

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8CoCsp/15/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4117204208
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:4117204208.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a sudcov JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a JUDr. Ingrid Doležajovej, v spore žalobkyne: N. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., B. XXX/XX, zastúpená advokátom: JUDr. Michalom Magdolenom, so sídlom Nitra, Farská 28, proti žalovanému: T. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., B. XX/XXX, podnikajúci pod obchodným menom Miroslav Rudinec - NOVABET, s miestom podnikania Nitra, Novozámocká 45/155, zastúpený advokátom: JUDr. Peter Matejov, so sídlom Nitra, Holého 12, o zaplatenie sumy 12 089,16 Eur, o odvolaní žalobkyne a žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 16Csp/64/2017-405 zo dňa 18. decembra 2019 v spojení s opravným uznesením č. k. 16Csp/64/2017-452 zo dňa 28. januára 2020, jednohlasne takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti výroku (II.) p o t v r d z u j e a vo vyhovujúcej časti výroku a výroku o náhrade trov konania (I. a III.) napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie z r u š u j e a vec v týchto častiach v r a c i a súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa žalobou doručenou Okresnému súdu Nitra (ďalej len „súd“) dňa 15.02.2017 požaduje od žalovaného zaplatenie sumy 12 089,16 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00% ročne zo sumy 12 089,16 eura od 16.02.2017 do zaplatenia. Žalobu odôvodnila tým, že ako spotrebiteľka oslovila žalovaného podnikajúceho v predmete uskutočňovania stavieb a ich zmien, so žiadosťou o realizáciu stavby rodinného domu. Žalovaný spísal zmluvu o dielo, ktorú žalovaná podpísala dňa 11.10.2013, no žalovaný napriek tomu, že pristúpil k realizácii diela, podpísané vyhotovenie zmluvy žalobkyni neodovzdal. Napriek tomu, že zrejme, že ústna dohoda kopírovala obsah predloženej zmluvy o dielo, v zmysle ktorej realizoval hrubú stavu , ktorou sa rozumeli: zemné práce, zhotovenie základov a základovej dosky so zateplením XPS po celej výške základu a základ. dosky, zhotovenie odvodových múrov a nosnej priečky ukončenými vencami a zhotovením priečok a komína, zhotovenie stropnej drevenej konštrukcie, strešnej drevenej konštrukcie a krytiny ukončením dažďových zvodov a rín. V priebehu realizácie si strany dojednali aj ďalšie práce, okrem iného i vybudovanie terasy a oplotenia. Žalobkyňa žalovanému v priebehu realizácie uhradila cenu diela. Žalovaný nesplnil svoj záväzok zo zmluvy o dielo a nevykonal dielo riadne a včas a žalovaná ho opakovane vyzývala na odstránenie vád diela ústne , telefonicky a tiež mailom bezprostredne po tom, čo sa o vadách dozvedela. Uplatnila si u neho i nárok na náhradu škody, ta ktorú zodpovedá žalovaný. Písomne dňa 19.09.2016 opakovane reklamovala vady diela a poškodenia, na čo žalovaný nereagoval. Vzhľadom na značný počet vád diela, ktoré možno považovať za neodstrániteľné, požiadala o vyhotovenie odborného posudku znalca v odbore stavebníctvo a odvetvie statika stavieb, pozemné stavby a ohodnocovanie nehnuteľnosti, ktorý obsahuje presnú špecifikáciu nedostatkov, ktoré majú vplyv na zníženie hodnoty stavby a tiež obsahuje kvantifikáciu zníženia hodnoty v percentách a to pre základy je stanovené zníženie o 4% v sume 2

764,866 eur, pre zvislé konštrukcie je zníženie o 13% v sume 3 776,738 eura, pre zastrešenie krytiny o 8% v sume 1027,958 eura, pre úpravy vnútorných povrchov o 2% v sume 164,737 eur, pre okná o 2% v sume 218,228 eur, pre záklop s OSB o 100% v sume 2 693,932 eur, pre zateplenie fasády o 5% v sume 223,848 eur a pre oplatenie o 20% v sume 1 218,862 eur, t.j. v celkovej hodnote 12 089,16 eura, ktorý si žalobkyňa voči žalovanému uplatňuje spolu s úrokom z omeškania odo dňa nasledujúceho po dni, kedy bola podaná žaloba. Vo veci bol dňa 03.05.2017 vydaný platobný rozkaz sp.zn. 16Csp/64/2017-72, ktorý bol zrušený uznesením sp.zn. 16Csp/64/2017-90 zo dňa 26.10.2017, pretože ho nebolo možné doručiť žalovanému do vlastných rúk. Žalovanému bola žalobca doručená do vlastných rúk dňa 13.02.2018 a dňa 28.02.2019 zaslal súdu vyjadrenie, v ktorom uviedol, že žalobkyňa nešpecifikovala právny titul uplatneného nároku. Uplatnený nárok neuznal a žalobu považuje za nedôvodnú. Dôvodil, že medzi stranami nedošlo k uzavretiu predloženej písomnej zmluvy o dielo, nakoľko žalovaný realizoval pre žalobkyňu práce vždy jednotlivo ako samostatný celok na základe samostatných objednávok žalobcu po predchádzajúcom dojednaní a odsúhlasení cenovej ponuky na konkrétne práce. Žalovaný vždy realizoval práce s odbornou starostlivosťou, aby nedochádzalo pri jednotlivých stavebných plneniach k vadám a nedorobkom. Pokiaľ boli počas prác zistené nedostatky tieto žalovaný vždy po vzájomnej komunikácii vyriešil. Žalobkyňa riadne a hodnoverne nepreukázala, aké vady mali mať jednotlivé plnenia, ktoré mali byť reklamované a ich špecifikácia nie je ani v žalobe. Žalobkyňa nepredložila žiaden relevantný dôkaz o tvrdených reklamáciách, ani o samotných vadách. Žalobkyňa si neuplatňuje nárok z vymenovaných väd diela, ale svoj nárok odvodzuje z iných skutočností, ktorými sú zistenia znalca v odbornom posudku, ktoré sú odlišné od vymenovaných väd. Namietol výsledky odporného posudku, pretože znalec vypracoval posudok bez toho, aby konzultoval rozsah vykonaných prác a spôsob ich realizácie so samotným žalovaným, ktorý nebol ani prizvaný k obhliadke. Sumu uvedenú posudku znalec stanovil výlučne na základe podkladov a informácií od žalobcu a to len orientačne. Jednou z výhrad znalca je aj to, že pre stavbu nebol vedený stavebný denník, no pre žalovaného so stavebného zákona nevyplýva povinnosť zabezpečiť pre žalobcu ako stavebníka, či už vedenie stavebného denníka alebo dokonca zabezpečenie stavbyvedúceho alebo stavebného dozoru, toto je povinnosťou samotného stavebníka, t.j. žalobkyne. Žalobkyňa reagovala podaním zo dňa 03.04.2018 a uviedla, že žalovaný doposiaľ nepristúpil k protokolárnemu odovzdaniu diela a rovnako neodovzdal doklady, ktoré sa vzťahujú k dielu. Z tohto dôvodu nie je možné za žiadnych okolností konštatovať riadne a včasné vykonanie diela. V priebehu takmer celej realizácie diela žalobkyňa formou mailovej komunikácie reklamovala nedostatky, ktoré žalovaný neodstránil. Žalovaný požiadavky žalobkyne ignoroval, preto bola nútená vady odstraňovať za súčinnosti externých firiem. Žalovaný ako zhotoviteľ mal reklamácie evidovať a vydať potvrdenie o vykonaní opravy. Keďže žalovaný vytýkané nedostatky neodstránil, uplatnila žalobkyňa voči žalovanému nárok na zľavu z ceny diela, ktorú pri mimosúdnej komunikácii vedela vyčísliť len nákladmi na ich odstránenie. Z dôvodu pasivity žalovaného žalobkyňa požiadala o vypracovanie odborného posudku s presným špecifikovaním väd. Žalovaný ako osoba oprávnená na vykonávanie stavebných prác stavbu uskutočňoval, stavba nebola realizovaná žalobkyňou svojpomocne a žalovaný tak mal povinnosť viesť stavebný denník. Žalovaný v duplike zotrval na tvrdení, že nedošlo k uzatvoreniu zmluvy o dielo. Žalovaný nebol stavebníkom ani zhotoviteľom celej stavby ako jedného celku, ale dodával práce vždy jednotlivo ako samostatný celok na základe samostatných objednávok, po predchádzajúcom dojednaní a odsúhlasení cenovej ponuky. Žalovaný nemal povinnosť viesť stavebný denník ani ustanoviť stavbyvedúceho. Stavebné povolenie bolo vydané pre žalobcu ako stavebníka, a to na jednoduchú stavbu, tzn., že pre tento druh stavby sa nevyžadovalo, aby stavbu uskutočňovala právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie stavebných prác. O tom, že žalovaný nebol poverený žalobkyňou k realizácii stavby domu na kľúč svedčí aj fakt, že doteraz nepredložil dôkaz o splnení si svojej povinnosti uloženej mu vo vydanom stavenom povolení - oznámenie o dodávateľovi stavby spolu s výpisom z obchodného registra. Vzhľadom na uvedené mala žalobkyňa povinnosť zabezpečiť si stavebný dozor alebo odborné vedenie osobou s predpísaným vedením, čo aj vykonal a vedením stavby poveril projektanta Ing. arch. Pavla Škombára. Žalobkyňa až dňa 03.04.2018 po prvýkrát uviedla, že si voči žalobcovi uplatňuje nárok na zľavu z ceny diela. Nároky z väd plnenie je možné uplatňovať voči zhotoviteľovi najskôr až po prevzatí diela v rámci záručnej doby, inak právo objednávateľa zanikne. Vadu treba vytknúť presným označením vady, alebo poukázaním na to, ako sa veda prejavuje a objednávateľ musí uplatniť aj voľbu zodpovednostného práva. Ak by sa vychádzalo z tvrdenia žalobkyne, dielo nebolo odovzdané, tak žalobkyňa nezačala plynúť záručná doba, a teda mu doposiaľ ani nemohlo vzniknúť akékoľvek právo na uplatnenie si prípadných nárokov z údajných väd diela. Žalobkyňa vady nevytkla zákonným spôsobom, keďže neoznačila nielenže neoznačila presné vady diela, ale tieto aj menila. Pri voľbe nároku nepostupovala zákonným predpísaným spôsobom. Žalovaný má za to, že žalobkyňa nepreukázala moment vzniku práva žalobcu

na uplatnenie si vád z jednotlivých samostatných plnení, to že žalovaný mal byť hlavným a jediným dodávateľom celej stavby ; aké konkrétne vady mali mať jednotlivé plnenia žalovaného a zodpovednosť žalovaného za údajné nedostatočne špecifikované vady jednotlivých samostatných plnení žalovaného. Na prejednanie veci nariadil súd pojednávanie, na ktorom právny zástupcovia strán sporu zotrvali na svojich argumentáciách ; boli vypočítané stany sporu i predvolaní svedkovia. Právny zástupcovia strán sporu počas konania zotrvali na svojich argumentáciách.

