

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 16Csp/57/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6124341848
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ing. Soňa Sura PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2025:6124341848.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

12 16Csp/57/2024

Okresný súd Banská Bystrica v konaní pred sudkyňou JUDr. Ing. Soňou Sura, PhD. v právnej veci žalobkyne A. B., C. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. E. XXX/XX, XXX XX A., zastúpená LEGES Advisory s.r.o. so sídlom Pod Urpínom 923/5, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 52 147 762, proti žalovanému BB - REALITY, s.r.o. so sídlom Skuteckého 17, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 720 160, zastúpený JUDr. Ján Čupka so sídlom Družby 3423/17, 974 04 Banská Bystrica, IČO: 54 143 616, o zaplatenie 3.000,- Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

12 16Csp/57/2024

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni sumu vo výške 3.000,- Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne zo sumy 3.000,- Eur od 23. 11. 2023 do zaplatenia, a to v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni trovy konania v rozsahu 100 %, a to v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorým bude rozhodnuté o ich výške.

odôvodnenie:

10 16Csp/57/2024

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou konajúcemu súdu dňa 11. 07. 2024 domáha, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy vo výške 3.000,- Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne zo sumy 3 000,- Eur od 23. 11. 2023 do zaplatenia a na náhradu trov konania, a to titulom bezdôvodného obohatenia sa žalovaného na úkor žalobkyne.

2. Žalobou uplatnený nárok žalobkyňa odôvodnila tvrdeniami, že touto žalobou sa domáha od žalovaného vydania sumy 3.000,- Eur s príslušenstvom, a to z titulu bezdôvodného obohatenia sa na strane žalovaného, ktorý podľa žalobkyne nevykonával práce v rozsahu a kvalite na ktorých sa so žalobkyňou dohodol, čím sa obohatil na úkor žalobkyne. Žalobkyňa ešte zdôraznila, že od žalovaného

žiadne práce vykonané na jej nehnuteľnostiach písomne ani nijak inak neprevzala, a ich riadne vykonanie v celom rozsahu rozporuje.

3. Súd vydal dňa 24. 07. 2024 Platobný rozkaz sp. zn. 22Up/1302/2024, ktorým žalobnému návrhu žalobkyne v celom rozsahu vyhovel.

4. Žalovaný podal voči predmetnému Platobnému rozkazu odpor, v ktorom uviedol, že žalobkyňou uplatnený nárok neuznáva v celom rozsahu. Žalobkyňa vo svojom návrhu podľa žalovaného uviedla neúplný opis skutkového stavu veci. Žalovaný potvrdil, že od právneho zástupcu žalobkyne obdržal reklamáciu a odstúpenie od zmluvy, kde boli reklamované jeho služby. Následne však žalovaný žalobkyni odpovedal listom zo dňa 20. 11. 2023, v ktorom podrobne odpovedal na všetky údajné vady poskytnutých služieb, ktoré žalobkyňa vytýkala a následne žalobkyni poskytol vyúčtovanie, čo však žalobkyňa vo svojom podaní neuvádza. Žalovaný taktiež potvrdil, že navrhol žalobkyni, že pripraví jej nehnuteľnosť na predaj a za tým účelom vykoná práce na skrášlenie nehnuteľnosti. Nesúhlasí však s tvrdením žalobkyne o rozsahu prác. Predmetom prác malo byť podľa žalovaného len upratovanie záhrady, vymaľovanie fasády a drevených častí v exteriéri domu, oprava stien v miestach výskytu vlhkosti a oprava zatekajúcej strechy v poškodenom mieste. O priebehu prác bola žalobkyňa celý čas informovaná prostredníctvom textových a obrazových správ cez aplikáciu WhatsApp. Žalobkyňa nikdy neprejavila nespokojnosť s priebehom prác a ani nedala žiadne dodatočné pokyny. Dom žalobkyne s príhľadou záhradou sa v čase začiatku prác nachádzali v zlom, neudržiavanom stave. Žalovaný vykonal dohodnuté práce tak, aby v rámci dohodnutého rozpočtu odstránil čo najviac nedostatkov nehnuteľnosti, ktoré by mohli odradiť možných záujemcov o kúpu, avšak postupoval tak, aby nezakryl žiadnu podstatnú vadu nehnuteľnosti, ktorej zatajenie by mohlo viesť k právnym problémom. Žalovaný tiež popiera tvrdenia žalobkyne týkajúce sa údajného odcudzenia rádia. Žalovaný nemá vedomosť o tom, že by sa rádio typu, ktorý žalobkyňa uviedla, nachádzalo v nehnuteľnosti. Žalovaný popiera aj tvrdenie, že dom žalobkyne bez povolenia obývala cudzia osoba. V dome žalobkyne sa pohybovali iba osoby vykonávajúce stavebné a upratovacie práce, avšak nikto v dome nebýval. Vzhľadom na rozsah prác, ktoré sa mali v dome vykonávať a vzhľadom na následnú realizáciu obhliadok nehnuteľnosti záujemcami o kúpu muselo byť žalobkyni z povahy veci zrejmé, že do domu budú vstupovať tretie osoby. Žalovaný má za to, že všetky práce boli vykonané riadne, v súlade s pokynmi žalobkyne, boli vo vzájomnej elektronickej komunikácii priebežne žalobkyňou schvaľované. Na základe vyššie uvedeného žiadame súd o zrušenie vydaného platobného rozkazu a po vykonanom dokazovaní navrhujeme žalobu ako nedôvodnú zamietnuť a priznať žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

