

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B1-11C/40/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1121205024
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Líšková
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2025:1121205024.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV, sudkyňou JUDr. Martinou Líškovou, v spore žalobcov: A. B. C., narodený XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, XXX XX E. - F. G., II. D. C., narodená XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, XXX XX E. - F. G., obaja zastúpení CLC advokátska kancelária s. r. o. so sídlom Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 36 707 856, proti žalovanému: H. H., narodený XX.XX.XXXX, bytom I. XX, XXX XX E. - F. G., zastúpenému CREDIS Law s. r. o. so sídlom Plynárska 1, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 35 955 341, o zaplatenie 120.524,40 eur s príslušenstvom a náhradu škody 30.632,48 eur, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovanému **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v I. a II. rade v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia v I. a II. rade sa žalobou zo dňa 12.07.2021, doručenu Okresnému súdu Bratislava I dňa 15.07.2021 (od 01.06.2023 Mestský súd Bratislava IV), domáhali od žalovaného zaplatenia sumy 120.524,40 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00% ročne zo sumy 120.524,40 eur od 23.02.2021 do zaplatenia titulom zľavy z kúpnej ceny a náhrady škody 30.623,48 eur vrátane náhrady trov konania. Žalobu odôvodnili tým, že dňa 02.05.2019 bola uzavretá kúpna zmluva (ďalej len "Kúpna zmluva") medzi žalobcami v I. a II. rade ako kupujúcimi a žalovaným ako predávajúcim, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti - rodinného domu s príslušenstvom so súpisným číslom XXXX, nachádzajúcim sa na ulici Nekrasovova v Bratislave, orientačné číslo 6, postavenom na pozemku s parcelným číslom 3970, parcela registra "C" o výmere 244 m², vedeným ako zastavaná plocha a nádvorie, zapísaným v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. XXXX pre okres E. A., J. E. - G. K. F. G., katastrálne územie F. G. (ďalej ako "Nehuteľnosť"). V dôsledku prívalového dažďa dňa 25.07.2020 a skrytých vád Nehuteľnosti došlo k zatečeniu troch podlaží Nehuteľnosti, znehodnoteniu interiérov Nehuteľnosti, ako aj osobných vecí žalobcov a ich dcéry. Žalovaný bol obratom o všetkých uvedených skutočnostiach informovaný a súčasne mal opakovane príležitosť sa podrobne oboznámiť so vzniknutou situáciou obhliadkou na mieste. V nadväznosti na uvedenú skutočnosť sa dňa 13.08.2020 o 10.00 hod. uskutočnilo stretnutie medzi žalobcami a žalovaným za účelom obhliadky vzniknutých škôd na Nehuteľnosti. Na základe zadania žalobcov bol vyhotovený Znalecký posudok č. 3/2020 A. B. L., M. (ďalej len "Znalecký posudok"), ktorý identifikoval vady Nehuteľnosti, ktoré zároveň žalobcovia považujú za vady skryté a existujúce v čase prevodu vlastníckeho práva k Nehuteľnosti na žalobcov. Zo Znaleckého posudku jednoznačne vyplýva, že k zatečeniu a poškodeniu Nehuteľnosti došlo v dôsledku vád, za ktoré nesie objektívnu zodpovednosť žalovaný ako pôvodný predávajúci, keďže identifikované vady priamo súvisia s výstavbou

Nehnutelnosti a jej následnou dostavbou, resp. rekonštrukciou. V dôsledku väd na Nehnutelnosti vznikli žalobcom náklady spolu vo výške 224.122,95 eur, ktoré predstavujú náklady na odstránenie zistených väd. Ďalším nárokom, ktorý si žalobcovia uplatňujú je nárok na náhradu škody, ktorá im v dôsledku väd Nehnutelnosti vznikla na osobných veciach a interiérovom vybavení Nehnutelnosti vo výške 121.000,- eur, čo je zrejmé aj zo Znaleckého posudku, priložených dokladov a fotografickej dokumentácie. Vzhľadom na vyššie uvedené a na skutočnosť, že nebolo zo strany žalovaného poskytnuté žiadne plnenie ani vyjadrenie k sume uplatňovaného nároku, žalobcovia dňa 17.02.2021 poslali žalovanému Predžalobnú výzvu (ďalej len "Predžalobná výzva"), v ktorej žalobcovia vyzvali žalovaného na uhradenie sumy vo výške 345.125,95 eur v lehote piatich dní odo dňa doručenia Predžalobnej výzvy, ktorú však žalovaný neuhradil najmä z dôvodu, že popiera svoju zodpovednosť. Napriek rokovaniu právnych zástupcov žalobcov a žalovaného, rozhodnutiu o znížení požadovanej výšky sumy zľavy z kúpnej ceny, ktoré žalobcovia prijali výlučne za účelom zmierlivého riešenia v rámci poslednej výzvy adresovanej žalovanému, žalovaný do podania žaloby neposkytol žalobcom žiadne plnenie, nakoľko opakovane naďalej odmieta svoju zodpovednosť. V súvislosti s vyššie uvedeným žalobcovia zastávajú názor, že sú oprávnení uplatniť nárok na zľavu z kúpnej ceny v zmysle § 597 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len "OZ"). OZ v tomto ustanovení rieši situáciu, kedy ide o vadu, ktorú mala predávaná vec v čase kúpy, a to práve aj v tomto prípade, kedy vada vyšla najavo až dodatočne. Za vady podľa dotknutého ustanovenia sa považuje i nedostatok vlastností, o ktorých predávajúci ubezpečil kupujúceho, že ich predmet kúpy má. V tomto prípade je daná zodpovednosť predávajúceho za vady, a to aj s ohľadom na čl. II. ods. 3 Kúpnej zmluvy, ktoré uvádza, že Nehnutelnosť bola postavená v súlade s platnými technickými normami. V súvislosti s nárokom v zmysle § 597 OZ žalobcovia taktiež poukazujú na skutočnosť, že v zmysle čl. VII Kúpnej zmluvy sa žalovaný súčasne zaviazal, že v prípade, ak sa preukáže nepravdivosť ktoréhokoľvek prehlásenia v Kúpnej zmluve, nahradí kupujúcim všetku škodu, ktorá im v súvislosti s nepravdivým vyhlásením vznikla alebo vznikne. Žalobcovia poukázali na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp. zn. 1Co/123/2014 a na komentár k § 597 ods. 1 OZ. Žalobcovia mali za to, že majú nárok na zľavu z kúpnej ceny, ktorá spočíva v úhrade nákladov, ktoré bolo nevyhnuté vynaložiť na odstránenie väd, nakoľko nehnuteľnosť nebolo možné bez odstránenia skrytých väd a vykonania opráv užívať riadnym spôsobom. Žalobcovia si uplatňujú z titulu zľavy z kúpnej ceny úhradu čiastky 120.524,40 eur, ktorá zodpovedá najnevyhnutnejším položkám v zmysle objednávky č. OBJ-20-015, spolu so službami spojenými s monitoringom dažďovej kanalizácie a detekcie úniku vody, ktoré bolo nevyhnuté zabezpečiť (v zmysle faktúry č. 21100016). Zľava vo vyčíslenom rozsahu je primeraná, nakoľko zodpovedá povahe a rozsahu väd, a to aj s ohľadom na hodnotu nehnuteľnosti. Odkazom na ustanovenie § 510 OZ si žalobcovia v I. a II. rade, okrem nároku na zľavu z kúpnej ceny, uplatnili aj nárok na náhradu škody v sume 30.632,48 eur, ktorá im v dôsledku skrytých väd vznikla najmä na interiérovom vybavení a osobných veciach, ktoré boli v dôsledku pretekajúcej vody zo strešnej konštrukcie nenávratne znehodnotené.

2. Žalovaný sa vyjadril k žalobe a jej prílohám vo Vyjadrení žalovaného k žalobe zo dňa 29.06.2022, doručenom Okresnému súdu Bratislava I dňa 30.06.2022, v ktorom, žiadajúc žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať žalovanému nárok na náhradu trov konania, s odkazom na § 132 ods. 1, 2, 3, § 150 ods. 1, § 151 ods. 1 a 2 CSP uviedol, že mu nie je z obsahu žaloby zrejmé, na základe akých rozhodujúcich skutkových a právnych skutočností sa žalobcovia domáhajú v žalobe uvedených finančných nárokov. Žalovaný tvrdil, že hoci žalobcovia výslovne neuviedli, že opísanie rozhodujúcich skutočností je uvedené v predložených dôkazoch, de facto tak učinili tým, že v žalobe ohľadom opisu rozhodujúcich skutočností a skutkového deja sa obmedzili na jedinú vetu: "V dôsledku prívalového dažďa dňa 25.07.2020 a skrytých väd Nehnutelnosti došlo k zatečeniu troch podlaží Nehnutelnosti, znehodnotenie interiérov Nehnutelnosti, ako aj ostatných vecí žalobcov a ich dcéry." a následne vymenovali listinné dôkazy priložené k žalobe, najmä poukázali na Znalecký posudok č. 3/2020, v ktorom mali byť údajne identifikované vady nehnuteľnosti. Žalovaný týmto namietal, že ak nie sú v žalobe uvedené relevantné skutkové tvrdenia, tieto nemôžu byť ani žalovaným popreté alebo nepopreté. Odhliadnuc od skutočnosti, že žalobcovia pri dôvodení svojho nároku odkazujú na Znalecký posudok č. 3/2020, žalovaný poukázal na najdôležitejšie postrehy obsiahnuté v tomto znaleckom posudku: 1. "Skutkový stav a rozsah zatečenia rodinného domu bol postupne preukázaný najskôr z obhliadky priestorov pri obhliadke následnej poisťnej udalosti a uskutočnení zápisu z obhliadky potvrdenej dňa 29.07.2020 a nástupe poverených pracovníkov na plánované činnosti v objekte v utorok ráno dňa 28.07.2020, pričom zadávateľ, podľa prehlásenia osloveného suseda, intenzívny dvojhodinový dážď v oblasti predpokladal dňa 25.07.2020 v sobotu a dážď bol i nasledujúci deň." (strana 7 znaleckého posudku). Žalovaný v tomto kontexte uviedol, že žalobcovia žiadnym