V záverečnej reči právny zástupca žalobcu uviedol, že z vykonaného dokazovania má za preukázané, že žalovaný na objednávku žalobkyne realizoval stavbu rodinného domu v T. I. podľa predloženej projektovej dokumentácie. Ústna dohoda medzi žalobkyňou a žalovaným nesporne kopírovala obsah pôvodnej písomnej zmluvy o dielo, čo vyplýva i z postupu žalovaného nakoľko tento skutočne pristúpil k realizácii diela v dojednanom rozsahu a žalovaný svoje tvrdenia o jednotlivých samostatných dielach v konaní nijako nepreukázal. Žalobkyňa predložila dôkaz - odborný posudok č. 1/2017 vypracovaný Ing. Vladimírom Rýsom za účelom zhodnotenia stavebno-technického stavu predmetnej stavby a za účelom vyčíslenia zníženej hodnoty stavby z titulu nekvalitne vykonaných prác resp. vád diela. Tento odborný posudok obsahuje presnú špecifikáciu nedostatkov, ktoré majú vplyv na zníženie hodnoty stavby a obsahuje i kvantifikáciu zníženia hodnoty v % a vo finančnom vyjadrení. V vypočítaní Ing. Vladimíra Rýsa zotrval na svojich záveroch v podanom odbornom vyjadrení a uviedol, že takmer všetky ním zistené vady sú neodstrániteľné resp. ak aj boli odstrániteľné a boli odstránené, je hodnota stavby znížená tak, ako to určil vo svojom odbornom posudku. Žalovaný absolútne dôkazné bremeno neunesol v tom smere, že by dielo vykonal riadne a včas, keďže okrem vlastnej výpovede nepredložil jediný dôkaz, ktorý by bol spôsobilý nárok žalobkyne spochybníť alebo vylúčiť. K vytýkaným vadám žalovaný dokonca sám vo svojej výpovedi priznal, že nespravil základ tak, ako mal byť, bol o 10 cm posunutý a v kúpeľni nebola stena rovná. K ostatným nedostatkom neposkytol nijakú presvedčivú argumentáciu, ktorou by existenciu vád vylúčil. Z výpovede svedka Ing. P. vyplynulo, že nebol poverený na preberanie diela ani tak nikdy neučinil. Tvrdenie žalovaného o nepoužiteľnosti odborného posudku s poukazom na to, že znalec nekonzultoval výkon prác so žalovaným resp. žalovaný nebol priznaný k obhliadke neobstojí. Žalovaný mal možnosť k jednotlivým nedostatkom sa vyjadriť, tieto vysvetliť avšak závažné pochybenia pri realizácii stavby nevyvrátil. Žalovaný ako zhotoviteľ zodpovedá za vady, ktoré sa na diele objavujú pri odovzdaní i za vady, ktoré objednávateľ vytkne v záručnej dobe, ktorá je pri zhotovení stavby 3 roky. Žalovaný realizoval stavbu ešte v priebehu r. 2014, čo vyplýva z e-m. komunikácie, vyúčtovania žalovaného a žalobkyňa uplatnila nárok u žalovaného opakovane v predsúdnom konaní dňa 19.09.2016 a 02.11.2016, avšak najneskôr podanou žalobou zo dňa 15.02.2017 t.j. v záručnej dobe. Žalovaný sa snažil v konaní účelovo zavádzať tvrdeniami, že on ako realizátor nemal povinnosť zabezpečiť stavbu vedúceho, že nemal povinnosť viesť stavebný denník, avšak z výpovede Ing. Rýsa vyplynulo, že výšku určenej zľavy z ceny diela nijako neovplyvnila skutočnosť, či bol alebo nebol vedený stavebný denník. Právny zástupca žalovaného v záverečnej reči žiadal žalobu zamietnuť z dôvodu, že žalobkyňa neunesla dôkazné bremeno. Nie je zrejme a jednoznačne určené aké vady vznikli na predmetnej stavbe, kedy tieto vady vznikli, kto zodpovedá za uvádzané vady, pričom rovnako nie je zrejme, ani zákonná skutočnosť, či dielo bolo odovzdané, ak áno, tak v akom čase. Mál za to, že uplatnený nárok žalobkyne je t.č. prekludovaný tzn. že žalobkyňa si uplatnila svoj nárok po uplynutí zákonnej lehoty 3 rokov z dôvodu, že daný nárok bol prvýkrát uplatnený až dňa 03.04.2018 špecifikáciou samotného nároku zo strany žalobkyne, kedy táto vo svojom vyjadrení prvý krát jasne špecifikovala požaduje zľavu z ceny diela. Namietol relevantnosť predloženého odborného posudku Ing. Rýsa z dôvodov uvedených v písomných podaniach, ale aj vzhľadom na výsluch Ing. Rýsa, ktorý uviedol, že vady boli odstránené, rovnako uviedol, že v čase obhliadky nebolo možné s určitosťou stanoviť rozsah vád ako ani zodpovednú osobu za vytýkané vady. Ďalej Ing. Rýs priamo aj nepriamo potvrdil, že pôvodne vytýkané postupy žalobcu v rámci realizácie diela boli technicky možné a správne, čo jeho závery spochybňuje. Pokiaľ by sme aj uznali dôvodnosť resp. existenciu vytýkaných vád, tak vyhovením žalobe by došlo k duplicite plnenia zo strany žalovaného, ktorú vidí v tom, že ako bolo potvrdené, že istá časť vytýkaných vád bola odstránená, tak nie je možné žiadať druhý krát akýkoľvek nárok z tých vád, napr. nárok na zľavu z ceny diela. K povinnosti ustanoviť stavebný dozor a viesť stavebný denník naďalej zotrval na svojich námietkach Svedok N.. P. nepotvrdil, že by dielo realizované žalovaným trpelo akýmikol'vek vadami resp. rozpormi oproti projektu.

2. Napadnutým rozsudkom (zhora v záhlaví tohto rozhodnutia označeným a čo do čísla rozsudku opravovaným opravným uznesením) súd prvej inštancie v spore takto rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyňi 3 376,28 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 3 376,28 eura od 16.02.2017 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti sa žaloba zamieta.