5. V replike žalobkyňa uviedla, že s odporom žalovaného v celom rozsahu nesúhlasí a rozporuje ho, a to z nasledovných dôvodov: Žalovaný v podanom odpore poukazuje na list zo dňa 20. 11. 2023, ktorý zaslal žalobkyni ako odpoveď na vady poskytnutých služieb, ktoré žalobkyňa namietala v podaní „Reklamácia nedostatkov služieb realitnej kancelárie, Odstúpenie od Zmluvy o poskytovaní výhradných realitných služieb pri sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti zo dňa 11. 08. 2023“ zo dňa 10. 11. 2023. Žalobkyňa sa však s podaním žalovaného v celom rozsahu nestotožňuje a rozporuje ho, na základe čoho následne doručila žalovanému predžalobnú výzvu na vydanie kľúčov od nehnuteľnosti a vrátenie poskytnutých finančných prostriedkov na stavebné úpravy. Žalobkyňa nepopiera, že so žalovaným komunikovala po celý čas prostredníctvom textových a obrazových správ, avšak nakoľko sa žalobkyňa v čase poskytovania služieb žalovaným nachádzala mimo územia Slovenskej republiky, iný spôsob komunikácie bol vylúčený. Skutočné prevedenie a kvalitu vykonaných prác teda žalobkyňa nevedela skontrolovať iným spôsobom, ako práve prostredníctvom textovej komunikácie so žalovaným. Zároveň však poukazuje žalobkyňa na to, že žalovaný síce zasielal žalobkyni fotografie o priebehu vykonávaných prác na nehnuteľnosti, avšak z fotografií nie je možné riadne určiť kvalitu vykonaných prác. Až po čase, keď sa žalobkyňa neohlásene vrátila do nehnuteľnosti, zistila závažné a podstatné porušenia ústnych dojednaní medzi žalobkyňou, v postavení spotrebiteľa, a žalovaným, v zmysle ktorých mal žalovaný pre žalobkyňu vykonať stavebné úpravy predávanej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne. Práce, ktoré boli vykonané žalovaným, resp. ním poverenými osobami, boli v rozpore so záujmami žalobkyne, kedy tieto práce boli vykonané zjavne len „na oko“. Hoci došlo k vymaľovaniu interiéru, tento bol vymaľovaný len čiastočne a zároveň bolo toto vymaľovanie zle prevedené a boli viditeľné rozdiely medzi nanovo vymaľovanými časťami a tými, ktoré úpravou neprešli, v zmysle čoho pôsobí interiér ešte viac dehonestujúco ako pred týmto zásahom zo strany žalovaného. Zároveň, dehonestujúci vzhľad nehnuteľnosti podporujú aj na spodnú časť fasády nalepené plastové platne imitujúce tehlové murivo, ktoré už na pohľad znehodnocujú nehnuteľnosť a odrádzajú prípadných

záujemcov o kúpu nehnuteľnosti žalobkyne. Žalobkyňa tieto vykonané práce od žalovaného žiadnym spôsobom neprevzala a ich vykonanie následne v celom rozsahu žalovanému písomne rozporovala. Žalobkyňa od žalovaného neobdržala žiadnu faktúru, a napokon ani žiaden príjmový doklad, na základe ktorého žalovaný prevzal od žalobkyne finančné prostriedky vo výške 3.000,- Eur na stavebné opravy. S ohľadom na odcudzené rádio zn. Panasonic – F. čiernej farby, ktorého nákupná cena bola približne 663,- Eur žalobkyňa zotrváva na uvedenom, a teda, že v čase odovzdania nehnuteľnosti žalovanému, sa predmetné rádio v nehnuteľnosti nachádzalo, avšak po opätovnom príchode žalobkyne do nehnuteľnosti, už v nehnuteľnosti predmetné rádio nebolo. Na základe uvedeného sa preto žalobkyňa domnieva, že k odcudzeniu rádia došlo práve zavinením žalobcu, ktorý mal v tom čase nehnuteľnosť zverenú žalobkyňou, a ktorý vpustil tretie osoby do predmetnej nehnuteľnosti, čím došlo k škode na majetku žalobkyne. Počas neprítomnosti žalobkyne na Slovensku bola nehnuteľnosť neoprávnene užívaná cudzou osobou, ktorá na takéto konanie nemala žiadny súhlas od žalobkyne. Žalovaný v podanom odpore argumentuje tým, že sa v nehnuteľnosti zdržiavali výlučne osoby, ktoré vykonávali realizáciu stavebných prác, a ďalej sa jednalo o záujemcov o kúpu nehnuteľnosti žalobkyne v rámci obhliadok. Žalobkyňa nepopiera, že sa v nehnuteľnosti pohybovali tretie osoby uvádzané žalovaným, avšak nehnuteľnosť bola užívaná cudzou osobou, ktorá na takéto užívanie nemala žiaden súhlas. Uvedené potvrdzuje aj znečistené zariadenie domu, na ktorom boli zjavné známky užívania, pričom sa jedná najmä o posteľné prádlo, značne znečistenú kúpeľňu a taktiež používaním znečistenú kuchyňu. Viditeľné znečistenie častí nehnuteľnosti žalobkyne ako aj nekvalitne vykonané stavebné úpravy napokon potvrdzujú aj fotografie, ktoré žalobkyňa vyhotovila po svojom príchode do nehnuteľnosti.