spôsobom nepreukázali existenciu dažďa v deň deklarovaný žalobou ako vznik škody, a zároveň z uvedeného je zrejme, že v deklarovanom období vzniku škody na nehnuteľnosti prebiehali stavebné práce, rekonštrukcia nehnuteľnosti (čo dokazuje slovné spojenie "...nástupe poverených pracovníkov na plánované činnosti v objekte"), teda žalovaný predpokladá neodborný zásah týchto pracovníkov pri potrebe zistenia rozsahu rekonštrukcie nehnuteľnosti, teda žalovaný ako prvotnú priamu príčinu škody označuje konanie stavebných pracovníkov, ktorí zisťovali technický stav nehnuteľnosti a potrebu jej rekonštrukcie. 2. "Zadávateľ v čase predloženia objednávky disponoval s minimálnou časťou projektovej dokumentácie, ktorú na žiadosť znalca predložil v papierovej podobe." (strana 10 znaleckého posudku). Žalovaný v tomto kontexte uviedol, že podklady znalca pre vypracovanie Znaleckého posudku č. 3/2020 boli nesprávne, nakoľko žalovaný po nadobudnutí nehnuteľnosti a následnej rekonštrukcie so začiatkom v roku 2005 zistil, že pôvodná nosná konštrukcia nehnuteľnosti má také zásadné statické vady, že nemohol pokračovať podľa pôvodného projektu a musel pristúpiť k modifikovanému riešeniu oproti pôvodnému projektu. Takáto zmena nemala vplyv na kvalitu realizácie, pričom bola plne s v tom čase platnou legislatívou, čo sa následne prejavilo samotnou kolaudáciou. V tomto smere navrhol doplniť dokazovanie výsluchom žalovaného a listinou - Rozhodnutím o povolení užívania nehnuteľnosti (doložené v súdnom spise). 3. "Zadávateľ zároveň identifikoval škálu možných príčin - na streche vyhľadal miesta odtokov a vyčistil vpuste pre minimalizovanie dopadov možného opakovania negatívneho javu zo dňa 28.07.2020." (strana 10 znaleckého posudku). Žalovaný v tomto kontexte uviedol, že znalec pri ohliadke a zisťovaní príčin zatečenia pracoval so žalobcami pozmeneným stavom miesta šetrenia, teda znalecké závery nie je možné objektivizovať ako relevantný podklad na určenie príčin vzniku škody. Zároveň znalcom uvádzaný dátum 28.07.2020 je v rozpore s dátumom uvádzaným žalobcami v žalobe, ako aj v Zápise z obhliadky - zistenie príčin vzniku škody a jej rozsahu, kde sa uvádza deň 27.07.2020. 4. "Pracovníci zadávateľa následne objednaného šetrenia pripustili k čiastočnej deštrukcii strešného plášťa sondami v snahe nájsť miesto určené na odvádzanie zrážkovej vody z dvoch vzájomne ohraničených plôch strešných plášťov - bez prepojenia možného odvádzania dažďovej vody. Pri tejto potrebnej a nevyhnutnej aktivite dospeli k potrebným záverom pre identifikáciu udalosti zatopenia. V celom čase a priestore identifikácie zdrojov na základe prienikov vody a vytvorených zmapovaní na jednotlivých povrchoch stavebných konštrukcií oddeľujúcich jednotlivé podlažia objektu bol akceptovaný fakt zatečenia zo strešnej konštrukcie so zložitým transportom vody v objekte v čase zatápania bez prítomnosti obyvateľov." (strana 11 znaleckého posudku). Žalovaný v tomto kontexte uviedol, že znalec sám nezistil príčinu zatečenia, ale osvojil si a následne prezentoval ako fakt zistenia pracovníkov žalobcov. Takáto identifikácia príčin škody je neobjektívna a nemôže byť relevantným dôkazom na preukazovanie akéhokoľvek nároku žalobcov, nakoľko identifikácia škody vyplýva z neodborných tvrdení pracovníkov žalobcov. 5. "Zadávateľ bol zrejme iniciátor každého stavebného sanačného zásahu do znehodnotených konštrukcií s cieľom ochrany majetku umiestneného v priestoroch a postihnutého vlhkosťou a vodou. Zároveň takto boli odobrané poverenému znalcovi rozhodnutia o prioritách pri odborných postupoch s možnosťou širokospektrálneho záberu - dôležitého pre začiatok identifikácie zdrojov vady zatečenia..." (strana 23 znaleckého posudku). Žalovaný v tomto kontexte uviedol, že sám znalec uvádza, že konaním žalobcov mu bolo znemožnené riadne identifikovanie príčiny škody, teda žalovaný opakovane uviedol, že tento znalecký posudok nemôže byť relevantným dôkazom o akomkoľvek nároku žalobcov uplatnenému v tomto súdom konaní. Ďalej žalovaný namietal, že fotodokumentácia mu bola doručená zo súdu nečitateľná, a nemôže byť hodnotená ako dôkaz v tomto súdnom konaní. Žalovaný tvrdil, že z dôkazov predložených zo strany samotných žalobcov vyplýva, že príčinou škody na nehnuteľnosti nie je zatečenie cez strechu, ale únik vody z vodovodného potrubia. Žalovaný poukázal na listinu doloženú v súdnom spise a označenú ako "Zápis z obhliadky - zistenie príčin vzniku škody a jej rozsahu", vypracovanú povereným odborným pracovníkom spoločnosti Generali Poistovňa, a. s., kde sa uvádza ako dátum vzniku škody 27.07.2020, príčina: vodovodná škoda; pričom z obhliadky je zrejme, že kvapalina unikala z vlastného vodovodného zariadenia; druh vodovodného zariadenia: prepojovacia hadička; príčina úniku kvapaliny: prasknutie. Z odborného šetrenia poisťovne je tiež zrejme, že výška zaplavenia v interiéri bola do 5 cm, rozsah poškodenia: koberec, špinavý, flakaty v rozsahu 1 m²; flaky na strope, oduťý sadrokartón; flaky na stene, oduťý sadrokartón; a podobné poškodenia omietky stropu a stien. Ďalej bolo zistené poškodenie huteľnej veci: šatník, koberec. Výška celkovo vznikutej škody bola zároveň poisťovňou odhadnutá na sumu 9.000,- eur. Z uvedeného žalovanému vyplynulo, že príčinou vzniku škody je únik vody z vodovodného potrubia, za ktoré žalovaný nezodpovedá, inak by si poisťovateľ voči nemu uplatnil regresný nárok po vyplatení poisťného plnenia. Žalovaný mal zároveň za to, že reálne vzniknutá škoda (vzniknutá únikom vody z vodovodného potrubia) už bola žalobcom vyplatená zo strany poisťovateľa a je teda zrejme, že v tomto súdnom konaní si duplicitne uplatňujú nárok z poškodených vecí, ktoré už dostali

pravdepodobne nahradené vo forme poisťného plnenia. Zistenie poisťovne jednoznačne preukazuje, že príčinou škody neboli skryté vady nehnuteľnosti, ale únik z vodovodného zariadenia, teda deklarované náklady, ktoré žalobcovia bez akéhokoľvek vysvetlenia deklarujú ako nevyhnuté náklady na odstránenie skrytých vád, fakticky predstavujú najmä náklady na opravu strechy, ktorá od jej realizácie v roku 2004 (teda po 16 rokoch) prirodzene potrebovala revitalizáciu jej materiálovo-funkčných vlastností, či totálnu rekonštrukciu. Žalovaný poukázal tiež na skutočnosť, že v Kúpnej zmluve v čl. 2 ods. 2 je uvedené: "Predávajúci vyhlasuje, že nemá vedomosť o tom, že premet kúpy má vady alebo poškodenia, na ktoré by mal kupujúcich upozorniť. Predávajúci upozornil kupujúcich, že predmet kúpy vrátane hnuťného zariadenia, ktoré je predmetom kúpy, nie je nový, ale používaný a jeho opotrebenie zodpovedá bežnému užívaniu. Kupujúci vyhlasujú, že predmet kúpy si riadne prehliadli a sú oboznámení s faktickým stavom v akom sa nachádza a v stave ako stojí a leží ho prijímajú." Žalovaný mal za to, že žalobcovia sa fakticky v tomto konaní snažia získať náhradu nákladov vo výške 120.524,40 eur, a to na rekonštrukciu 16-ročnej nehnuteľnosti, pričom sa snažia prezentovať, že ide o náklady na odstránenie skrytých vád. Takéto konanie žalobcov považoval za zjavné zneužitie práva, ktoré podľa čl. 5 CSP nepožíva právnu ochranu. Ďalej žalovaný uviedol, že z obsahu prílohy č. 7 (objednávka OBJ-20-015) a z prílohy č. 8 k žalobe (faktúra 21100016) je zrejmé, že sa netýkajú odstránenia skrytej vady, ale ide o rekonštrukciu časti budovy. Z uvedeného dôvodu tieto dôkazy nemôžu byť relevantným podkladom na uplatnenie nároku podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nehovoriac ani o tom, že nie je preukázané, že by práce podľa prílohy č. 7 k žalobe (objednávka OBJ-20-015) boli reálne aj uskutočnené. Žalovaný zároveň namietal rozsah škody hnuťných vecí, ktoré si uplatňujú, vo výške 30.632,48 eur, dôvodiac, že do súdneho konania nebola predložená žiadna fotodokumentácia, ktorá by preukazovala rozsah poškodenia (totálneho zničenia) ostatného majetku žalobcov. Vytkol žalobcom, že aj v tomto prípade v žalobe opisujú skutkový stav jednou vetou: "Okrem nárokov na zľavu z kúpnej ceny si žalobcovia súčasne uplatňujú aj nárok na úhradu sumy 30.632,48 eur z titulu náhrady škody, ktorá im v dôsledku skrytých vád vznikla a to najmä na interiérovom vybavení a osobných veciach, ktoré boli v dôsledku pretekajúcej vody zo strešnej konštrukcie nenávratne znehodnotené." s následným odkazom na prílohy. V tejto súvislosti s poukazom na § 443 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého pri určení výšky škody na veci sa vychádza z ceny v čase poškodenia, tvrdil, že žalobcovia žiadnym spôsobom nepreukázali vek poškodených vecí a ani ich hodnotu v čase poškodenia. Žalovaný namietal, že z príloh žaloby nevyplýva, že by žalobcom vôbec nejaká škoda vznikla, za ktorú by bol zodpovedný žalovaný. Zároveň upozornil na to, že pri spočítaní súm uvedených v prílohe nie je možné napočítať žalobou uplatnenú sumu 30.632,48 eur. Na preukázanie tvrdení, obsiahnutých vo vyjadrení k žalobe, navrhol žalovaný doplniť dokazovanie výsluchom strán sporu (žalobcu v I. rade, žalobkyne v II. rade a žalovaného), výsluch A. N. O., stavebného dozoru (autora prílohy č. 2 žaloby: Odborného posudku k stavu strešnej konštrukcie na RD Nekrasovova 6 zo dňa 11.08.2020 /č. I. 14 - 19/) a výsluch znalca Ing. Alexandra Grona, CSc. (autora prílohy č. 3 žaloby: Znaleckého posudku číslo 3/2020 zo dňa 18.08.2020 /č. I. 20 - 67/). V nadväznosti na zistenia z výsluchov uvedených osôb si žalovaný vyhradil právo následne predložiť súdu súkromný znalecký posudok.