III. Žalovanému sa voči žalobkyňi priznáva náhrada trov konania v rozsahu 44,14 %.

3. Skutkový stav sporu súd prvej inštancie zistil nasledovne:

Z písomného znenia zmluvy o dielo vyplýva, že ide o zmluvu podľa § 536 a nasl. Obchodného zákonníka. Zmluvné strany (žalobkyňa ako objednávateľ , žalovaný ako zhotoviteľ) sa dohodli na predmete zmluvy , ktorým je záväzok zhotoviteľa dodať a zhotoviť pre objednávateľa hrubú stavu rodinného domu v T. I. podľa predloženej architektonicko-stavebnej dokumentácie v súčinnosti so zmenami objednávateľom dohodnutými v rámci cenovej ponuky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. V zmluve bolo špecifikované, čo sa rozumie hrubou stavbou (ako je uvedené v ods. 1 rozhodnutia) . Zhotoviteľ sa zaviazal vykonať dielo s termínom začatia plnenia do 10 dní odo dňa podpísania zmluvy oboma stranami a pripísaním dohodnutej zálohy na materiál na účet zhotoviteľa. Z jednotlivých vyúčtovaní vyplýva cena za jednotlivé materiály a vykonané práce. Z čl. II. ods. 2 vyplýva, že dni, počas ktorých sa nebude pracovať pre poveternostné podmienky budú zaznamenané v stavebnom denníku a vyznenie objednávateľa mailom. V čl. III . bod 4 zmluvy sa strany dohodli, že zhotoviteľ sa nedostane do omeškania s plnením záväzku , ak mu objednávateľ neposkytol potrebnú súčinnosť, ktorou sa rozumie prebratie dokončenej časti diela a vyplatenie montážnych prác a odsúhlasenie začatia následnej časti vyplatením zálohy na materiál. O prevzatí dokončeného diela musí byť spísaný odovzdávací protokol podpísaný zhotoviteľom a objednávateľom. Deň podpisu protokolu oboma zmluvnými stranami sa považuje za deň odovzdania diela. Objávateľ sa zaviazal dielo prevziať a zaplatiť dohodnutú cenu v cenovej ponuke. Zhotoviteľ sa zaviazal odovzdať objednávateľovi doklady, ktoré sa vzťahujú k odovzdanému dielu a ktoré sú potrebné na jeho užívanie. Záručná doba je upravená v čl. VII ods. 1 ako 24 mesiacov a začína plynúť dňom popisu odovzdávacieho protokolu. Predžalobnou výzvou zo dňa 19.09.2016 žalobkyňa, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, uviedla žalovanému, že opakovane reklamovala vady diela a to: otvory na všetkých dverách, ktoré neboli realizované podľa projektu, zle urobený šatník, dodanie škridly bez doplnkov, strop v dome nebol realizovaný podľa projektu, opakovane sa musel urobiť test vzduchotesnosti, zle urobená príprava na žalúzie, nesprávne realizácia stropu a nedokončenie stropu v garáži, nevyhovujúca predpríprava na podlahové kúrenie, stena vo „ fitku“ (obvodová stena) je krivá, sprava - doľava je rozdiel 3-4 cm. , garáž je posunutá od základovej dosky, nebola realizovaná podľa projektu . Tiež boli žalovanému vytknuté poškodenia podlahy, vchodových dverí a parapetov. Napriek tomu, že bol s nedostatkami oboznámený, nepristúpil k ich odstráneniu, preto žalobkyňa musela pristúpiť k odstráneniu prostredníctvom externých firiem, za čo vynaložila náklady vo výške 3 950,00 eur a na ich zapltenie žalovaného vyzvala. Zároveň mu oznámila, že nepristúpil k riadnemu protokolárnemu odovzdaniu diela a odovzdaniu dokladov, ktoré sa vzťahujú k dielu a sú potrebné na jeho užívanie a vyzvala žalovaného , aby navrhol termín protokolárneho odovzdania diela a mimosúdne riešenie vzniknutej situácie. Výzvou zo dňa 02.11.2016 žalovaného žalobkyňa opätovne vyzývala na navrhnutie termínu protokolárneho odovzdania diela a zmierlivé riešenie veci. Odborným posudkom č. 1/2017 vypracovaným Ing. Vladimírom Rýsom, znalcom v odbore stavebníctvo , odvetvie statika stavieb, pozemné stavby a ohodnocovanie nehnuteľnosti bol zhodnotený stavebno-technický stav rozostavaného rodinného domu na parcele XXX/XX, v k. ú. T. I., okres B. bolo vyčíslené zníženie hodnoty stavby z titulu nekvalitne vykonaných prác. Z posudku vyplýva, že dňa 14.12.2016 vykonal znalec vlastnú obhliadku objektu súčasťou ktorej bolo aj zistenie technického stavu vizuálnou obhliadkou a zameranie základných rozmerov konštrukcie. Posudok bol vypracovaný na podklade dokladov poskytnutých zadávateľom a to : stavebným povolením 31/2013, projektom rodinného domu, projektom statiky pre stavebné povolenie a na podklade obhliadky vykonanej znalcom , fotodokumentácie z obhliadky a z obdobia výstavby, výpisu z katastra nehnuteľnosti a kópie katastrálnej mapy. Zo záverov odborného posúdenia vyplýva, že boli zistené nedostatky, ktoré majú vplyv na statiku objektu a to : nepreverenie únosnosti základovej pôdy, resp. ak je únosnosť základovej dosky menšia ako je predpísaná v projekte táto skutočnosť má za následok sadanie budovy a trhliny v nosných prvkoch objektu, ktoré sú podstatné primárne pre jeho existenciu ; neodborná realizácia nosných stien obvodných a aj vnútorných nedostatočne