6. V duplike žalovaný zotrval na nedôvodnosti uplatneného žalobného nároku. Poukázal na to, že žalobkyňa existenciu komunikácie so žalovaným pri podávaní návrhu na vydanie plateného rozkazu zamlčala. Nesúhlasí s tvrdením žalobkyne, že z fotografií, ktoré žalobkyňi zasielal žalovaný, nie je možné posúdiť kvalitu vykonaných prác. Pokiaľ žalobkyňa považovala zaslané fotografie za nedostatočné, mohla požiadať o ďalšie, prípadne zvoliť iný spôsob kontroly. Žalobkyňa ďalej v Reklamacii zo dňa 10. 11. 2023 uvádza, že dňa 10. 11. 2023 sa neplánovane vrátila na Slovensko, pričom v nehnuteľnosti zistila závažné nedostatky, ktoré následne reklamovala. Stav nehnuteľnosti po návrate žalobkyne na Slovensko a do nehnuteľnosti v Malachove majú dokumentovať fotografie, ktoré žalobkyňa priložila k svojmu vyjadreniu zo dňa 19. 12. 2024. Žalovaný po ukončení prác dal nehnuteľnosť upratať a potom realizoval ohliadky nehnuteľnosti so záujemcami o kúpu nehnuteľnosti. Má tak za to, že priložené fotografie určite nedokumentujú stav nehnuteľnosti, v akom sa nachádzala dňa 19. 12. 2023. Uvedenú skutočnosť môže potvrdiť svedok: A. F., narodený XX. XX. XXXX, trvale bytom G. E. XXXX/XX, B. B., ktorý na pokyn žalobkyne nehnuteľnosť upratoval po ukončení stavebných prác. Z priložených fotografií nie je možné určiť, kedy presne boli vyhotovené. Žalovaný poukazuje aj na skutočnosť, že fotografie nemohli vzniknúť v deň, ktorý uvádza žalobkyňa, pretože cca 10 dní predtým bola nehnuteľnosť uprataná a následne sa realizovali jej ohliadky. K obvineniu z údajnej krádeže rádia z nehnuteľnosti žalobkyne uvádza žalovaný, že sa jedná o nepodložené tvrdenie žalobkyne. Taktiež žalovaný popiera tvrdenie žalobkyne, že nehnuteľnosť žalobkyne bola neoprávnene užívaná treťou osobou. S vedomím žalovaného sa v nehnuteľnosti pohybovali iba osoby uskutočňujúce stavebné práce. K rozsahu prác žalovaný uvádza, že sa nikdy nemalo jednať o komplexné rekonštrukčné práce, ale iba o prípravu nehnuteľnosti na predaj, pričom práce mali odstrániť najzávažnejšie nedostatky nehnuteľnosti tak, aby zvýšili v rámci možností jej atraktivnosť pre záujemcov a zároveň tak, aby nezakrývali jej nedostatky, ktoré by po uskutočnení predaja mohli byť vytknuté. Podotýka, že pred začiatkom prác bola nehnuteľnosť žalobkyne v havarijnom stave, so značne zanedbaným pozemkom. Práce boli vykonané najmä v rozsahu opravy strechy za komínom, vysušenia muriva a následnej opravy stien, odstránení plesní, náteru, opravy fasády domu, náteru spodnej drevenej časti strechy, vyčistenia pozemku od buriny a náletových drevín, odstránenia vetiev zasahujúcich do fasády a strechy domu, odvezenie odpadu z okolia domu. Má za to, že práce boli vykonané v primeranej kvalite vzhľadom na svoj účel a tiež vzhľadom na rozsah poskytnutých finančných prostriedkov. Na základe uvedeného navrhuje, aby súd žalobu ako nedôvodnú zamietol a priznal žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

SKUTKOVÝ STAV:

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie, z ktorého súd zistil medzi stranami konania nesporný skutkový stav v uvedenom rozsahu:

8. Žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území A., obci Banská Bystrica, okrese Banská Bystrica evidované Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom, zapísané na LV č. XXXX ako: - stavba rodinného domu so súpisným číslom č. XXX postavená na pozemku parcely registra „C“ č. XXX (ďalej aj len „rodinný dom“) - pozemok parcely registra „C“ č. XXX/X o výmere 66 m² zastavaná plocha a nádvorie - pozemok parcely registra „C“ č. XXX o výmere 95 m² zastavaná plocha a nádvorie - pozemok parcely registra „C“ č. XXX o výmere 66 m² záhrada (ďalej aj len „nehnuteľnosti“).

9. Žalobkyňa uzatvorila so žalovaným dňa 11. 08. 2023 Zmluvu o poskytovaní výhradných realitných služieb pri sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti (ďalej len ako „zmluva“). Predmetom zmluvy podľa článku II. zmluvy bolo sprostredkovanie predaja nehnuteľnosti tretej osobe za sumu 140.000,- Eur uvedenú v článku III. bode 1 zmluvy. Žalovaný sa v zmluve okrem iného zaviazal aj na organizovanie prehliadok nehnuteľnosti so záujemcami, umiestnenie predajnej plachty na nehnuteľnosti, po dobu prvých 24 mesiacov od uzatvorenia zmluvy ponúkať nehnuteľnosť za cenu vo výške 140.000,- Eur, pokiaľ žalobkyňa písomne neoznámí zmenu ceny, na základe certifikátu kvality rešpektovať potreby žalobkyne a konať čestne a transparentne a konať v jej najlepšom záujme a považovať ho za najvyššiu prioritu.

10. Pri podpise zmluvy dňa 11. 08. 2023 žalobkyňa odovzdala konateľovi žalovaného G. H. kľúče od nehnuteľnosti, a to rodinného domu so súpisným č. XXX výlučne za účelom vykonania obhliadok nehnuteľnosti so záujemcami o ich kúpu. Žalovaný bol upovedomený, že predmetný rodinný dom je plne zariadený, je riadne obývaný počas prítomnosti žalobkyne a jej rodiny a nachádzajú sa v ňom veci jej osobnej potreby.