3. K vyjadreniu žalovaného k žalobe sa vyjadrili žalobcovia v I. a II. rade Vyjadrením žalobcov zo dňa 17.05.2024, doručeným Mestskému súdu Bratislava IV dňa 22.05.2024 (replikou), v ktorom zotrvali na žalobe. Nad rámec argumentácie obsiahnutej v žalobe, v replike reagovali na žalovaným spochybnené nároky uplatnené žalobou, spochybnenú príčinu vzniku škody na ich majetku a spochybnený záver znaleckého posudku predloženého žalobcami v I. a II. rade ako prílohu žaloby. K skutkovým okolnostiam, ktoré považuje žalovaný za sporné uviedli, že medzi stranami nie je sporná skutočnosť, že došlo k zatečeniu nehnuteľnosti. Zatečenie nehnuteľnosti bolo zrejmé i z osobnej prehliadky nehnuteľnosti žalovaným, čo žalovaný potvrdil vo vyjadrení k predžalobnej výzve zo dňa 17.02.2021 (stretnutie dňa 13.08.2020, 10.09.2020). Ohľadom času, kedy k zatečeniu nehnuteľnosti došlo, poukázal žalovaný na určité nezrovnalosti v predloženej dokumentácii, ktoré však boli spôsobené nesprávnymi vyjadreniami niektorých zainteresovaných osôb. K termínu intenzívneho dažďa, po ktorom sa prejavila namietaná vada strechy rodinného domu, žalobcovia v I. a II. rade uviedli, že tento nastal dňa 25.07.2020. Skutočnosť, že dňa 25.07.2020 boli v lokalite výdatné dažde potvrdil i Ing. Jaroslav Dulovec, stavebný dozor, ktorý zhotovil Odborný posudok s stavu strešnej konštrukcie (obhliadka dňa 03.08.2020) zo dňa 11.08.2020 (ďalej len "Odborný posudok") a tiež Ing. Alexander Gron, CSc. v predloženej Znaleckom posudku. Za príčinu zatečenia označili žalobcovia v I. a II. rade vadu strechy nehnuteľnosti, čo potvrdzujú závery Odborného posudku i Znaleckého posudku. Predbežná príčina konštatovaná zástupcom poisťovne Generali poisťovňa, a. s. pri obhliadke vykonanej dňa 29.07.2020, uvedená v Zápise z obhliadky, na ktorý poukazuje žalovaný, bola neskôr vyvrátená zisteniami znalca a stavebného

dozoru. Vzhľadom na výsledky ďalšieho šetrenia poisťovne žalobcom nevznikol nárok na žiadne poistné plnenie a žalobcovia neinkasovali zo strany poisťovne žiadnu sumu započítateľnú na nároky uplatňované touto žalobou. Žalobcovia v I. a II. rade mali za to, že následky vzniknuté v dôsledku vady strechy na nehnuteľnosti a huteľných veciach v nej umiestnených, preukázali predloženými fotografiami zachytávajúcimi poškodenie striech, podláh, nábytku a vybavenia domu na všetkých troch podlažiach, ako aj na osobných veciach žalobcov v dome umiestnených. Rozsah následkov podľa nich potvrdzujú aj vyjadrenia z obhliadok na mieste vykonaných prizvanými odborníkmi ako nezávislými tretími osobami. K výške škody na veciach žalobcovia v I. a II. rade uviedli, že disponujú len obmedzenými dôkaznými prostriedkami, ktoré predložili ako prílohy k žalobe, a navrhli, aby súd pri určení výšky náhrady škody vyhádzal z nich. Vzhľadom na to, že výška náhrady škody na veciach by mala v zmysle § 443 Občianskeho zákonníka vychádzať z ceny veci v čase poškodenia, pripustili, že v tejto časti žalovanej sumy môže dôjsť k určitej korekcii výšky priznanej náhrady škody. Náklady za náhradné ubytovanie vyčíslené vo výzve zo dňa 01.06.2021 v sume 9.000,- eur navrhli priznať v plnej výške potvrdenej čestným vyhlásením prenajímateľa, ktoré sa zaviazali predložiť na pojednávaní. Poukázaním na viaceré pasáže znaleckého posudku tvrdili, že znalec jednoznačne určil ako hlavnú príčinu hodnotenej negatívnej udalosti strechu rodinného domu. Znalecký posudok, podľa nich, identifikoval vady nehnuteľnosti, ktoré považujú za vady skryté a existujúce v čase prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na žalobcov. Mali za to, že nakoľko zo znaleckého posudku vyplýva, že k zatečeniu a poškodeniu nehnuteľnosti došlo v dôsledku väd strešnej konštrukcie, ktoré boli spôsobené nesprávnym postupom pri výstavbe, nesie za predmetné vady zodpovednosť žalovaný ako predávajúci, keďže priamo súvisia s výstavbou, resp. prestavbou, nehnuteľnosti vykonanou žalovaným. Žalobcovia vyslovili presvedčenie, že majú právo alternatívne sa domáhať sumy žalovanej z titulu zľavy z kúpnej ceny aj z titulu náhrady škody s odvolaním sa na čl. VII v spojení s čl. II ods. 3 Kúpnej zmluvy. Žalobcovia ozrejmili, že zľavu z kúpnej ceny vyčíslili na základe vyčíslenia najnevyhnutnejších nákladov na sanáciu strechy a ďalších súvisiacich prác vrátane monitoringu dažďovej kanalizácie a detekcie úniku vody, a že výšku zľavy podložili predložením objednávky spoločnosti VOLITA+, s. r. o. č. OBJ-20-015 zo dňa 26.11.2020 na práce v sume 120.170,40 eur a faktúry spoločnosti Havarijná služba s. r. o. č. 21100016 na služby spojené s monitoringom dažďovej kanalizácie a detekcie úniku vody v sume 354,- eur. Mali za to, že zľava vo vyčíslenom rozsahu 120.524,40 eur je primeraná, nakoľko zodpovedá povahe a rozsahu väd, a to aj s ohľadom na hodnotu nehnuteľnosti - stavby rodinného domu. Objasnili, že kúpna cena za celý predmet kúpy bola 1.550.000,- eur s tým, že kúpna zmluva nešpecifikovala, aká časť kúpnej ceny pripadla na samotnú stavbu rodinného domu. Vzhľadom najmä na výmeru domu a výmeru pozemku v danej lokalite, vychádzali žalobcovia z predpokladanej kúpnej ceny pripadajúcej na rodinný dom vo výške polovice celkovej kúpnej ceny, t. j. v sume 775.000,- eur. V takomto prípade predstavuje žalobcami požadovaná zľava 15,5% z ceny rodinného domu, čo považujú za primeranú vzhľadom na závažnosť vady, zložitost' jej odstránenia a dôsledky, ktoré spôsobila v súvislosti s opísanou udalost'ou. Vo vzťahu k spôsobu stanovenia kúpnej ceny rodinného domu, resp. pomeru rozdelenia kúpnej ceny dojednanej v Kúpnej zmluve, poukázali aj na vyjadrenie znalca z odboru stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, A. P. Q., ktorý oceňoval nehnuteľnosť za účelom zriadenia záložného práva v júli 2021. Na základe odborného posúdenia znalca bola v danom čase celková hodnota nehnuteľnosti určená na sumu 1.980.000,- eur, z čoho hodnota rodinného domu podľa znalca predstavovala 967.000,- eur, t. j. približne polovicu hodnoty celej nehnuteľnosti. Ak by preukázanie ceny rodinného domu v čase kúpy uvedeným spôsobom nepovažoval súd za dostatočné, navrhli vykonanie dôkazu predložením odborného vyjadrenia k cene nehnuteľnosti v roku 2019, ktoré sa zaviazali bezodkladne zabezpečiť. Vo forme prílohy k replike predložili žalobcovia Znalecký posudok Ing. Petra Vinklera č. 223/2021 (bez príloh).

4. Žalovaný sa vyjadril k replike žalobcov v I. a II. rade O. zo dňa 07.08.2024, doručenu Mestskému súdu Bratislava IV dňa 07.08.2024, v ktorej zotrval na svojom vyjadrení k žalobe. Nad rámce argumentácie obsiahnutej vo vyjadrení k žalobe, v duplike reagoval na dodatočné skutkové tvrdenia žalobcov v I. a II. rade, uvedené nimi v replike. Podľa žalovaného je nárok žalobcov v I. a II. rade v celom rozsahu nedôvodný pre absenciu pravdivého a úplného opisu rozhodujúcich skutočností; neexistenciu väd nehnuteľnosti a príčiny škodovej udalosti prezentovanej žalobcami v I. a II. rade; nespôsobilost' dôkazov; neprimeranosť požadovanej zľavy z kúpnej ceny; nepreukázanie vzniku a výšky škody. Na preukázanie svojich tvrdení navrhol žalovaný vykonanie dokazovania výsluchom žalobcu v I. rade, žalobkyne v II. rade a žalovaného, ako strán sporu; výsluchom A. N. O., stavebného dozoru, k záverom Odborného posudku; výsluchom A. B. L., M., znalca, k záverom Znaleckého posudku; Dokumentáciou vedenou v súvislosti so škodovou udalost'ou vedenou poisťovňou Generali Poisťovňa, a. s., číslo

PZ: 240682715, číslo škodovej udalosti: 3091170583 (žalovaný žiadal, aby súd zaviazal žalobcov v zmysle § 189 CSP na predloženie dokumentácie od poisťovne, vedenej v súvislosti so škodovou udalosťou, ktorá by preukázala výsledky a priebeh šetrenia škodovej udalosti; eventuálne v prípade, ak túto nebudú mať k dispozícii žalobcovia, aby zaviazal priamo poisťovňu Generali Poisťovňa, a. s.); Prehľadom zrážok od Slovenského hydrometeorologického ústavu za rok 2010 (za účelom potvrdenia skutočnosti, že škodová udalosť tak, ako bola opísaná žalobcami, nemohla v predmetný deň nastať); súkromným znaleckým posudkom (s odôvodnením, že v nadväznosti na zistenia z výsluchov strán sporu, stavebného dozoru a znalca, si žalovaný vyhradzuje právo následne predložiť súdu súkromný znalecký posudok k príčine škodovej udalosti, ktorý z dôvodov nedostatočnosti podkladov na jeho vypracovanie nie je zo strany žalovaného hospodárne zabezpečovať v aktuálnej fáze sporu); s tým, že po oboznámení sa s predbežným právnym názorom súdu na prvom pojednávaní žalovaný zväži, od ktorých navrhovaných dôkazov upustí a nebude trvať na ich vykonaní.