premaltovanie ložných škár má za následok zníženie pevnosti muriva ako celku. Vo viacerých prípadoch nebol dodržaný právny postup murovania (správnym postupom murovania , od rohov stavby k stredom stien alebo od ostení smerom k stredom pilierov, sa môže potrebná počet dorezov minimalizovať na jeden kus v jednom rade tehál . V tomto je zohľadnená aj krivá stena vo fitnesscentre položka č.2 a tiež rôzna výška dverných otvorov); neodborné zrealizovanie prekladov, zvislých škár muriva, muriva ako celku na objekte ; neodborné zrealizovanie nadmurovky základov z debniacich tvárnic ; neodborné zrealizovanie spojov krovu nie sú použité spoje, ktoré boli popísané v projekte statiky; neodborné zrealizované nadzákladové murivo na oplotení od ulice, ktoré

muselo byť vyrovnávané monolitickým vencom. Vzhľadom k týmto nedostatkom bolo vypočítané zníženie hodnoty časti stavby tak ako sú uvedené v ods. 1 rozhodnutia, predstavujúca sumu 10 870,307 eur (stavba , rodinný dom) + 1 218,862 eura (oplotenie od ulice) , t.j. celkom 12 089,169 eura. Z mailovej komunikácie predloženej žalobkyňou vyplýva (čl. 105-138), komunikácia žalobkyne so žalovaným , z ktorej je zrejmé, sa dohadovali na nacenení základu a múrikov na oplotenie a terasy (čl. 105) a žalobkyňa sa nepozdávala cena za OSB dosky a nerátala s tým, že sa budú ohýbať; tiež žalobkyňa vyjadrila nesúhlas s odkladaním roxorov na parapetoch, ktoré sa tým poškodzujú. V ďalšom maily žalobkyňa vyjadruje nespokojnosť s dvernými otvormi a poukazuje na to, že sa mal dodržať postup podľa projektu, tiež žiadala, aby sa podotahoval strop v garáži. Následne poukazovala na nesprávny postup pri šatníku, a omietkach a podlahách, nedostatočnom ostierkovaní okolo okien, kde to praská. Rovnako bola nespokojná s tým, že neboli dodané a nacenené doplnky ku škridle. Rovnako namietala krivú stenu vo fitku a podhlady, ktoré sa ohýbajú, ktoré spolu so stropom žiadala opraviť. Žalobkyňa v rámci komunikácie vytkla žalovanému strop, ktorý nebol podľa projektu; test vzduchotesnosti sa musel vykonávať na niekoľkokrát; strop v garáži; poškodenie stien a podláh, žalúzie, na ktoré nebola urobená príprava ako mala byť a namietala aj posunutie garáže na základovej doske a zlú stenu vo fitku. V jednom z mailom žalobkyňa uviedla, že žalovaný pre svedkom odmietol zmluvu o dielo podpísať, že sa musí opraviť. Z čestného prehlásenia vyplýva, že žalovaný bol ako realizátor stavby poučený na predprípravu žalúzií, no keď firma prišla na kontrolu držiaky boli uvoľnené a celá predpríprava nebola vykonaná dostatočne a musela sa prerábať. Z mailovej dokumentácie predloženej žalovaným (čl. 152-271) je zrejmé, že strany sporu komunikovali ohľadom stavby a prebiehajúcich stavebných prác. Žalovaný žalobkyňu priebežne informoval o vykonaných prácach a zasielal jej vyúčtovania (totožné ako v zmluve o dielo , rovnaké položky dátumu) a ponukové rozpočty na práce a materiál . Žalovaný žalobkyňu uvádzal problémy s elektrinou, ktorá nebola zabezpečená prostredníctvom starostu. SO žalobkyňou komunikovali i ohľadom materiálu a riešenia oplotenia od suseda , vyhotovenia trativodou , vodárničky, svetlovodov. Žalobkyňa žalovaného emailom zo dňa 26.09.2013 (čl. 249) informovala, že nie je problém prizvať projektanta a že sa s ním dohodla, že po etapách príde a skontroluje stavbu. Žalovaný informoval žalobkyňu tiež o dohode pri dverných otvoroch vo výške 204 cm, o možnosti vyspravenia prasklín v šatníku , ktoré v rámci reklamácie vie znova presieťkovať a natiahnuť stierku (čl. 250) . K „utekajúcej“ stene vo fitku uviedol, že ho to mrzí a ako kompenzáciu zrušil vyúčtovanie železa. Tiež uviedol, že dverné otvory opraví, že chce len dobre a otvory urobil na taliansku normu, čo je o 6 cm (čl. 255). viac. Prisľúbil, že opraví strop v garáži a aj podhlady (čl. 256). Rovnako uvádzal, že začne s opravami garáže. Mailom zo dňa 01.12.2015 žalobkyňa kontaktovala žalovaného, či je možné sa dohodnúť na vykompenzovaní nedostatkov a zaplatení straty, k čomu žalovaný uviedol, že musí vedieť k čomu sa má vyjadriť a o aké vykompenzovanie a stratu má na mysli. (čl. 264). Mailom zo dňa 17.12.2015 (čl. 265) sa žalovaný vyjadril k vytýkaným nedostatkom a uviedol, že to nie je len jeho chybou , ale aj rozhodnutím žalobkyne a projektanta. Uviedol, že netvrdí, že sa nestali chyby, za ktoré je zodpovedný , ale tie boli vykompenzované nezaplatením posledného vyúčtovania za elektrinu a cestovných nákladov vo výške 1112,00 eur. Ďalšom kompenzáciou bolo prerobenie stropu v garáži na vlastné náklady, čo ho stálo 2419,00 eur. V maily zo dňa 01.05.2016 žalobkyňa uviedla, že nedostatky, ktoré sa už odstrániť nedajú treba vyznačiť v odovzdávacom protokole, ktorý ešte nedostala spolu so stavebným