11. Pri uzatváraní zmluvy žalobca zároveň navrhol žalobkyňi, že pre rýchlejší predaj nehnuteľností by bolo dobré nehnuteľnosti – rodinný dom a záhradu „skrášliť“ teda opraviť stenu - stierky za komínom, rohy stien, vymaľovať celý interiér rodinného domu, komplexne upratať celý rodinný dom, ako aj záhradu, a to v hodnote do 3.000,- Eur. Za týmto účelom ju následne žalovaný vyzval na poskytnutie finančných prostriedkov kedy mu žalobkyňa na jeho bankový účet poskytla dňa 12. 09. 2023 sumu 2.000,- Eur a dňa 07. 10. 2023 sumu 1.000,- Eur.

12. Z výsluchu žalobkyne vyplynulo, že dňa 10. 11. 2023 sa žalobkyňa bez ohlásenia žalovanému vrátila do nehnuteľnosti a zistila, že ju viac ako mesiac obývala cudzia osoba, ktorá na takéto užívanie nemala od žalobkyne žiaden súhlas, pričom takýto súhlas nebol z jej strany udelený ani žalovanému. Zároveň zistila, že zariadenie domu bolo používané, keďže obliečky aj plachta boli mimoriadne špinavé bolo zjavné, že niekto dlhodobo spával v jej posteli, kúpeľňa bola taktiež značne znečistená a aj v kuchyni boli známky používania. V celom rodinnom dome bol neporiadok a špina, tak isto aj na záhrade.

13. Pri kontrole opráv domu žalovaným žalobkyňa zistila, že tieto neboli vykonané riadne, kedy síce stena za komínom bola vymaľovaná, ale neboli riadne opravené stierky, interiér bol vymaľovaný len čiastočne, nebol vymaľovaný celý interiér domu, pričom boli na prvý pohľad vidieť rozdiely vo vymaľovanej a nevymaľovanej časti. Na vonkajšiu fasádu rodinného domu boli nalepené plastové platne pripomínajúce tehlové murivo, ktoré po čase začali vplyvom počasia meniť farbu.

14. Z vyjadrení žalovaného vyplynul nasledovný rozsah ním realizovaných prác na nehnuteľnostiach žalobkyne - oprava stien v mieste výskytu vlhkosti a plesní, vrátane vysušenia vlhkého muriva, - Oprava poškodeného miesta na streche, cez ktoré zatekalo - Oprava omietky v zadnej časti domu, ktorá bola poškodená dlhodobým zatekaním, - Vymaľovanie dvoch vonkajších stien domu, nevyhnutná oprava omietok, dočasné prekrytie spodnej časti fasády plastovými dekoratívnymi panelmi, - Odstránenie rastlín vyrastajúcich zo zadnej steny domu, - Ošetrovanie spodných drevených častí strechy (tam, kde to malo ešte vzhľadom na ich stav význam), - Ošetrovanie skorodovaných kovových častí v exteriéri, následný náter, - Čiastočný náter drevených častí balkóna (natierač pre zlý technický stav a praskanie drevenej podlahy balkóna pod jeho váhou odmietol pokračovať), - Odstránenie poškodenej elektroinštalácie v mieste zrútenej terasy - Upratovanie interiéru domu. V záhrade rodinného domu vykonal žalovaný nasledujúce práce: - Odstránenie buriny, - Orezanie vetiev stromov zasahujúcich do rodinného domu, - Odvoz elektroodpadu, stavebného odpadu a buriny z pozemku.

15. Z dôvodu zistenia stavu vykonávania uvedených prác žalovaným žalobkyňa doručila žalovanému prostredníctvom jej právneho zástupcu „Reklamáciu nedostatkov služieb realitnej kancelárie a

Odstúpenie od Zmluvy o poskytovaní výhradných realitných služieb pri sprostredkovaní predaja nehnuteľností z 11. 08. 2023“ zo dňa 10. 11. 2023, ktoré žalovaný prevzal dňa 16. 11. 2023 (ďalej len „odstúpenie od zmluvy“).

16. V odstúpení od zmluvy žalobkyňa vyzvala žalovaného, aby okrem iného do troch pracovných dní od prevzatia odstúpenia od zmluvy vrátil kľúče od nehnuteľností právnomu zástupcovi žalobkyne a vydal sumu 3.000,- Eur na bankový účet vedený v I. B., J., IBAN: F. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX a to z titulu vydania bezdôvodného obohatenia.

17. Žalovaný dňa 23. 11. 2023 doručil právnomu zástupcovi kľúč od rodinného domu, avšak sumu 3.000,- Eur v lehote určenej žalobkyňou nevydal ani v časti.

18. Právny zástupca žalobkyne predžalobnou výzvou zo dňa 28. 11. 2023 vyzval žalovaného na úhradu jeho dlhu voči žalobkyni vrátane úrokov z omeškania od 23. 11. 2023 do zaplatenia a trov právneho zastúpenia.

19. Žalovaný na základe predžalobnej výzvy neuhradil svoj dlh s príslušenstvom ani z časti.