5. Advokát žalobcov v I. a II. rade pri výpovedi na pojednávaní konanom dňa 31.01.2025 zotrval na doterajšej argumentácii žalobcov v I. a II. rade uvedenej v žalobe a v replike, žiadajúc žalobe v celom rozsahu vyhovieť a priznať žalobcom v I. a II. rade nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Mal za to, že žalovaný nárok v časti zľavy z kúpnej ceny nehnuteľnosti bol preukázaný titulom skrytej vady nehnuteľnosti, existujúcej v čase prevodu vlastníckeho práva. Požadovanú výšku zľavy ceny považoval za primeranú vzhľadom na povahu a rozsah vady, nakoľko sa jednalo o závažnú vadu strešnej konštrukcie, ktorá bola preukázaná predloženým znaleckým posudkom A. L., ktorý v ňom jasne identifikoval porušenie viacerých technických noriem pri vyhotovovaní strechy, okrem iného konštatoval nefunkčnosť strešného plášt'a a trvalé nebezpečenstvo zatečenia v dôsledku nevhodne navrhnutého odvádzania vody. Jednalo sa o zhotovenie jediného vnútorného odvodnenia konštrukciou strešného toku jeho nevhodným situovaním. Ďalej znalec konštatoval, že vplyvom intenzívnych zrážok, ktoré v prípade nezvládnutia odvádzania zrážkovej vody v dvoch samostatných strešných plôch zapríčinili zahlienie oboch odpadových potrubí napojených na strešné vpuste, čo označil za príčinu negatívnej udalosti zo dňa 25.07.2020. Podľa žalobcov v I. a II. rade bola príčinou zatečenia jednoznačne vada strechy nehnuteľnosti, čo preukázali predloženým znaleckým posudkom. Následné škody spôsobené zatečením preukazujú predložené fotografie, ktoré pre prípad zlej čitateľnosti, čo bolo namietané žalovaným, založil advokát žalobcov v I. a II. rade krátkou cestou na pojednávaní do súdneho spisu vo farebných fotokópiách ako č. I. 295 - 319, v jednom vyhotovení, z ktorého dôvodu súd nemohol doručiť žalovanému krátkou cestou na pojednávaní ďalšie ich vyhotovenie. Súd preto krátkou cestou na pojednávaní poskytol advokátovi žalovaného na nahliadnutie tieto farebné fotokópie. Advokát žalobcov v I. a II. rade ďalej uviedol, že žalobcovia zakladajú uplatňovaný nárok v prvom rade na záveroch znaleckého posudku a v ňom konštatovanej vade strešnej konštrukcie. Skutočnosť, že pri prvej obhliadke sa znalec nedostal na strechu domu a kvôli nepriaznivému počasiu ju nemohol obhliadnuť, nijako nezabránilo v podaní znaleckého posudku, nakoľko bola vykonaná dodatočná obhliadka dňa 11.08.2020, ako znalec uvádza na ďalších stranách posudku. Skutočnosť, že sa v prvý deň obhliadky nepodarilo obhliadnuť strechu, nemala žiaden vplyv na spôsobilosť znalca podať znalecký posudok na základe o pár dní neskôr vykonanej obhliadky, a uviesť v ňom závery, na ktoré žalobcovia poukazujú vo svojich vyjadreniach. K nároku na zľavu z kúpnej ceny uviedol, že uplatnenie tohto nároku nie je priamo viazané na následky udalosti zo dňa 25.07.2020, nakoľko vada strechy existovala bez ohľadu na ďalšie skutočnosti ako je zatečenie interiéru. Výška primeranej zľavy v zmysle platnej legislatívy sa neurčuje exaktným výpočtom nákladov, ale je výsledkom uváženia všetkých okolností, pričom by mala byť úmerná povahe a rozsahu vady, vzhľadom na kúpnu cenu, na zníženie nefunkčných vlastností, ako aj na komplikácie a obmedzenia užívania vecí, ktoré boli v danom prípade značné. Len jedným z faktorov môže byť aj cena nutných opráv. Z tohto hľadiska sú spochybnenie výšky nákladov na rekonštrukciu strechy a preukázanie ich úhrady irelevantné. K príčinám zatečenia doplnil, že zatečenie nemohlo byť spôsobené prebiehajúcimi prácami na dome, ktoré vykonávali žalobcovia, nakoľko tieto sa týkali len úpravy interiéru a výmeny okien, nijako nezasahovali do konštrukcie strechy ani do rozvodov vody. V žiadnom prípade nešlo o generálnu rekonštrukciu, ako uvádza žalovaný s tým, že nešpecifikoval čo by takáto rekonštrukcia mala podľa neho zahŕňovať, a toto tvrdenie nijako nepreukázal. K záznamu, ktorý urobil zamestnanec poisťovne uviedol, že sa jednalo o jeho predbežný odhad, na základe prehliadky, ktorú vykonal len v interiéri s evidentným zatečením. Ako bolo uvedené, žalobcovia na základe zistenej príčiny zatečenia, spočívajúcej vo vade strechy, si žiaden nárok z poistného plnenia neuplatnili. Mal za to, že ohľadom posúdenia technického stavu nehnuteľnosti, je názor a odborné posúdenie znalca dôkazom, ktorého sila prevažuje nad záznamom zamestnanca poisťovne bez potrebnej odbornej špecializácie. Ak by mali byť závery znaleckého posudku, preukazujúce vadu strechy spochybnené, navrhol vykonať

výsluch znalca A. L. za účelom objasnenia okolností podania znaleckého posudku a potvrdia jeho záveru. Ohľadom negatívnej skutočnosti, a síce, že nebola zo strany žalobcov ďalej riešená poistná udalosť poisťovňou Generali, sa advokát žalobcov zaviazal doložiť do spisu čestné vyhlásenie žalobcov. Žalobcovia v I. a II. rade mali ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania: výsluch žalobcov v I. a II. rade ako strán sporu (tento návrh žalobcov v I. a II. rade na doplnenie dokazovania je obsiahnutý v replike / č. I. 229/); odborné vyjadrenie k cene nehnuteľnosti v roku 2019, ktoré zabezpečia žalobcovia v I. a II. rade (tento návrh žalobcov v I. a II. rade na doplnenie dokazovania je obsiahnutý v replike /č. I. 232/); výsluch A. B. L., M. za účelom objasnenia okolností podania znaleckého posudku a potvrdenia jeho záveru (tento návrh žalobcov na doplnenie dokazovania bol uplatnený žalobcami na pojednávaní 31.01. 2025). V záverečnej reči advokát žalobcu uviedol, že podanou žalobou, následnými vyjadreniami a predloženými dôkaznými prostriedkami, najmä znaleckým posudkom A. L., bola preukázaná skrytá vada nehnuteľnosti, ktorú žalobcovia nadobudli kúpnu zmluvou od žalovaného. Vzhľadom na uvedené žalobcom vznikol nárok podľa § 597 Občianskeho zákonníka na zľavu z ceny. Požadovaná zľava z ceny je primeraná, zodpovedá povahe a rozsahu vady, nakoľko sa jedná o vadu konštrukčnú, ktorá sa považuje za závažnú vadu nehnuteľnosti vzhľadom ku kúpnej cene, ktorá bola dojednaná vo výške 1.550.000,- eur, požadovaný nárok na zľavu vo výške 120.524,40 eur preto považujú žalobcovia za primeraný. Ohľadom druhej časti nároku na náhradu škody odkázal na doterajšie vyjadrenie. Vzhľadom k uvedenému navrhol, aby súd rozhodol v súlade s návrhom obsiahnutým v žalobe a priznal žalobcom nárok na zľavu z kúpnej ceny, ako aj nárok na náhradu škody, spolu s úrokmi z omeškania, a zároveň uložil žalovanému povinnosť nahradiť žalobcom trovy konania v rozsahu 100%.

6. Advokát žalovaného pri výpovedi na pojednávaní konanom dňa 31.01.2025 zotrval na obrane žalovaného uvedenej vo vyjadrení k žalobe a v duplike, žiadajúc žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v rozsahu 100%. Žalobu považoval za nedôvodnú pre nedostatok relevantných skutkových tvrdení a dôkazov, ktoré by svedčili o existencii nároku požadovaného žalobcami. Poukázal aj na to, že replika žalobcov bola predložená súdu v rozpore so zásadou sudcovskej koncentrácie, pričom, vzhľadom na nedostatky žaloby, považoval žalobu za zjavne nedôvodnú. Podľa neho žalobcovia do dnešného dňa nepreukázali existenciu nárokov, požadovaných v žalobe, nepreukázali existenciu údajnej skrytej vady, ktorá by existovala v čase prevodu nehnuteľnosti na žalobcov, nepreukázali príčinu škodovej udalosti, nepreukázali vznik škody a ani príčinnú súvislosť medzi škodovou udalosťou a vznikom škody. Zo strany žalobcov nedošlo ani k preukázaniu predpokladu škodovej udalosti, ktorým je existencia dažďa v relevantnom období. Podotkol, že nehnuteľnosť bola riadne skolaudovaná, o čom predložil aj dôkaz do spisu - kolaudačné rozhodnutie. Poukázal tiež na to, že podľa zástupcu poisťovne, prítomného bezprostredne po údajnej škodovej udalosti na mieste, mal byť príčinou škodovej udalosti únik vody z vodovodného potrubia v dôsledku prasknutia hadičky. Čo sa týka predloženého znaleckého posudku A. L., tento, podľa neho, v žiadnom prípade nepreukazuje existenciu údajnej vady strechy a ani tvrdenú príčinu škodovej udalosti žalobcami. Zo záverov znaleckého posudku spomenul najmä to, že znalec vôbec nevykonal obhliadku strechy, keďže prístup na strechu mu bol znemožnený v dôsledku vykonávaných prác žalobcami. V čase obhliadky škodovej udalosti znalcom boli v nehnuteľnosti vykonávané práce žalobcami, ktoré spočívali v rekonštrukcii nehnuteľnosti. Pracovníci žalobcov vykonali iniciatívne zátopové skúšky v súvislosti so strechou bez pôvodnej dokumentácie a prítomnosti žalovaného, prípadne znalca. Znalec tiež konštatuje, že rozsah spôsobenej škody nebol zadokumentovaný. Potvrdiť zatečenie nehnuteľnosti cez strechu nie je možné z dôvodu neprítomnosti znalca pri úvodných zásahoch pracovníkmi žalobcov. Znalcovi bola zároveň predložená len minimálna dokumentácia, pričom znalec konštatuje, že konaním žalobcu, resp. ich pracovníkov bola znemožnená identifikácia príčiny škody. Vzhľadom na uvedené mal za to, že znalecký posudok nepreukazuje nároky žalobcov uplatňované v žalobe. Poukázal tiež na nečitateľnú fotodokumentáciu, ktorá bola predložená do spisu zo strany žalobcov na pojednávaní, ktorá je, podľa jeho názoru, predložená neskoro v rozpore so zásadou sudcovskej koncentrácie konania, a preto by súd na ňu nemal prihliadať. Ak sa súd rozhodne prihliadať na túto fotodokumentáciu, žiadal o poskytnutie lehoty na vyjadrenie. Mal taktiež za to, že požadovaná zľava z kúpnej ceny je neprimeraná dôvodiac, že žalobcovia sa snažia o preukázanie primeranosti požadovanej zľavy z kúpnej ceny faktúrou a objednávkou, ktoré boli vystavené so značným časovým odstupom od škodovej udalosti, pričom nepreukázali ani reálnu úhradu. Žalobcovia taktiež nepreukázali vznik a výšku škody. Žalobcami tvrdené poškodené veci sú v zjavnom rozpore so zápisom poisťovne, kde sú identifikované poškodené veci bezprostredne po tvrdenej škodovej udalosti, pričom žalobcovia rovnako nepreukazujú ani vykonanie úhrady za nové veci, resp. ich opravu. Nárok žalobcov na náhradu škody tiež nezohľadňuje vek vecí a ich opotrebenie. Advokát žalovaného zdôraznil, že žalobcovia vykonávali v čase údajnej škodovej udalosti