denníkom (čl. 270). Z mailu žalovaného zo dňa 06.05.2016 (čl. 308) vyplýva, že žalobkyňa zaslal cenu hrubej stavby vo výške 45 978 eur, ktorú rozdelil na 3 etapy : zemné práce a základe v hodnote 19 508,00 eur, murivo a vence v hodnote 9 675,00 eur a stropy a strecha 16 795,00 eur. Ak bude súhlasiť vypracuje zmluvu, v ktorej by navrhol zálohové platby na materiály po etapách a vyplatenie prác vždy po dokončení prác v jednotlivých etapách. Z výpovede žalovaného vyplynulo, že ak nejaké veci nedokončil alebo ich bolo treba opraviť, tak ich žalobkyňa nevyúčtoval a ani ich nezaplatila. Na vlastné náklady musel zabezpečiť elektrickú energiu a vodu, ktorú žalobkyňa nezabezpečila, čo považovala za kompenzáciu. Uviedol, že žalobkyňa sa sama rozhodla na podklade rôznych ponúk. Pomohol jej zadovážiť lacnejšie ponuky na materiál a práce, ktoré aj odsúhlasila, trvalo to 7 mesiacov a až potom začala stavba. Každú dokončenú časť skontroloval projektant, čím bola prevzatá a zaplatená. Následná časť mohla pokračovať schválením rozpočtu a zaplatením zálohy za materiál. Koncom februára 2014 bola stavba dokončená strešnou krytinou, ale žalobkyňa si u neho objednávala ďalšie práce, ktoré realizoval. Problémy začali v roku 2015. Zmluvu o dielo , ktorú sám vypracoval, nepodpísal preto, lebo proces pred stavbou a pospisovaním zmluvy bol zdĺhavý a jednotlivé ceny sa žalobkyňa zadali vysoké, aby všetky časti boli začaté a odovzdané projektantom a následne vyplatená práca a dohodnutá ďalšia časť. Stavbu nacenil na podklade projektu. Žalobkyňa dostala jednotlivé nacenenia. Zmluvu nepodpísala ani žalobkyňa, chcela zapracovať aj dodatky. Zmluvu si celú preštudoval a rozhodol sa ju nepodpísať , lebo by to nebola komplet hrubá stavba . Na základe dohovoru so žalobkyňou začal

realizáciu stavby. K tomu, kedy prišlo k prvej objednávke a čo bolo jej predmetom sa vyjadriť nevedel. Stavebný denník nevypracovával. Žalobkyňa ho nepožadovala. Všetky jednotlivé práce a kedy boli dokončené bolo poznačené v emailovej komunikácii. Stavebný denník si mala zabezpečiť žalobkyňa sama, on nebol realizátor hrubej stavby, robil len jednotlivé diela po častiach. K odpornému posudku uviedol, že nerozumie prečo sa poškodenia prejavili až po rokoch. Jednotlivé časti stavby boli prevzaté p. P. a boli v poriadku. V roku 2013 bola vyhotovená základová doska a múry, 2014 už aj strecha. Nevedel sa vyjadriť k jednotlivým vytýkaným nedostatkom. Podľa jeho názoru boli ložné škáry medzi debniacimi tvárkami v poriadku. Fotografie sú len z jednotlivých častí. Boli vyhotovené po víchrici a následne bola stena rozobraná a nanovo postavená a bola žalovanou reklamovaná a aj na základe toho prerobená. K otázke kompenzácie uviedol, že nebola konkrétne stanovená k jednotlivým vadám. Ak bola nejaká reklamácia, bola na jeho náklady vybavená. Nespravil sa základ tak ako mal byť bol o 10 cm posunutý, k čomu došlo zameraním geodetom a v kúpeľni nebola strana rovná a kompenzácia bola na tento účel. Žalobkyňa v rámci výsluchu uviedla, že pracuje v zahraničí a hľadala firmu, ktorá by jej postavila dom. So žalovaným sa dohodla, že bude realizovať hrubú stavbu a že jej pošle zmluvu. Zmluvu poslal, ona ju podpísala a zaslal späť žalovanému. Žalovaný zmluvu nepodpísal, hoci jej to sľuboval. Vždy zaslal vyúčtovanie, ktoré ona uhradila. Keď bol dom postavený a zavolala majstra na obklady povedal jej, že steny v kúpeľni sú krivé a nie sú správne otvory na dvere, s čím konfrontovala žalovaného. Chcela, aby žalovaný pracoval podľa projektu, ktorý mu predložila v čase uzatvárania zmluvy a už na začiatku zisťovala, či je schopný postaviť nízkoenergetický dom, čo potvrdil, no firma, ktorá to zisťovala zistila, že dom utesnený nie je. Žalovaného žiadala 3x, aby to opravil. Žalovaný vypracoval cenovú ponuku k zmluve, s ktorou súhlasila a hrubú stavbu realizoval žalovaný. Počas stavby ju neupozornil na to, že nie je vedený stavebný denník a neodovzdal jej ani žiadnu dokumentáciu od stavby. Ona si žiadnu osobu ako stavebná dozor nezvolila. So žalovaným komunikovala najmä emailom. Chcela od neho, aby jej posielal aj nejaké fotky a tiež tam poslala aj švagra, aby po určitých etapách robil fotky aj on. Keď žalovaný urobil nejaké práce poslal jej vyúčtovanie, ktoré zaplatila. Nejaké položky sa jej aj zdalo, že platí dvakrát, na čo sa žalovaného pýtala a povedal, že je to už v zľave. Stavebné povolenie jej vybavoval jeden pán, ktorému hovorila, že stavbu jej bude realizovať firma, lebo ona tomu nerozumie a stavebnému úradu nič neoznámala. Žalovaná okrem hrubej stavby robil aj stierky, ktoré boli zle urobené, osádzal žumpu, vodárničku, ktorá časom odišla a je tam zle namontovaný menič. Robil aj odvodnenie strechy a osadil