietnutá žaloba žalobcu pokiaľ ide o nárok na zaplatenie sumy 4 357,77 eur s úrokom z omeškania 5% ročne od 03. 11. 2020 do zaplatenia a úroku z omeškania zo sumy 8 445,30 eur od 14. 02. 2020 do 10. 06. 2020 ako aj vzájomná žaloba žalovaných 1/ a 2/ ohľadne nároku na zaplatenie primeranej zľavy z kúpnej ceny v sume 24 975,24 eur a s ním súvisiaceho nároku na náhradu nákladov spojených s uplatnením nárokov z väd predmetu kúpy v sume 1 478,20 eur, ako aj vo výroku III. o trovách konania s použitím ust. § 389 ods. 1 písm. b/ a c/ CSP zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie v zmysle ust. § 391 CSP.

46. Úlohou súdu prvej inštancie po vrátení veci v zrušenej časti bude vychádzajúc zo skutkových tvrdení sporových strán na podklade všetkých dôkazov, ktoré obsahuje spisový materiál (vrátane pripojeného spisu sp. zn. 13Csp/33/2021) opätovne vyhodnotiť ku ktorému dňu boli žalovaní 1/ a 2/ účinne vyzvaní na prevzatie a odovzdanie tých častí predmetu kúpy, ktoré nimi neboli prevzaté dňa 15. 04. 2019, a vo vzťahu ku ktorým žalovaní 1/ a 2/ neuplatňovali žiadne nároky z väd, ako aj od ktorého dňa sa v zmysle čl. III. bod 1. písm. h/ kúpnej zmluvy dostali do omeškania so zaplatením poslednej splátky kúpnej ceny; pritom zohľadni zistenia súdu prvej inštancie uvedené v bode 38 odôvodnenia tohto rozsudku. V prípade záveru, že žalobca sa s povinnosťou riadne dostávať rodinný dom do stavu „holodom“ a protokolárne ho kupujúcim odovzdať spolu s projektovou dokumentáciou rodinného domu, návodmi na použitie a certifikátmi výrobkov použitých pri stavbe do 18 mesiacov od začatia výstavby rodinného domu, dostal do omeškania je potrebné, aby súd prvej inštancie venoval pozornosť právnomu posúdeniu vzájomného nároku žalovaných 1/ a 2/ na zmluvný úrok z omeškania z hľadiska inštitútov záväzkového práva upravených OZ (osobitne v ust. § 517, § 544 a ďalších), ako aj posúdeniu podmienok žalovanými 1/ a 2/ tvrdeného započítania vzájomných pohľadávok sporových strán v zmysle ust. § 580 a nasl.

47. Vo vzťahu k vzájomnému nároku žalovaných 1/ a 2/ na primeranú zľavu z kúpnej ceny v sume 10 140,84 eur predstavujúceho náklady na realizáciu drenáže na úrovni základov okrem zistení týkajúcich sa zmeny projektovej dokumentácie stavby rodinného domu pred jeho dokončením bude úlohou súdu prvej inštancie tiež skutkovo ustáliť a následne správne vyhodnotiť, či táto stavebná činnosť bola súčasťou zmluvného záväzku založeného medzi stranami sporu (vychádzajúc pritom z obsahu kúpnej zmluvy a rezervačnej zmluvy, na ktorú kúpna zmluva odkazuje), a v prípade pozitívnej odpovede na túto otázku sa bude zaoberať aj otázkou, či žalobca bol oprávnený žiadať o zmenu stavebného povolenia na základe zmeny projektovej dokumentácie v priebehu výstavby v kontexte ust. § 70 zákona č. 50/1976 Zb., upravujúceho právne nástupníctvo účastníkov stavebného konania, k čomu žalovaní 1/ a 2/ poukazovali na protest prokurátora Okresnej prokuratúry A. podaný na ich podnet voči nezákonnému rozhodnutiu stavebného úradu vo veci kolaudačného konania (viď str. 6. a 7. odvolania žalovaných 1/ a 2/ voči napadnutému rozsudku).

48. Napokon vo vzťahu ku vzájomnému nároku žalovaných 1/ a 2/ na primeranú zľavu z kúpnej ceny v sume 14 834,40 eur z dôvodu vady vlhnutia a suterénneho muriva, bude úlohou súdu prvej inštancie po zrušení napadnutého rozsudku vzhľadom na spotrebiteľský charakter sporu identifikovať konkrétne rozpory znaleckých úkonov realizovaných za účelom prejednávania tohto nároku, následne sa opätovne týmito rozpormi zaoberať, vyhodnotiť pravdivosť a relevantnosť čiastkových záverov z nich plynúcich a ak sa to súdu prvej inštancie bude pre rozhodnutie vo veci javiť nevyhnutné, doplniť závery vyplývajúce zo znaleckých posudkov (odborných vyjadrení) dôkazmi, ktoré možno vykonať aj bez návrhu spotrebiteľa (§ 295 CSP), ktoré odvolací súd naznačil vyššie -vypočúť znalca Ing. Dušana Némeša k Znaleckému posudku č. X/XXXX, prípadne vyžiadať si doplnenie záverov znaleckých posudkov/odborných vyjadrení predložených v konaní, doplniť výsluch svedka G. F. B., ktorý vykonal demontáž častí podláh v suteréne priestore až po svojom výsluchu súdom prvej inštancie, prípadne vykonať iné dôkazy potrebné pre rozhodnutie vo veci nevyklučujúc ani vykonanie kontrolného znaleckého dokazovania k tomuto nároku.

49. Skutkový stav zistený vo veci a jeho vyhodnotenie, osobitne ohľadne vyššie spomenutých relevantných aspektov prípadu, je potrebné v novom rozhodnutí o merite veci primerane opísať, tak aby rozhodnutie súdu prvej inštancie bolo preskúmateľné a jeho odôvodnenie zodpovedalo požiadavkám vyplývajúcim z ust. § 220 ods. 2 CSP. Pritom je potrebné prihliadnuť na to, že procesné povinnosti a procesná zodpovednosť strán tvrdiť skutkové okolnosti a navrhovať dôkazy je doplnená oprávnením súdu požadovať ďalšie vysvetlenie (§ 150 ods. 2 CSP), čo súdu umožňuje s využitím postupu podľa ust. § 181 ods. 4 CSP viesť konanie materiálne. Na riadne zistený a vyhodnotený skutkový stav je následne potrebné aplikovať správne právne normy tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty, t.j. aby bol spor rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít. K relevantnej argumentácii žalobcu aj žalovaných, produkovanej už v konaní pred súdom prvej inštancie, je zároveň potrebné poskytnúť dostatočnú a logicky nerozpornú právnu odpoveď. Až potom, ako bude konanie v naznačenom smere doplnené, môže súd prvej inštancie v zrušenej časti opätovne rozhodnúť a to vrátane nároku na náhradu nákladov spojených s uplatnením vytýkaných väd a nedorobkov vo výške 1478,20 Eur.

50. V novom rozhodnutí súd prvej inštancie znovu rozhodne aj o trovách konania, vrátane trov tohto odvolacieho konania.

51. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

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

Dovolateľ 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 autorizovanej 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).