generálnu rekonštrukciu nehnuteľnosti, keďže išlo o 16 ročnú nehnuteľnosť, ktorej stav zodpovedal jej veku. Zo žaloby sa skôr javí, že žalobcovia sa snažia o čiastočnú kompenzáciu tejto generálnej rekonštrukcie, za čo však žalovaný nemôže zodpovedať. Advokát žalovaného poukázal na to, že v sporovom konaní sú to žalobcovia, ktorí nesú dôkazné bremeno o skutočnostiach, ktorými odôvodňujú svoj nárok. Žalobcovia sú preto povinní v konaní relevantným spôsobom preukázať, okrem iného, príčinu škodovej udalosti, čo doteraz neurobili, a vzhľadom na časový odstup odo dňa jej vzniku, je otázne, či je takúto identifikáciu možné vykonať. Uvedená skutočnosť však v žiadnom prípade nemôže byť vykladaná v neprospech žalovaného. Tvrdenia o neriešení škodovej udalosti cez poisťovňu zo strany žalobcov sú nepreukázané a zjavne nepravdepodobné, pričom odporujú obsahu spisu. Poukázal tiež na to, že ku škodovej udalosti, v zmysle tvrdení žalobcov, malo dôjsť v čase približne 1 rok, odkedy ju títo mali k dispozícii. Advokát žalovaného mal za to, že za toto obdobie boli omnoho výdatnejšie dažde, pričom žiadne iné zatopenie sa, podľa žalobcov, v danej dobe na nehnuteľnosti nevyskytlo. Za nepravdivé označil tvrdenie žalobcov o tom, že znalecký posudok má väčšiu dôkaznú silu ako zápis poisťovne, dôvodiac, že žiaden dôkaz nemá predpísanú silu. Žalovaný mal ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania: výsluch žalobcov v I. a II. rade ako strán sporu (tento návrh žalovaného na doplnenie dokazovania je obsiahnutý vo vyjadrení k žalobe /č. I. 200/ a v duplike /č. I. 285/); výsluch žalovaného ako strany sporu (tento návrh žalovaného na doplnenie dokazovania je obsiahnutý vo vyjadrení k žalobe /č. I. 199, 200/ a v duplike /č. I. 285/); výsluch A. N. O., stavebného dozoru, k záverom Odborného posudku k stavu strešnej konštrukcie na RD Nekrasovova 6 zo dňa 11.08.2020 (tento návrh žalovaného na doplnenie dokazovania je obsiahnutý vo vyjadrení k žalobe /č. I. 200/ a v duplike /č. I. 285/); výsluch A. B. L., M., znalca z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby, k záverom Znaleckého posudku č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020 (tento návrh žalovaného na doplnenie dokazovania je obsiahnutý vo vyjadrení k žalobe /č. I. 200/ a v duplike /č. I. 285/); dokumentácia vedená v súvislosti so škodovou udalosťou vedenou poisťovňou Generali Poisťovňa, a. s., číslo PZ: 240682715, číslo škodovej udalosti: 3091170583, na preukázanie výsledkov a priebehu šetrenia škodovej udalosti, na predloženie ktorej súd zaviazal žalobcov v I. a II. rade v zmysle ustanovenia § 189 CSP, eventuálne na predloženie ktorej súd zaviazal poisťovňu Generali Poisťovňa, a. s. v zmysle ustanovenia § 189 CSP, ak túto nemajú k dispozícii žalobcovia v I. a II. rade (tento návrh žalovaného na doplnenie dokazovania je obsiahnutý v duplike /č. I. 285/); Prehľad zrážok od SHMÚ za rok 2020 vyžiadaný od Slovenského hydrometeorologického ústavu za obdobie roka 2020 za účelom potvrdenia skutočnosti, že udalosť tak, ako bola opísaná žalobcami v I. a II. rade, nemohla dňa 25.07.2020 nastať (tento návrh žalovaného na doplnenie dokazovania je obsiahnutý v duplike /č. I. 285/). Advokát žalovaného uviedol, že po porade so žalovaným zvaží, na ktorých z navrhnutých dôkazov zotrúva a navrhne ich vykonať, s dôvetkom, že v súčasnosti považuje vykonanie akéhokoľvek dôkazu za nevhodné a neúčelné. V záverečnej reči advokát žalovaného uviedol, že žalovaný v konaní preukázal správnosť svojej argumentácie v celom rozsahu, a preto je žaloba v celku nedôvodná. Poukázal najmä na skutočnosť, že žalobcovia v konaní nesú dôkazné bremeno o svojom tvrdenom nároku, pričom v konaní nepreukázali jednak existenciu nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny a ani nárok na náhradu škody. Okrem toho žalobcovia nepreukázali príčinu údajnej škodovej udalosti, vznik škody, ani príčinnú súvislosť medzi príčinou údajnej škody a vznikom škody. Vyslovil názor, že znalecký posudok A. L. vôbec nepreukazuje existenciu vady strechy ani príčinu škodovej udalosti, a v tomto rozsahu je nedostatočný. Poukazujeme tiež na skutočnosť, že závery znaleckého posudku spochybňuje najmä zápis z obhliadky poisťovne, ktorý určuje za príčinu škodovej udalosti únik vody z vodovodného potrubia v dôsledku prasknutej hadičky. Pre úplnosť, v ostatnom odkázal na písomné vyjadrenia žalovaného a jeho ústne prednesy na pojednávaní, navrhujúc žalobu zamietnuť v celom rozsahu a priznať žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie výpoveďou advokáta žalobcov v I. a II. rade, výpoveďou advokáta žalovaného, oboznámením sa so všetkými na vec sa vzťahujúcimi listinnými dôkazmi, najmä so žalobou a jej prílohami, vyjadrením žalovaného k žalobe, replikou žalobcov v I. a II. rade a jej prílohou, duplikou žalovaného, z ktorých zistil nasledovný skutkový a právny stav:

8. Nesporným skutkovým tvrdením medzi stranami sporu je skutkové tvrdenie o existencii škodovej udalosti riešenej poisťovňou Generali Poisťovňa, a. s., číslo PZ: 240682715, číslo škodovej udalosti: 3091170583 (č. I. 56 - 59), na nehnuteľnosti žalobcov v I. a II. rade, ktorú nadobudli ako kupujúci od žalovaného ako predávajúceho na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 29.04.2019 (č. I. 81 - 89).

9. Sporným skutkovým tvrdením medzi stranami sporu zostalo tvrdenie o príčine vzniku škody na nehnuteľnosti žalobcov v I. a II. rade, pričom žalobcovia v I. a II. rade uvádzajú ako príčinu vzniku

škody zatečenie dňa 25.07.2020 počas náhleho návalu veľkého objemu zrážok cez strechu, ktorá mala mať skrytú vadu už v čase kúpy nehnuteľnosti od žalovaného, dôvodiac Odborným posudkom k stavu strešnej konštrukcie na RD Nekrasovova 6 zo dňa 11.08.2020, vyhotoveným A. N. O., stavebným dozorom (č. I. 14 - 19), a Znaleckým posudkom č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020, vyhotoveným A. B. L., M., znalcom z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby (č. I. 20 - 67); a žalovaný uvádza ako príčinu vzniku škody únik vody z vodovodného potrubia, čo podľa neho vyplýva z dôkazov predložených samotnými žalobcami v I. a II. rade (zo Znaleckého posudku č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020 vyhotoveného A. B. L., M., znalcom z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby, a jeho prílohy: "Zápis z obhliadky - zistenie príčin vzniku škody a jej rozsahu" vypracovanej zástupcom spoločnosti Generali Poistovňa, a. s., G. G., dňa 29.07.2020 (č. I. 56 - 59), v ktorom sa uvádza ako dátum vzniku škody 27.07.2020, príčina: vodovodná škoda, pričom kvapalina unikala z vlastného vodovodného zariadenia, druh vodovodného zariadenia: prepojovacia hadička, príčina úniku kvapaliny: prasknutie. Podľa žalovaného, zistenie poisťovne jednoznačne preukazuje, že príčinou škody neboli skryté vady nehnuteľnosti, ale únik z vodovodného zariadenia. Žalovaný tvrdí, že z príloh k žalobe nevyplýva, že by žalobcom v I. a II. rade vôbec vznikla nejaká škoda, za ktorú by bol zodpovedný žalovaný. Podľa tvrdenia žalobcov v I. a II. rade v replike, ohľadom času, kedy k zatečeniu nehnuteľnosti došlo, poukazuje žalovaný na určité nezrovnalosti v predloženej dokumentácii, ktoré však boli podľa nich spôsobné nepresnými vyjadreniami niektorých zainteresovaných osôb. Vo vzťahu k termínu intenzívneho dažďa, po ktorom sa prejavila namietaná vada strechy nehnuteľnosti, uviedli žalobcovia v I. a II. rade, že týmto dňom bol 25.07.2020, podperne poukazujúc na to, že rovnaký dátum uvádzali žalobcovia v I. a II. rade aj v predžalobných výzvach doručených žalovanému, a v danom čase nebol zo strany žalovaného namietaný. Podľa žalobcov v I. a II. rade, skutočnosť, že dňa 25.07.2020 boli v lokalite výdatné dažde potvrdil aj A. N. O., stavebný dozor, ktorý zhotovil Odborný posudok k stavu strešnej konštrukcie na RD Nekrasovova 6 zo dňa 11.08.2020, pričom ju obhliadol dňa 03.08.2020, a tiež A. B. L., M., znalec z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby, ktorý vyhotovil Znalecký posudok č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020. Žalobcovia v I. a II. rade teda tvrdia, že príčinou zatečenia bola vada strechy nehnuteľnosti, čo, podľa nich, potvrdzujú závery Odborného posudku k stavu strešnej konštrukcie na RD Nekrasovova 6 zo dňa 11.08.2020 a závery Znaleckého posudku č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020. Príčinu vzniku škody, konštatovanú zástupcom poisťovne Generali Poistovňa, a. s., pri vykonanej obhliadke dňa 29.07.2020 a uvedenú v Zápise z obhliadky, na ktorý poukazuje žalovaný, považujú iba za predbežnú, ktorá bola neskôr vyvrátená zisteniami znalca a stavebného dozoru. Žalobcovia v I. a II. rade v replike tvrdili, že vzhľadom na výsledky ďalšieho šetrenia poisťovne (ktoré ale žiadnym spôsobom nepreukázali), nevznikol im nárok na žiadne poistné plnenie a neinkasovali od poisťovne žiadnu sumu započítateľnú na nároky uplatňované touto žalobou. V duplike mal žalovaný za to, že Znalecký posudok č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020 má závažné nedostatky, poukazujúc na ne citáciami z neho, ktoré spochybňujú jeho možnosť identifikovať príčinu škodovej udalosti. V duplike žalovaný zopakoval, že príčinou údajnej škodovej udalosti na nehnuteľnosti nie je zatečenie cez strechu, ale potenciálny únik vody z vodovodného potrubia, zadokumentovaný poisťovňou. Žalovaný mal za to, že argumentácia žalobcov v I. a II. rade o záveroch znaleckého posudku, interpretovaná jednostranne v ich prospech v replike, neobstojí.