dve veľké nádoby, no zvody do nich nie sú napojené. Robil aj lôžko pod zámkovú dlažbu, čo tiež bolo zle urobené. Tiež nebol správne urobený základ pod plot, základ bude vidieť, čo nevyzerá dobre. Hrubú stavbu realizoval len žalovaný a počas toho obdobia tam bol elektrikár, pán ktorý robil kúpeľne, firma čo zisťovala, či je dom správne utesnený a čo robila stropy. P. P. bol projektant, ktorého sa pýtala, či musí viesť stavebný denník, keď jej dom stavia firma a povedal, že nie. Tiež sa ho spýtala, či by bol ochotný, keď pôjde okolo ísť sa pozrieť na stavbu s čím súhlasil a že jej tam pôjde skontrolovať, no nie ako stavebný dozor. Bol tam niekoľkokrát a nešlo o platenú službu. Na pozemku bola studňa, a ohľadne električky komunikovala so starostom, ktorý uviedol, aby to riešili elektrocentrálou alebo cez susedov a on uhradil časť. Žalovaný potom starostovi účtoval nejaké sumy, ktoré chcel doložiť, čo však žalovaný nevedel dokladovať tak to starosta nezaplatil. Hrubá stavba odovzdaná nikdy nebola, ani si to spolu neprešli. Stavba bola dokončená v r.2014 na jar. Na opravu stavebných otvoroch žalovaný oslovil, pána čo robil kúpeľne, za čo nič neplatila. Nevidela priamo, kto poškodil vchodové dvere, ale nikto okrem žalovaného tam nebol. Dvere osádzala firma Frenestra a poškodenie sa zistilo hneď na druhý deň. Svedok N.. P. G. uviedol, že objednávateľka (žalobkyňa) ho oslovila za účelom vypracovania posudku k jej rodinnému domu ohľadne vyčíslenia nekvalitne, nesprávne vykonaných prác. Miestnu obhliadku vykonal 14.12.2016 a v čase obhliadky bola urobená hrubá stavba a vykonávali sa zatepľovacie systémy. Bolo vidieť len to, že stavba je urobená a boli tam drobné nedostatky nad oknami a v interiéry na dlažbe boli praskliny. Keďže dom bol dokončený vychádzal z dokumentácie z obdobia výstavby. Za najväčší nedostatok považoval to, že nebol vedený stavebný denník, preto nebolo možné určité skutočnosti z neho zistiť, no ani tento nedostatok nebol neovplyvnil výslednú hodnotu zníženia hodnoty stavby. Nevie, či bola splnená požiadavka z projektu, a to či pred začatím stavby bol predvolaný stavebný projektant, čo však nebolo premietnuté v hodnote zníženia. Nebolo použité správne murivo, lebo v projekte bol Ytong a na stavbe bol použitý Porotherm. Ďalej nebol dodržaný správny spôsob murovania, tvarovky boli popraskané na niektorých častiach a neboli správne uložené, nebola použitá malta, ale zrejme pena, neboli použité oceľové spojky a podľa dokumentácie mali by byť použité. K tomu, či bola stavba odovzdaná aj s vadami, ktoré sú obsahom jeho odborného posudku uviedol, že sa to zistiť nedá. Dokumentáciu mal len z niektorých častí. Zníženie ceny je vypočítané odhadom z dokumentácie, pretože iba týmto spôsobom je to možné. K rôznej výške otvorov (str. 16) uviedol, že v čase obhliadky už boli osadené aj dvere a výška otvorov bola upravená, no zahrnul to do výpočtu zníženia, lebo skutočný stav stavby

nebolo v čase obhliadky vidieť a vychádzal len z toho, čo mu uviedla žalobkyňa. Táto samotná vada môže tvoriť 2% . Pre okná stanovil zníženie 2% a k príčine poškodenia dospel od žalobkyne, nevedel potvrdiť, kto skutočne spôsobil poškodenie. Vada záklopu pre OSB , pre ktorý bolo stanovené zníženie o 100% bola v čase obhliadky odstránená, nedostatok uviedol do výpočtu podľa vyjadrenia objednávateľky , on to neskúmal. K skladbe tehál uviedol, že zrejme bola vada chýbajúcej tehly odstránená, no má to vplyv na zníženie hodnoty z dôvodu, že neplní funkciu , ktorú by mala. K nedostatku, ktorý vytýkal , že nebola použitá dostatočná vrstva malty uviedol, že existuje aj iná možnosť spájania, napr. penou, no na stavbe úplne absentuje. K tomu aký tehloblok bol na výstavbu použitý sa vyjadriť nevedel a nevedel, či je možné brúsenú tehlu spájať lepidlom, lebo každá technológia má iné vlastnosti. Nevedel, či bol krov odovzdaný v takom stave, ako bol zachytený na fotografiách v odbornom posudku ani či bolo spájanie krovu tak ako ho uviedol v posudku aj v čase odovzdávania diela, ale nevie si predstaviť ako by sa to dalo opraviť. Je potrebné to robiť postupne. Tieto vady sa nemusia na krove prejavíť, ale rovnako aj môžu. Pravidlo na stanovenie hodnoty zníženia je také, že stavba má byť vyhotovená podľa projektu a vtedy má 100% . Keď je akákoľvek odchýlka, znižuje sa hodnota stavby, čo sa určuje odhadom. Exaktne sa to dá určiť len s nákladmi, ktoré prevyšujú hodnotu stavby. Z dokumentovaného stavu sa dá opraviť len veľmi málo. Na predloženej výkrese krovu je uvedené, že krov sa má upevniť klincovaním, nie je tam požiadavka na oceľové uhoľníky, no on vychádzal zo správy statika. Fasáda, pre ktorú určil zníženie 5% bola v čase obhliadky prerobená, bolo vidieť zásah , no