20. Z výsluchu konateľa žalovaného vyplynulo, že v rámci prác na nehnuteľnostiach vykonal nasledovné - vonkajšie stromy sa museli spáliť, lebo poškodzovali strechu, na vonkajších stenách rástli rastliny. Ešte po bývalom nájomníkovi bol elektro odpad, vyhodený televízor, bojler, tie bolo treba odpratať ako aj skaly a stavebnú suť za domom. Rovnako tak sa plátala strecha, nakoľko zatekalo do nehnuteľnosti. Rovnako tak bol žalovaným zabezpečený pán na výškové práce, ktorý zabezpečil odstránenie vetiev stromov zasahujúcich do balkónovej a strechovej časti predmetnej nehnuteľnosti, keď uvedené vetvy odstránil. Maľovali sa aj kovové časti, ktoré podopierali prístrešky. Rovnako odspodu drevené prístrešky sa natierali. Komplet bol opravený drevený balkón. Rovnako tak balkónová časť, keďže bola napadnutá hubou, aby táto nepostupovala, nepoškodzovala toto drevo. Čo sa týka toho balkónu, to sa muselo poobrezávať, ponatierať tak penetračným náterom, aby nepostupovala huba, ktorá napádala predmetnú drevnú časť balkóna a rovnako aj farbou. Keď dáva do pozornosti konateľ žalovaného, že o uvedenej realizácii týchto prác tak ako ich popísal, informoval či už fotodokumentáciou, písomne žalobkyňu prostredníctvom WhatsApp komunikácie. Robila sa vonkajšia fasáda, ktorá bola odpadnutá. Takisto stierky. Bolo vykonané aj maľovanie v rozsahu okolo dverí a krbu, tam kde boli tie huby a to zavlhnutie, to sa sekalo, robila sa stierka a to sa maľovalo. Rovnako sa maľoval exteriér – drevené časti mahagónovou farbou, rovnako sa maľovali exteriérové steny zo všetkých strán, použil sa impregnačný náter a rovnako tak biela farba.

21. Z výsluchu svedka A. F. vyplýva, že v nehnuteľnostiach žalobkyne vykonával upratovacie práce. Poometal pavučiny, pozametal podlahy, vyprášil koberčeky, prikrývky, dečky. Dole umyl presklené dvere, ktoré boli v kuchyni. Na kuchynskej linke bola nejaká lyžička, nôž. To umyl, odložil. Dole pozametal. Vedľa kuchyne bola taká kvázi špajza. Tam boli nejaké prázdne sáčky, papieriky, tie odpratol. Následne pozametal aj spodnú časť domu. Potom keď končil s prácou, vypol bojler, aby nehrial. Dátum realizácie si nepamätá, mohlo to byť minulý rok v lete nejak asi, upratovacie práce však vykonával podľa jeho tvrdenia až po tom, ako žalovaný na nehnuteľnostiach žalobkyne dokončil všetky práce.

PRÁVNY STAV:

22. Podľa § 652 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka: „Ak ide o opravu alebo úpravu veci, vznikne objednávateľovi právo, aby mu zhotoviteľ podľa jeho objednávky vykonal opravu alebo úpravu veci; zhotoviteľovi vznikne právo, aby mu objednávateľ zaplatil cenu za opravu alebo úpravu veci. Opravou veci je činnosť, ktorou sa najmä odstraňujú vady veci, následky jej poškodenia alebo účinky jej opotrebenia. Úpravou veci je činnosť, ktorou sa najmä mení povrch veci alebo jej vlastnosti.“

23. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka: „Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.“

24. Podľa § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka: „Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.“

25. Podľa ustanovenia § 3 nariadenia vlády 87/1995 Z. z.: „Výška úroku z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.“

PRÁVNE POSÚDENIE:

26. Predmetom tohto konania je nárok žalobkyne na vrátenie 3.000,- Eur, ktoré poskytla žalovanému na vykonanie prác rekonštrukčných a upratovacích, a to za účelom rýchlejšieho predaja jej nehnuteľností, ktoré mali byť vykonaním týchto prác zatraktívnené pre budúcich kupujúcich, ktoré práce však žalovaný nevykonal podľa tvrdení žalobkyne v dohodnutom rozsahu a kvalite.

27. Medzi stranami konania tak nebolo sporné, že došlo medzi žalobkyňou ako objednávateľkou a žalovaným ako zhotoviteľom k ústne uzavretej Zmluve o dielo, uzavretiu ktorej predchádzalo písomné uzavretie Zmluvy o poskytovaní výhradných realitných služieb pri sprostredkovaní predaja nehnuteľností zo dňa 11. 08. 2023. V konaní taktiež nebolo sporné, že žalobkyňa poskytla žalovanému spolu sumu vo výške 3.000,- Eur, a to konkrétne na jeho bankový účet dňa 12. 09. 2023 sumu 2.000,- Eur a dňa 07. 10. 2023 sumu 1.000,- Eur, ktoré peniaze mali byť použité práve na realizáciu prác na nehnuteľnostiach žalobkyne za účelom zatraktívnenia ich predaja.

28. V konaní však medzi stranami konania zostala sporná otázka samotného rozsahu rekonštrukčných a upratovacích prác, ktoré mal žalovaný pre žalobkyňu vykonať titulom ústnej Zmluvy o dielo.

29. Uvedená spornosť v definovaní predmetu ústnej Zmluvy o dielo ako diela samotného vyplýva totiž už z vyjadrení strán konania. Totiž, zatiaľ čo žalobkyňa ako predmet Zmluvy o dielo označila práce v rozsahu - opraviť stenu - stierky za komínom, rohy stien, vymaľovať celý interiér rodinného domu, komplexne upratať celý rodinný dom, ako aj záhradu, žalovaný v rámci procesnej obrany poukázal na evidentne iný rozsah predmetu Zmluvy o dielo, keď predmetom prác malo byť podľa žalovaného len upratanie záhrady, vymaľovanie fasády a drevených častí v exteriéri domu, oprava stien v miestach výskytu vlhkosti a oprava zatekajúcej strechy v poškodenom mieste.