10. V rámci určenia sporných a nesporných skutkových tvrdení strán sporu na pojednávaní dňa 31.01.2025 súd uviedol, že pokiaľ sa neodstráni rozpor v príčine vzniku škody, je bez právneho významu uvádzať ďalšie sporné skutkové tvrdenia o primeranosti a výpočte výšky zľavy z kúpnej ceny vyčíslenej žalobcami v I. a II. rade v sume 120.524,40 eur, či o rozsahu škody hnuťelných vecí uplatnených žalobcami v I. a II. rade vo výške 30.632,48 eur, vrátane tvrdenia žalovaného, že žalobcovia v I. a II. rade žiadnym spôsobom nepreukázali vek poškodených vecí a ani ich hodnotu v čase poškodenia.

11. Argumentácia žalobcov v I. a II. rade v prospech žaloby je podrobne opísaná v bodoch 1., 3. a 5. odôvodnenia rozsudku, na ktorú súd na tomto mieste v podrobnostiach odkazuje.

12. Obrana žalovaného je podrobne opísaná v bodoch 2., 4. a 6. odôvodnenia rozsudku, na ktorú súd na tomto mieste v podrobnostiach odkazuje.

13. Z procesného hľadiska žalovaný vytýkal žalobcom v I. a II. rade, že v žalobe neuviedli pravdivé a úplné opísanie rozhodujúcich skutočností v súlade s § 132 ods. 1, 2 a 3 CSP, poukazujúc na to, že hoci žalobcovia v I. a II. rade výslovne neuviedli, že opísanie rozhodujúcich skutočností je uvedené v predložených dôkazoch, de facto tak učinili tým, že ohľadom opisu rozhodujúcich skutočností a skutkového deja sa žalobcovia v I. a II. rade obmedzili na jedinou vetu: "V dôsledku privalového

dažďa dňa 25.07.2020 a skrytých väd Nehnuteľnosti došlo k zatečeniu troch podlaží Nehnuteľnosti, znehodnoteniu interiérov Nehnuteľnosti, ako aj osobných vecí žalobcov a ich dcéry.", a že absencia zrozumiteľného popisu rozhodujúcich skutočností sa prejavuje hneď v úvode žaloby, pri označení strán sporu. Žalobcovia v I. a II. rade tieto tvrdenia žalovaného popreali, majú za to, že žaloba obsahuje podstatné náležitosti žaloby. Vytknutie procesných nedostatkov žaloby žalovaným považuje súd za nedôvodné, žaloba obsahuje podstatné náležitosti žaloby, a nebol dôvod na vyzývanie žalobcov v I. a II. rade súdom na odstránenie väd žaloby.

14. Podľa § 597 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len "Občiansky zákonník"), ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

15. Podľa § 600 Občianskeho zákonníka, uplatnením práv zo zodpovednosti za vady nie je dotknuté právo na náhradu škody.

16. Podľa § 510 Občianskeho zákonníka, uplatnenie nároku zo zodpovednosti za vady nevylučuje nárok na náhradu škody, ktorá z vady vznikla.

17. Podľa § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka, každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

18. Podľa § 420 ods. 3 Občianskeho zákonníka, zodpovednosti sa zbaví ten, kto preukáže, že škodu nezavinil.

19. Podľa § 441 Občianskeho zákonníka, ak bola škoda spôsobená aj zavinením poškodeného, znáša škodu pomerne; ak bola škoda spôsobená výlučne jeho zavinením, znáša ju sám.

20. Podľa § 442 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nahrádza sa skutočná škoda a to, čo poškodenému ušlo (ušlý zisk).

21. Podľa § 442 ods. 3 Občianskeho zákonníka, škoda sa uhrádza v peniazoch; ak však o to poškodený požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do predošlého stavu.

22. Podľa § 443 Občianskeho zákonníka, pri určení výšky škody na veci sa vychádza z ceny v čase poškodenia.

23. Za škodu sa považuje ujma, ktorá nastala v majetkovej sfére poškodeného, a znamená zmenšenie majetkového stavu poškodeného oproti stavu pred škodovou udalosťou. Zároveň predstavuje majetkovú (peňažnú) hodnotu, ktorú bolo potrebné vynaložiť na uvedenie veci do pôvodného stavu.

24. Pod pojmom škoda v zmysle citovaného ustanovenia § 442 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa chápe ujma, ktorá nastala v majetkovej sfére poškodeného a je objektívne vyjadriteľná všeobecným ekvivalentom, t. j. peniazmi, a je teda napravitelná poskytnutím majetkového plnenia, predovšetkým poskytnutím peňazí, ak nedochádza k naturálnej reštitúcii. Náhrada škody, ak má plniť reparačnú (reštitučnú) funkciu, má zabezpečiť poškodenému plnú kompenzáciu spôsobenej ujmy (Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4MCdo/23/2008 zo dňa 21.12.2009).

25. Vzhľadom na rozpor v príčine vzniku škody, konštatovaný súdom pri určení nesporných a sporných skutkových tvrdení strán sporu v bodoch 8. a 9. odôvodnenia rozsudku, na ktoré súd na tomto mieste v podrobnostiach odkazuje, považujúc na nadbytočné ich opätovné uvádzanie, súdu z vykonaného dokazovania logicky vyplýva, že ak by zatečenie dňa 25.07.2020 spôsobil nával veľkého objemu zrážok cez strechu, ťažko by dňa 29.07.2020 zástupca poisťovne Generali Poisťovňa, a. s. konštatoval v Zápise z obhliadky - zistenie príčin vzniku škody a jej rozsahu zo dňa 29.07.2020 (č. I. 56 - 59), že sa jednalo o vodovodnú škodu vzniknutú dňa 27.07.2020, pri ktorej kvapalina unikala z vlastného vodovodného zariadenia, druh vodovodného zariadenia: prepojovacia hadička, príčina úniku kvapaliny: prasknutie.

26. Podstatnou je popri tom aj vykonaným dokazovaním zistená skutočnosť, že zástupca spoločnosti Generali Poistovňa, a. s., pán G. G., bol obhliadnuť nehnuteľnosť žalobcov v I. a II. rade po škodovej udalosti skoršie, dňa 29.07.2020 (č. I. 56 - 59), ako ju dňa 03.08.2020 obhliadol Ing. Jaroslav Dulovec, stavebný dozor, ktorý vyhotovil Odborný posudok k stavu strešnej konštrukcie na RD Nekrasovova 6 zo dňa 11.08.2020 (č. I. 14 - 19), a takisto skoršie ako ju dňa 04.08.2020 obhliadol A. B. L., M., znalec z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby, ktorý vyhotovil Znalecký posudok č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020 (č. I. 20 - 67), ktorými (odborným posudkom aj znaleckým posudkom) preukazujú žalobcovia v I. a II. rade opodstatnenosť svojich nárokov na zľavu z kúpnej ceny nehnuteľnosti a na náhradu škody na osobných veciach a interiérovom vybavení.

27. Príčinu vzniku škody (vodovodná škoda vzniknutá dňa 27.07.2020, pri ktorej kvapalina unikala z vlastného vodovodného zariadenia, druh vodovodného zariadenia: prepojovacia hadička, príčina úniku kvapaliny: prasknutie), zistenú zástupcom poisťovne Generali Poistovňa, a. s., a zaznamenanú ním v Zápise z obhliadky - zistenie príčin vzniku škody a jej rozsahu zo dňa 29.07.2020 (č. I. 56 - 59), však zjavne žalobca v I. rade interpretoval A. B. L., M., znalci z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby, ktorý pre neho, ako zadávateľa, vyhotovil Znalecký posudok č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020 (č. I. 20 - 67), ako škodu vzniknutú zatečením nehnuteľnosti v dôsledku privalového dažďa dňa 25.07.2020, čo zreteľne vyplýva z odseku druhého úvodnej časti tohto znaleckého posudku (č. I. 21), v ktorom znalec výslovne uvádza: "Podľa informácie poskytnutej zadávateľom reklamácia zatekania s negatívnym prejavom na plochách interiérov bola oznámená príslušnej poisťovni a zdokumentovaná pri obhliadke poistnej udalosti dňa 27.07.2020, ktorá vznikla v súvislosti s intenzívnym dažďom pôsobiacim na území v sobotu 25.07.2020 (zápis potvrdený dňa 29.07.2020)."

28. Žalobcovia v I. a II. rade v replike priznali, že ohľadom času, kedy k zatečeniu nehnuteľnosti došlo, boli určité nezrovnalosti v predloženej dokumentácii, na ktoré poukázal žalovaný vo vyjadrení k žalobe, spôsobené nesprávnymi vyjadreniami niektorých zainteresovaných osôb, bez podrobnejšieho vysvetlenia v čom tieto nezrovnalosti spočívajú a nesprávnymi vyjadreniami ktorých zainteresovaných osôb mali byť spôsobené.

29. Na strane 23 Znaleckého posudku číslo 3/2020 zo dňa 18.08.2020, vypracovaného A. B. L., M., znalcom z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby (č. I. 20 - 67, konkrétne č. I. 42), sám znalec potvrdil, že konaním žalobcov mu bolo znemožnené riadne identifikovanie príčiny škody, keď výslovne uviedol: "Zadávateľ bol zrejme iniciátor každého stavebného sanačného zásahu do znehodnotených konštrukcií s cieľom ochrany majetku umiestneného v priestoroch a postihnutého vlhkosťou a vodou. Zároveň takto boli odobrané poverenému znalcovi rozhodnutia o prioritách pri odborných postupoch s možnosťou širokospektrálneho záberu - dôležitého pre začiatok identifikácie zdrojov vady zatečenia..." Už len samotná táto skutočnosť vylučuje Znalecký posudok číslo 3/2020 zo dňa 18.08.2020, vypracovaný A. B. L., M., znalcom z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby (č. I. 20 - 67), z možnosti byť relevantným dôkazom o dôvodnosti nárokov žalobcov v I. a II. rade, uplatnených touto žalobou.