30. Súd poukazom na uvedené dáva do pozornosti, že ústne dojednanie strán konania ohľadne zatraktívnenia nehnuteľností žalobkyne za účelom ich predaja, možno právne kvalifikovať ako Zmluvu o oprave a úprave veci podľa § 652 Občianskeho zákonníka. Zmluva o oprave a úprave veci je osobitným typom zmluvy o dielo. Z uvedeného dôvodu sa na túto zmluvu budú subsidiárne aplikovať ustanovenia § 631 – 643 OZ o zmluve o dielo. Predmetom zmluvy o dielo je vyhotovenie diela zhotoviteľom. Dielo nemá v Občianskom zákonníku legálnu definíciu. Súdna prax definuje dielo ako výsledok pracovnej činnosti (fyzickej alebo duševnej) zhotoviteľa, ktoré má materiálnu podobu, má teda charakter veci alebo jej zmeny (napr. zhotovenie veci, oprava veci, úprava alebo údržba veci, vymaľovanie bytu, polozenie podlahovej krytiny), pričom môže ísť o vznik celkom novej veci (čo je charakteristické pre zhotovenie veci na zákazku) alebo len o nové súčasti veci alebo zmenu ich vlastností. Túto definíciu nemožno považovať za vyčerpávajúcu, keďže nezahŕňa skutočnosť, že predmet zmluvy o dielo nemusí byť hmotne zachytený. Dielo môže pozostávať aj z poskytnutia prác a výkonov. Hoci Zmluva o oprave a úprave veci nemusí mať písomnú formu, je však obligatórne odplatná a vznikne, len čo sa zmluvné strany dohodnú o jej podstatných náležitostiach, ktorými je predmet zmluvy a odplata. Opravou veci sa tak rozumie činnosť, ktorou sa najmä odstraňujú vady veci, následky jej poškodenia alebo účinky jej opotrebenia. Opravou veci sa teda veci prinavracajú vlastnosti, ktoré robia vec opätovne riadne použiteľnou, resp. funkčnou alebo sa v prípade jej opotrebenia prinavracajú jej estetické vlastnosti. Úpravou veci sa rozumie činnosť, ktorou sa najmä mení povrch veci alebo jej vlastnosti. Účelom úpravy veci nie je na rozdiel od opravy prinavrátenie jej funkčnosti, ale napr. estetická alebo úžitková zmena, ktorá je plne funkčná, resp. riadne použiteľná, ale z určitých dôvodov nezodpovedá predstavám objednávateľa (bližšie Občiansky zákonník, Komentár: K. J. L... E. M. B., XXXX).

31. Ak zmluva o oprave a úprave veci nemá písomnú formu, je zhotoviteľ povinný vystaviť písomné potvrdenie o prijatí objednávky (§ 632), ak sa dielo nevyhotovuje na počkanie. Potvrdenie musí obsahovať najmä špecifikáciu veci, na ktorej sa majú vykonať dohovorené práce (je vhodné tiež uviesť stav veci a vady, ktoré nie sú predmetom opravy). Nevydanie písomného potvrdenia o prevzatí objednávky nezakladá a ani nevedie k záveru o neplatnosti zmluvy, ani k záveru o tom, že by zmluva

nemala vzniknúť. Písomné potvrdenie o prevzatí objednávky má charakter jednostranného právneho úkonu, nepredstavuje písomnú formu zmluvy (dvojstranného právneho úkonu dvoch zmluvných strán), ale je len osvedčením o už uzavretej zmluve. Účelom takéhoto potvrdenia je umožniť objednávateľovi, aby preukázal, čo je obsahom zmluvy. Ak totiž dôjde k súdному sporu, nie objednávateľ, ale zhotoviteľ zaťažuje pre prípad, že nevydal objednávateľovi písomné potvrdenie o prevzatí objednávky, dôkazná povinnosť, teda povinnosť preukázať, čo bolo obsahom ústnej zmluvy, že zmluvné strany dojednali predmet opravy a cenu opravy (odplatosť) ako obligatórnu náležitosť platnej ústnej zmluvy. V konaní nebolo sporné, že zo strany žalovaného ako zhotoviteľa k písomnému potvrdeniu o prevzatí objednávky žalobkyne nedošlo.

32. Na margo predmetu zmluvy, a teda samotného rozsahu plnenia, je potrebné zdôrazniť, že na jeho určitosť nestačí uviesť, že ide o opravu či úpravu veci, ale je potrebné uviesť, aké konkrétne práce sa majú vykonať, čo však v prípade ústnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovaným splnené nebolo, keď z vyjadrení strán konania je zrejmá zmätočnosť a neurčitosť vo vzťahu k definovaniu samotného predmetu nimi uzavretej ústnej zmluvy.

33. Inými slovami povedané, predmetom zmluvy v zmysle § 652 Občianskeho zákonníka je vymedzenie rozsahu a obsahu opravy alebo úpravy veci. K určitosť záväzku zhotoviteľa, ktorá je totiž predpokladom platnosti zmluvy (bližšie § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka), je potrebné dostatočné vymedzenie predmetu opravy alebo úpravy v zmluve. To znamená, že v zmluve musí byť dohodnuté, v čom má oprava alebo úprava veci spočívať. V prípade neurčitosť zmluvného dojednania je zmluva neplatná (bližšie R 33/1969, R 25/1972).