30. Súd má z listinného dôkazu založeného v spise na č. I. 56 - 59, t. j. zo Zápisu z obhliadky - zistenie príčin vzniku škody a jej rozsahu zo dňa 29.07.2020, ktorý tvorí prílohu Znaleckého posudku č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020, vyhotoveného pre žalobcu v I. rade, ako zadávateľa, A. B. L., M., znalcom z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby, predloženého žalobcami v I. a II. rade spolu so žalobou, za dostatočne preukázanú príčinu vzniku škody tvrdenú žalovaným (vodovodná škoda vzniknutá dňa 27.07.2020, pri ktorej kvapalina unikala z vlastného vodovodného zariadenia, druh vodovodného zariadenia: prepojovacia hadička, príčina úniku kvapaliny: prasknutie), ktorá sa nezhoduje s príčinou vzniku škody tvrdenou žalobcami v I. a II. rade (škoda vzniknutá zatečením nehnuteľnosti v dôsledku privalového dažďa dňa 25.07.2020 kvôli skrytým vadám strechy nehnuteľnosti). Tento dôkaz predložený samotnými žalobcami v I. a II. rade jednoznačne preukazuje, že príčinou vzniku škody na ich nehnuteľnosti neboli skryté vady nehnuteľnosti, ale príčinou vzniku škody bol únik vody z vodovodného potrubia v ich nehnuteľnosti, za ktorú žalovaný nezodpovedá. Závery Znaleckého posudku č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020, vyhotoveného A. B. L., M., znalcom z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby, tak spochybňuje sama jeho príloha: Zápis z obhliadky - zistenie príčin vzniku škody a jej rozsahu zo dňa 29.07.2020, ktorý určuje za príčinu vzniku škody únik vody z vodovodného potrubia v dôsledku prasknutia prepojovacej hadičky.

31. Príčinu zatečenia nehnuteľnosti, konštatovanú zástupcom poisťovne Generali poisťovňa, a. s. pri obhliadke ním vykonanej dňa 29.07.2020 a zaznamenanú v Zápise z obhliadky zo dňa 29.07.2020 (č. I. 56 - 59), nie je možné hodnotiť ako len predbežnú, tak ako ju nazvali žalobcovia v I. a II. rade v replike "Predbežná príčina konštatovaná zástupcom poisťovne Generali Poist'ovňa, a. s. pri obhliadke vykonanej dňa 29.07.2020 uvedená v Zápise z obhliadky, na ktorý poukazuje žalovaný ..." Na margo tvrdení žalobcov v I. a II. rade v replike, že: "Vzhľadom na výsledky ďalšieho šetrenia poisťovne Žalobcom nevznikol nárok na žiadne poistné plnenie ..." súd uvádza, že žalobcovia v I. a II. rade nepreukázali pravdivosť svojho tvrdenia o výsledkoch ďalšieho šetrenia poisťovne žiadnymi dôkazmi, ktoré by preukazovali správnosť ich tvrdenia o predbežnej príčine zatečenia konštatovanej zástupcom poisťovne pri obhliadke dňa 29.07.2020. Vo vzťahu k tvrdeniu žalobcov v I. a II. rade v replike o tom, že: "Vzhľadom na výsledky ďalšieho šetrenia poisťovne Žalobcom nevznikol nárok na žiadne poistné plnenie ..." vyznieva rozporuplne tvrdenie advokáta žalobcov v I. a II. rade vo výpovedi na pojednávaní dňa 31.01.2025, že žalobcovia v I. a II. rade si na základe zistenej príčiny zatečenia neuplatnili žiaden nárok z poistného plnenia. V tomto smere je adekvátnou argumentácia advokáta žalovaného na pojednávaní dňa 31.01.2025 o nepreukázaní tvrdenia žalobcov v I. a II. rade o neriešení škodovej udalosti cez poisťovňu žalobcami v I. a II. rade a o zjavnej nepravdepodobnosti takéhoto ich konania, za súčasného poznania, že toto ich tvrdenie odporuje obsahu spisu.

32. Tvrdenie advokáta žalobcov v I. a II. rade vo výpovedi na pojednávaní dňa 31.01.2025, že názor a odborné posúdenie znalca sú dôkazom, ktorého sila prevažuje nad záznamom zamestnanca poisťovne bez potrebnej odbornej špecializácie, účinne poprel vo výpovedi na pojednávaní dňa 31.01.2025 advokát žalovaného tvrdením, že žiaden dôkaz nemá predpísanú silu, čím vyvrátil tvrdenie žalobcov v I. a II. rade o tom, že Znalecký posudok č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020, vyhotovený A. B. L., M., znalcom z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby, má väčšiu dôkaznú silu ako Zápis z obhliadky - zistenie príčin vzniku škody a jej rozsahu zo dňa 29.07.2020, vyhotovený zástupcom spoločnosti Generali Poist'ovňa, a. s., pánom G. G., nepochybne špecialistom poisťovne v oblasti likvidovania poistných udalostí, resp. likvidátorom poistných udalostí.

33. Žalobcovia v I. a II. rade si žalobou uplatňujú sumu 120.524,40 eur z titulu zľavy z kúpnej ceny nehnuteľnosti, hoci v žalobe uvádzajú, že im v dôsledku vád na nehnuteľnosti vznikli náklady v sume 224.122,95 eur, ktorú sumu požadovali od žalovaného v Predžalobnej výzve zo dňa 17.02.2021 (č. I. 68), ale ktorú zredukovali na sumu 120.524,40 eur v Poslednej predžalobnej výzve zo dňa 01.06.2021 (č. I. 70 - 71).

34. Ďalej si žalobcovia v I. a II. rade žalobou uplatňujú náhradu škody v sume 30.632,48 eur, hoci v žalobe uvádzajú, že im vznikla škoda na osobných veciach a interiérovom vybavení v sume 121.000,- eur v dôsledku vád nehnuteľnosti, ktorú sumu požadovali od žalovaného v Predžalobnej výzve zo dňa 17.02.2021 (č. I. 68), ale ktorú zredukovali na sumu 30.632,48 eur v Poslednej predžalobnej výzve zo dňa 01.06.2021 (č. I. 70 - 71).

35. Už len zo samotného upustenia (zníženia, resp. "zredukovania", ktoré slovo použili žalobcovia v I. a II. rade v Poslednej predžalobnej výzve zo dňa 01.06.2021 /č. I. 70 - 71/) z nárokov žalobcov v I. a II. rade (zo sumy 224.122,95 eur na sumu 120.524,40 eur titulom zľavy z kúpnej ceny nehnuteľnosti a zo sumy 121.000,- eur na sumu 30.632,48 eur titulom náhrady škody na osobných veciach a interiérovom vybavení) vyplýva, že žalobcovia v I. a II. rade nie sú absolútne presvedčení o ich nároku na zľavu z kúpnej ceny nehnuteľnosti a nároku na náhradu škody na osobných veciach a interiérovom vybavení. Logicky možno dospieť k záveru, že ak by si boli žalobcovia v I. a II. rade skutočne istí príčinou vzniku škody (zatečením nehnuteľnosti v dôsledku privalového dažďa dňa 25.07.2020), nemali by dôvod neuplatniť si žalobou, resp. netrvať na zľave z kúpnej ceny nehnuteľnosti v sume 224.122,95 eur a na náhrade škody na osobných veciach a interiérovom vybavení v sume 121.000,- eur v dôsledku nimi tvrdených skrytých vád nehnuteľnosti. Rozporuplne potom vyznieva tvrdenie žalobcov v I. a II. rade v žalobe, že zľava z kúpnej ceny nehnuteľnosti vo vyčíslenom rozsahu (120.524,40 eur) je primeraná, nakoľko zodpovedá povahe a rozsahu vád, a to aj s ohľadom na hodnotu nehnuteľnosti.

36. Žalobcami v I. a II. rade spolu so žalobou predložená Objednávka č. OBJ-20-015 (č. I. 78 - 79), z ktorej žalobcovia v I. a II. rade odvodzujú svoj nárok na zľavu z kúpnej ceny nehnuteľnosti v sume 120.170,40 eur, nie je dôkazom spôsobilým preukázať vynaloženie sumy 120.170,40 eur žalobcami v I. a II. rade na odstránenie následkov škodovej udalosti v dôsledku nimi tvrdených skrytých vád nehnuteľnosti, keďže

popri Objednávke č. OBJ-20-015 nepredložili žalobcovia v I. a II. rade aj faktúru vystavenú na základe tejto objednávky a doklad o úhrade tejto faktúry, ako dôkazy o úhrade sumy 120.170,40 eur.

37. Takisto žalobcami v I. a II. rade spolu so žalobou predložená Faktúra č. 21100016 vystavená dňa 16.02.2021 na sumu 354,- eur za vykonané práce na akcii: Havarijná detekcia úniku vody v rodinnom dome Nekrasovova 6, 811 04 Bratislava, s dátumom splatnosti 16.02.2021 (č. I. 80), nie je dôkazom spôsobilým preukázať vynaloženie sumy 354,- eur žalobcami v I. a II. rade na odstránenie následkov škodovej udalosti v dôsledku nimi tvrdených skrytých väd nehnuteľnosti, keďže popri Faktúre č. 21100016 zo dňa 16.02.2021, vystavenej na sumu 354,- eur, nepredložili žalobcovia v I. a II. rade aj doklad o jej úhrade, ako dôkaz o úhrade sumy 354,- eur.