34. Napokon o zrejmej nejasnosti a neurčitosť dojednania predmetu uvedenej ústnej zmluvy svedčia aj procesný útok a obrana strán konania, keď k rozsahu prác žalovaný taktiež uviedol, že sa nikdy nemalo jednať o komplexné rekonštrukčné práce, ale iba o prípravu nehnuteľnosti na predaj, pričom práce mali odstrániť najzávažnejšie nedostatky nehnuteľnosti tak, aby zvýšili v rámci možností jej atraktivnosť pre záujemcov a zároveň tak, aby nezakrývali jej nedostatky, ktoré by po uskutočnení predaja mohli byť vytknuté. Ako už súd vyššie uviedol, predmet zmluvy ústne dojednanej medzi žalobkyňou a žalovaným bol dojednaný zmätočne a neurčito, keď účel, ktorý mal byť ňou dosiahnutý, a to zatraktivnenie nehnuteľností žalobkyne pre budúcich kupujúcich, hoci aj za jasne stanovenú výšku odplaty 3.000,- Eur nemožno považovať za nahradenie zjavne neurčitého predmetu zmluvy.

35. Po neurčitom dojednaní predmetu zmluvy následne logicky nadväzuje aj spornosť v kvalite žalovaným prevedených prác, ktoré ako žalovaný uviedol, mali byť vykonané najmä v rozsahu opravy strechy za komínom, vysušenia muriva a následnej opravy stien, odstránení plesní, náteru o opravy fasády domu, náteru spodnej drevenej časti strechy, vyčistenia pozemku od buriny a náletových drevín, odstránenia vetiev zasahujúcich do fasády a strechy domu, odvezenie odpadu z okolia domu, pričom žalovaný takto vykonané práce označil ako práce, ktoré boli vykonané v primeranej kvalite vzhľadom na svoj účel a tiež vzhľadom na rozsah poskytnutých finančných prostriedkov. Na margo kvality vykonaných prác však žalobkyňa naopak poukázala na skutočnosť, že hoci došlo k vymaľovaniu interiéru, tento bol vymaľovaný len čiastočne a zároveň bolo toto vymaľovanie zle prevedené a boli viditeľné rozdiely medzi nanovo vymaľovanými časťami a tými, ktoré úpravou neprešli, v zmysle čoho mal pôsobiť interiér ešte viac dehonestujúco ako pred týmto zásahom zo strany žalovaného. Zároveň, dehonestujúci vzhľad nehnuteľnosti majú podporovať podľa žalobkyne aj na spodnú časť fasády nalepené plastové platne imitujúce tehlové murivo, ktoré už na pohľad znehodnocujú nehnuteľnosť a odrádzajú prípadných záujemcov o kúpu nehnuteľnosti žalobkyne.

36. Hoci procesnú obranu žalovaný založil na ním údajne riadnom vykonaní prác, čo mala preukázať svedecká výpoveď svedka, vykonané dokazovanie podľa názoru súdu minimálne v časovej súslednosti svedčí o opaku. Ako nelogickú totiž v časovej súslednosti možno vyhodnotiť výpoveď svedka F., ktorý uviedol, že dom bol po jeho upratovaní čistý, vyupratovaný, pripravený na realizáciu obhliadok potencionálnych záujemcov o kúpu sprostredkovanú žalovaným, zatiaľ čo z fotodokumentácie vyhotovenej žalobkyňou v čase po tomto upratovaní svedkom, vyplýva presný opak, a to neporiadok, smeti, nedôsledne poumývanie zvyškov farby po maľovaní na podlahe a ráme vchodových dverí, znečistenie kúpeľne, sporáku, posteľnej bielizne, k čomu súdu potom ani nie je zrejmé kedy časovo malo vlastne nastať, keď zatiaľ čo žalovaný vnáša do konania skutkové tvrdenia o vyčistení celého interiéru

domu žalobkyne, žalobkyňa po náhodnej neohlásenej kontrole vyhotovuje fotodokumentáciu, z ktorej vyplýva zrejmy opak.

37. K samotnej kvalite vykonaných prác žalovaným na nehnuteľnostiach žalobkyne, a to či v interiéri ako aj exteriéri rodinného domu a záhrade, súd uvádza, že tieto neboli predmetom právneho posúdenia, nakoľko predmetom uplatneného nároku v tomto konaní nebol nárok žalobkyne na vady diela resp. vady realizovaných prác. Rovnako tak predmetom tohto konania nebol ani nárok žalobkyne na náhradu za neoprávnené užívanie jej nehnuteľností treťou osobou, ako to v skutkovom stave v obsahu žaloby uvádzala žalobkyňa, a taktiež to nebol ani nárok na náhradu odcudzeného rádia zn. Panasonic – F. čiernej farby, ktorého nákupná cena bola podľa žalobkyne približne 663,- Eur. Ako už súd vyššie uviedol, predmetom tohto konania bol výlučne nárok žalobkyne na zaplatenie sumy 3.000,- Eur, ktoré nesporne poskytla žalovanému. Súd sa preto v rámci právneho posúdenia obmedzil výlučne na právne posúdenie dôvodnosti a preukázanie žalobou uplatneného nároku, a ostatné hoci žalobkyňou skutkovo vymedzené námietky voči žalovanému súd v tomto konaní neposudzoval, nakoľko ani len netvorili merito prejednávanej veci. Taktiež merito prejednávanej veci netvorili ani prípadné nároky žalovaného voči žalobkyňi za ním realizované práce na jej nehnuteľnostiach, keďže takéto prípadné nároky žalovaného neboli do konania vnesené či už vzájomnou žalobou alebo kompenzačnou námietkou.

38. Vzhľadom na to, že Občiansky zákonník nestanovuje obligatórne písomnú formu zmluvy o oprave a úprave vecí, ako ani zmluvy o dielo, ktorú je možné subsidiárne použiť, je zodpovednosťou zmluvných strán, či sa slobodne rozhodnú pre ústnu formu zmluvy alebo písomnú formu zmluvy, pričom v tejto súvislosti musia znášať riziko dôkaznej núdze v prípadnom spore, ak sa rozhodli pre formu ústnu. K platnosti ústnej zmluvy totiž postačujú zhodné prejavy vôle zmluvných strán ohľadom podstatných náležitostí zmluvy, ktoré nemusia byť „zачytené“ objektívne poznateľným spôsobom pre tretie strany. S tým spojená dôkazná núdza ide však na ťarchu strán sporu. Ak sa potom následne podarí vôľu účastníkov v procese hodnotenia skutkových a právnych otázok ozrejmiť, má zhodná vôľa účastníkov zmluvy prednosť pred doslovným významom textu zmluvy. Z vonkajších okolností spojených s podpisom a realizáciou zmluvného vzťahu preto treba hľadiť hlavne na vôľu a následné konanie účastníkov po uzavretí zmluvy. V zmysle úpravy Občianskeho zákonníka dostatočné vymedzenie predmetu zmluvy patrí k základným náležitostiam zmluvy. Vôľa objednávateľa uzavrieť zmluvu s nešpecifikovaným riešením predmetu alebo rozsahu opráv a úprav nehnuteľností žalobkyne totiž nie je spôsobilá založiť účinky zhodného prejavu vôle pre nedostatok esenciálnej náležitosti takejto zmluvy, keďže predmet zmluvy nebol určený jednoznačne ani pri predzmluvných rokovaniach, ani pri kreovaní obsahu zmluvy, pričom ani z následného správania žalobkyne nemožno ustáliť, že by považovala práce realizované žalovaným za zhotovené riadne podľa zmluvy, teda v zhode s jej vôľou a predstavou o predmete plnenia.

39. Poukazom na vyššie uvedené dospel súd k záveru, že práve v dôsledku neurčitosti zmluvného dojednania o predmete zmluvy je zmluva neplatná (bližšie R 33/1969, R 25/1972).

40. Neplatnosť zmluvy má tak za následok, že peňažné plnenie v rozsahu 3.000,- Eur, ktoré nesporne žalobkyňa žalobcovi poskytla, je tak plnením z neplatného právneho úkonu, a teda bezdôvodným obohatením sa žalovaného na úkor žalobkyne. Aplikujúc ustanovenie § 451 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého ten, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať, súd vyhovel žalobnému návrhu žalobkyne v celom rozsahu a žalovaného zaviazal na úhradu žalovanej sumy (l. výrok).

41. Žalovaný sa s plnením svojho peňažného záväzku dostal do omeškania, preto má žalobkyňa nárok aj na zaplatenie úroku z omeškania. Podľa citovaných ustanovení vznikol žalobkyňi nárok na úrok z omeškania o 5 percentuálnych bodov vyšší, ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky. Výška základnej úrokovej sadzby ECB k prvému dňu omeškania činila 4,5 %. Súd preto priznal žalobkyňi úrok z omeškania z istiny priznanej súdom, teda vo výške 9,5 % ročne zo sumy 3.000,- Eur od 23. 11. 2023 (t. j. úrok z omeškania z dlžnej istiny od márneho uplynutia primeranej 7- dňovej lehoty po doručení výzvy na vydanie 3.000,- Eur, doručenej žalovanému dňa 16. 11. 2023 - č. l. 20) do zaplatenia.

42. Súd záverom ešte poukazom na ustanovenie § 153 ods. 3 CSP dodáva, že procesným uznesením vyhlásenom na pojednávaní konanom dňa 12. 05. 2025 rozhodol o nepripustení návrhov žalovaného na doplnenie dokazovania o fotodokumentáciu predloženú na uvedenom pojednávaní právnym zástupcom žalovanej strany v rozsahu fotiek, resp. fotodokumentácie "A" a fotodokumentácie "B", ako aj v rozsahu

WhatsApp-ovej korešpondencie a komunikácie so žalobkyňou, nakoľko uvedené dokazovanie súd vzhľadom na ustálený skutkový stav veci (t. j. žalobkyňa si uplatňuje nároky na vydanie bezdôvodného obohatenia a nie nároky z vád vykonaných prác) za nadbytočné, keď súd dodáva, že poukázal aj na sudcovskú koncentráciu konania v súlade s ustanovením § 153 ods. 1, 2 CSP, keď uvedené prostriedky procesnej obrany mohol žalovaný predložiť v konaní už skôr, či už pri vyjadrení k žalobe alebo duplike, čo však neurobil, hoci súdu neuviedol žiadne relevantné zdôvodnenia takéhoto postupu.

TROVY KONANIA:

43. Podľa § 255 ods. 1 a ods. 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá náhradu trov konania právo.

44. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

45. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. Vzhľadom na skutočnosť, že v konaní mala žalobkyňa úspech v celom rozsahu, keďže súd žalobe v celom rozsahu vyhovel, súd žalobkyni priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, na úhradu ktorých zaviazal žalovaného.

46. V súlade s ust. § 262 ods. 1 CSP súd rozhodol len o nároku na náhradu trov konania. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP)

Poučenie:

2

16Csp/57/2024

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Banská Bystrica.

V odvolaní treba popri všeobecných náležitostiach (§ 127 Civilného sporového poriadku) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolanie je potrebné predložiť v potrebnom počte rovnopisov inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok v znení neskorších predpisov.