38. Vo vzťahu k žalobou uplatnenému nároku žalobcov v I. a II. rade na náhradu škody v sume 30.632,48 eur, ktorá im mala vzniknúť v dôsledku nimi tvrdených skrytých väd najmä na interiérovom vybavení a osobných veciach, ktoré boli v dôsledku pretekajúcej vody zo strešnej konštrukcie nenávratne znehodnotené, súd uvádza, že žalobcami v I. a II. rade spolu so žalobou predložené "doklady preukazujúce hodnotu poškodených vecí" (č. I. 90 - 94) nie sú dôkazmi spôsobilými preukázať hodnotu poškodených vecí v sume 30.632,48 eur žalobcami v I. a II. rade, pretože nepreukazujú nimi cenu (hodnotu) poškodených vecí v čase ich poškodenia v dôsledku škodovej udalosti (25.07.2020) v súlade s citovaným ustanovením § 443 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa pri určení výšky škody na veci vychádza z ceny v čase poškodenia, ale nimi predložené doklady (č. I. 90 - 94) sú dokladmi, ani nie o zakúpení (až na doklad na č. I. 94), ale len o objednaní nových vecí (interiérového vybavenia a osobných vecí) žalobcami v I. a II. rade, ktorými nahradili poškodené veci až niekoľko mesiacov po žalobcami v I. a II. rade uvádzanom dni škodovej udalosti 25.07.2020 (doklad na č. I. 90 - 91: Faktúra č. 20FN300711 zo dňa 07.12.2020 vystavená na sumu 7.500,- eur s dátumom splatnosti 10.12.2020 a dátumom dodania tovaru 07.12.2020, okrem toho absentuje doklad o úhrade tejto faktúry; doklad na č. I. 92: Cenová ponuka na dodávku tapiet zo dňa 28.08.2020 znejúca na sumu 3.531,60 eur, okrem toho absentuje k nej faktúra a doklad o úhrade faktúry; doklad na č. I. 93: Zálohová faktúra č. 8207000331 zo dňa 16.12.2020 vystavená na sumu 1.433,88 eur so splatnosťou dňa 30.12.2020, okrem toho absentuje doklad o úhrade tejto zálohovej faktúry; doklad na č. I. 94: Potvrdenie o cene zakúpených výrobkov zo dňa 13.05.2021, okrem toho absentuje faktúra, doklad o úhrade faktúry (príjmový pokladničný doklad alebo výpis z účtu). Navyše, ich súčet 21.632,48 eur (7.500,- /č. I. 90 - 91) + 3.531,60 eur /č. I. 92) + 1.433,88 /č. I. 93/ + 9.167,- /č. I. 95/ nekorešponduje so žalobcami v I. a II. rade v žalobe uplatneným nárokom na náhradu škody v sume 30.632,48 eur, ktorá im mala vzniknúť v dôsledku skrytých väd najmä na interiérovom vybavení a osobných veciach, ktoré boli v dôsledku pretekajúcej vody zo strešnej konštrukcie nenávratne znehodnotené. Až so žalobcami spolu so žalobou predloženou Poslednou predžalobnou výzvou zo dňa 01.06.2021 (č. I. 70 - 71) súd zistil (pretože v žalobe to neuvádzajú, hoci to uviesť mali v zmysle § 132 ods. 2 CSP), že rozdiel medzi žalobou uplatneným nárokom na náhradu škody 30.632,48 eur a súčtom "dokladov preukazujúcich hodnotu poškodených vecí" /č. I. 91 - 95/ 21.632,48 eur, činiaci sumu 9.000,- eur, predstavuje náklady na náhradné ubytovanie, ktorých vynaloženie žalobcovia v I. a II. rade nepreukázali žiadnym listinným dôkazom, hoci v replike uviedli, že: "Náklady za náhradné ubytovanie vyčíslené vo výzve zo dňa 01.06.2021 v sume 9.000,- Eur navrhujeme priznať v plnej výške potvrdenej čestným vyhlásením prenajímateľa, ktoré predložíme na pojednávaní." Takisto žalovaný v poslednej vete bodu 12. Vyjadrenia žalovaného k žalobe zo dňa 29.06.2022 (č. I. 198 - 208) upozornil na to, že pri spočítaní súm uvedených v prílohách žaloby (na č. I. 90 - 95) nie je možné dospieť k sume uplatnenej náhrady škody 30.632,48 eur. Žalovaný takisto vo vyjadrení k žalobe správne poznamenal, že žalobcovia v I. a II. rade žiadnym spôsobom nepreukázali vek poškodených vecí a ani ich hodnotu v čase poškodenia v súlade s citovaným ustanovením § 443 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého pri určení výšky škody na veci sa vychádza z ceny v čase poškodenia.

39. Uvedené vytkol žalobcom v I. a II. rade aj advokát žalovaného na pojednávaní dňa 31.01.2025 tvrdiac, že žalobcovia sa snažia o preukázanie primeranosti požadovanej zľavy z kúpnej ceny faktúrou a objednávkou, ktoré boli vystavené so značným časovým odstupom od škodovej udalosti, pričom nepreukázali ani reálnu úhradu. Žalobcovia taktiež nepreukázali vznik a výšku škody. Žalobcami tvrdené poškodené veci sú v zjavnom rozpore so zápisom poisťovne, kde sú identifikované poškodené veci bezprostredne po tvrdenej škodovej udalosti, pričom žalobcovia rovnako nepreukazujú ani vykonanie úhrady za nové veci, resp. ich opravu. Nárok žalobcov na náhradu škody tiež nezohľadňuje vek vecí a ich opotrebenie.

40. V súvislosti s listinnými dôkazmi, preukazujúcimi žalobcami v I. a II. rade vynaložené náklady v sume 120.524,40 eur, ktoré si v žalobe uplatňujú titulom zľavy z kúpnej ceny nehnuteľnosti, a náklady v sume 30.632,48 eur, ktoré si v žalobe uplatňujú titulom náhrady škody vzniknutej im v dôsledku nimi tvrdených skrytých väd najmä na interiérovom vybavení a osobných veciach, ktoré boli v dôsledku pretekajúcej vody zo strešnej konštrukcie nenávratne znehodnotené, nezostalo bez povšimnutia súdu, že v Poslednej predžalobnej výzve zo dňa 01.06.2021 (č. I. 70 - 71) žalobcovia v I. a II. rade uvádzajú až 11 dokladov (zrejme aj 11 príloh k Poslednej predžalobnej výzve zo dňa 01.06.2021, ktoré však so žalobou a ani v priebehu sporu nepredložili), ktorými zjavne zamýšľali žalovanému preukázať nárok na zľavu z kúpnej ceny v sume 120.524,40 eur a nárok na náhradu škody v sume 30.632,48 eur, pričom iba 6 z týchto 11 dokladov predložili spolu so žalobou na preukázanie svojich tvrdení. V zmysle zásady "vigilantibus iura scripta sunt" ("práva patria len bdelym" /pozorným, ostražitým, opatrným, starostlivým/, teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje práva uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou, pretože je totiž predovšetkým vecou nositeľov práv, aby svoje práva bránili a starali sa o ne, inak ich podcenením, či zanedbaním, môžu strácať svoje práva), ktorá platila už v rímskom práve, žalobcovia v I. a II. rade sa dostatočne o svoje práva nestarali, keď nepredložili spolu so žalobou a ani do vyhlásenia uznesenia o skončení dokazovania zostávajúcich 5 dokladov z 11 uvedených v Poslednej predžalobnej výzve zo dňa 01.06.2021, resp. všetky súdom vyššie vytýkané absentujúce listinné dôkazy, čím by sa boli sami vyradili z úspešnosti žaloby aj za predpokladu, keby súd nebol túto žalobu nezamietol z dôvodu nepreukázania príčiny vzniku škody tvrdenej žalobcami v I. a II. rade.

41. Súčasné sporové konanie je kontradiktórne, čo znamená, že ten, kto z určitej skutočnosti vyvodzuje pre seba priaznivé následky, musí tieto skutočnosti tvrdiť a k tvrdeným skutočnostiam predložiť alebo označiť dôkazné prostriedky, inak úspešným byť nemôže. Je neprípustné, aby súd nahrádzal nedostatok aktivity strán sporu a dôkaznú núdzu niektorého z nich. V súlade s Čl. 6 ods. 1 a Čl. 8 Základných princípov zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len "CSP"), pre úspech v konaní je nevyhnutné, aby strana sporu uniesla svoje dôkazné bremeno, t. j. dokázala pred súdom pravdivosť svojich tvrdení v relevantných hmotnoprávných skutočnostiach, a to prioritne žalobca v podanej žalobe a žalovaný v podanom vyjadrení k žalobe. Za výsledok sporového konania je tak plne zodpovedná sama sporová strana. Povinnosťou súdu je v prejednávanych prípadoch postupovať v súlade so zásadou spravodlivosti. Pri rozhodovaní je nevyhnutnosťou rešpektovanie základných princípov CSP o spravodlivosti ochrany porušených práv a právom chránených záujmov tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí súčasne aj právo strany sporu, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (sp. zn. IV. ÚS 252/2004) a rovnako neznamená ani to, aby strana sporu bola pred všeobecným súdom úspešná, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jej požiadavkou a právnymi názormi (sp. zn. I. ÚS 50/2004).

42. Následkom nepreukázania žalobcami v I. a II. rade tvrdenej príčiny vzniku škody na ich nehnuteľnosti, za ktorú by zodpovedal žalovaný, je nedôvodnosť ich nárokov na zľavu z kúpnej ceny nehnuteľnosti a na náhradu škody na osobných veciach a interiérovom vybavení.

43. Súd nevykonal dôkazy navrhnuté žalobcom (výsluch žalobcov v I. a II. rade ako strán sporu; odborné vyjadrenie k cene nehnuteľnosti v roku 2019, ktoré zabezpečia žalobcovia v I. a II. rade; výsluch A. B. L., M. za účelom objasnenia okolností podania znaleckého posudku a potvrdenia jeho záveru) a nevykonal dôkazy navrhnuté žalovaným (výsluch žalobcov v I. a II. rade ako strán sporu; výsluch žalovaného ako strany sporu; výsluch A. N. O., stavebného dozoru, k záverom Odborného posudku k stavu strešnej konštrukcie na RD Nekrasovova 6 zo dňa 11.08.2020; výsluch A. B. L., M., znalca z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby, k záverom Znaleckého posudku č. 3/2020 zo dňa 18.08.2020; dokumentácia vedená v súvislosti so škodovou udalosťou, vedenou poisťovňou Generali Poisťovňa, a. s., číslo PZ: 240682715, číslo škodovej udalosti: 3091170583, na preukázanie výsledkov a priebehu šetrenia škodovej udalosti, na predloženie ktorej súd zaviazal žalobcov v I. a II. rade v zmysle ustanovenia § 189 CSP, eventuálne na predloženie ktorej súd zaviazal poisťovňu Generali Poisťovňa, a. s. v zmysle ustanovenia § 189 CSP, ak túto nemajú k dispozícii žalobcovia v I. a II. rade; prehľad zrážok od SHMÚ za rok 2020 vyžiadaný od Slovenského hydrometeorologického ústavu za obdobie roka 2020 za účelom potvrdenia skutočnosti, že udalosť tak, ako bola opísaná žalobcami v I. a II. rade, nemohla dňa 25.07.2020 nastať) z dôvodu, že ich vykonanie považoval za nadbytočné a nehospodárne,

nakoľko mal z doteraz v spore produkovaných dôkazov stranami sporu, resp. z doteraz vykonaného dokazovania, za dostatočne preukázaný skutkový stav veci.

44. Na základe uvedených zistení súd po vykonanom dokazovaní žalobu zamietol pre jej nedôvodnosť v I. výroku enunuciátu rozsudku. V tejto súvislosti súd uvádza, že nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany sporu, ktorá ju nastolila (viď rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 251/2004, III. ÚS 209/2004, II. ÚS 200/2009.

II.

45. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v II. výroku enunuciátu rozsudku podľa § 255 ods. 1 v spojení s 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v I. a II. rade v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

46. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

47. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

49. Žalovaný mal vo veci plný úspech, keďže súd žalobu v celom rozsahu zamietol, preto mu vznikol nárok na náhradu trov konania potrebných na účelné bránenie práva proti žalobcom v I. a II. rade, ktorí vo veci úspech nemali, v plnom rozsahu, t. j. v rozsahu 100%.

50. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

51. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom po právoplatnosti tohto rozsudku v súlade s citovaným ustanovením § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti I. výroku enunuciátu tohto rozsudku, ktorým súd rozhodol o veci samej, je prípustné odvolanie (§ 355 ods. 1 CSP).

Proti II. výroku enunuciátu tohto rozsudku, ktorým súd rozhodol o nároku na náhradu trov konania, je prípustné odvolanie (§ 357 písm. m/ CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), v troch vyhotoveniach.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1 CSP).

Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde (§ 362 ods. 2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a uvedenie spisovej značky prebiehajúceho konania /§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP/) uvedie, 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/ (§ 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

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 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).