nevie kto nápravu vykonal. Popísané vady sa môžu prejavíť, ale aj nemusia. Vady základov a hlavných nosných konštrukcií sú už neodstrániteľné, lebo sú zabudované a spôsobuje zníženie stavby bez ohľadu na ďalšie vynaložené náklady na ich prípadnú nápravu . Svedok predpokladal, že vytýkané vady vo väčšine nie je možné odstrániť pre odovzdaním. Je ťažko predstaviteľné, že absenciu malty by bolo možné odstrániť. Rovnako tomu je aj v prípade absencie tehly. Z výsluchu svedka Ing. L. P. vyplynulo, že medzi ním a žalobkyňou išlo o klasickú spoluprácu, kde si objednala projekt rodinného domu, ktorý za odplatu vypracoval. Na ďalšie projekty žalobkyňou nebol oslovený. V rámci osobnej služby klientom zvykne vykonávať z vlastnej iniciatívy autorský dozor a na stavbe bol minimálne 2x, čo bola krátkodobá návšteva stavby, na ktorej zisťoval, či sa realizácia stavby neodchýľuje od projektu a optickou obhliadkou neboli zistené rozdiely diela. Prvýkrát tam bol po založení základovej dosky a druhýkrát pri stavbe krovu. Nevykonával žiadne odborné merania. Na stavbu prišiel na základe komunikácie so žalobkyňou , ktorá ho požiadala, či by sa tam nezastavil a v rámci možností, vzhľadom na vzdialenosť , to nebolo časté. Žiadne správy jej o tom nepodávala, iba v priebehu času v rámci komunikácie. Počas návštev tak bol žalovaný a pri krove aj partia tesárov. Spôsob kotvenia krovu sa štandardne do projektu neuvádza, záleží od dodávateľa, akým spôsobom to ukotví, či už oceľovými sponami alebo tesárskymi. Je možné to ukotviť aj klincovaním vhodne zvolenými kotviacimi prostriedkami . Spájanie brúsenej tehly je možné aj tenkovrstvovou maltou (lepidlom) . Na vadu spájania tehál sa nepamätá, ani to nezisťoval. Nemá vedomosť o žiadnych zlých poveternostných podmienkach počas výstavby. Autorský dozor je právom autora sledovať realizáciu stavby a stavebný dozor vyplýva zo zákona. Je to povinnosť stavebníka alebo realizátora stavby, ktorým podľa jeho informácií bol žalovaný. Nevie, kto bol určený za stavebný dozor. Pokiaľ je stavba realizovaná dodávateľky, dodávateľ musí mať svojho stavbyvedúceho , ktorý je stavebným dozorom a pokiaľ je realizovaná svojpomocne musí mať stavebník svoj stavebný dozor. Na prevzatie alebo protokolárne prevzatie prác, prípade časti diel nebol žalobkyňou poverený.

4. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie, s poukazom na vykonané dokazovanie a skutkový stav sporu, ako aj s poukazom na citované ustanovenia Občianskeho zákonníka (OZ - zákon č. 40/1964 Zb. - § 52 ods. 1, 3 a 4, § 631, § 633 ods. 1, § 644, § 654 ods. 1, § 646 ods. 3, § 647, § 648 ods. 1 a 2, § 659, § 650 ods. 1, § 651 a § 517 ods. 1 veta prvá a ods. 2), citované ustanovenie § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ a citované ustanovenia Civilného sporového poriadku (CSP - zákon č. 160/2015 Z. z. - § 255 ods. 1 a 2, § 262 ods. 1 a 2), odôvodnil nasledovne:

Na základe vykonaného dokazovania, po posúdení všetkých dôkazov jednotlivo a v ich vzájomných súvislostiach dospel súd k záveru, že medzi stranami sporu bola uzatvorená ústna zmluva o dielo, ktorá kopírovala obsah písomne predloženej zmluvy, predmetom ktorej bol záväzok zhotoviteľa (žalovaného) dodať a zhotoviť pre objednávateľa (žalobkyňu) hrubú stavbu rodinného domu v T. I., podľa predloženej architektonicko - stavebnej dokumentácie. Ide o osobitný typ zmluvy o dielo a to zhotovenie veci na zákazku upravené ustanoveniami § 644 a nasl. OZ. Zmluva o dielo je zmluvou konsenzuálnou, ktorá vzniká už dohodou zmluvných strán o podstatných náležitostiach zmluvy - o predmete zmluvy a o odplate zhotoviteľa, bez potreby dodržania písomnej formy zmluvy. Odplätnosť zmluvy nebola medzi stranami sporná, rovnako ako nebolo sporné ani to, že žalobkyňa žalovanému

cenu diela uhradila. Hoci žalovaný namietal, že práce realizoval vždy jednotlivo ako samostatný celok na základe samostatných objednávok žalobkyne a teda, že boli uzatvárané viaceré zmluvy o dielo vždy na vopred ocenenú a odsúhlasenú časť prác na stavbe a nie jedna zmluva o dielo, súd sa s jeho argumentáciou nestotožnil. Z mailovej komunikácie a výpovedí strán sporu vyplýva, že žalobkyňa sa zdržiavala v zahraničí a hľadala firmu, ktorá by jej postavila hrubú stavbu, pričom žalovaný stavbu po predchádzajúcej dohode realizoval. Uvedenému nasvedčuje aj skutočnosť, že samotný žalobca žalobkyňi zaslal cenovú ponuku celej hrubej stavby (čl. 308) a následne uviedol, že ak s cenou bude súhlasiť vypracuje zmluvu o dielo, čo aj urobil, no z jeho strany nedošlo k podpisu zmluvy s nezrozumiteľným vysvetlením, že proces pred samotnou stavbou a podpisovaním bol zdĺhavý a žalobkyňa chcela do zmluvy zapracovať aj vlastné požiadavky, ktoré mali byť špekulatívne. Žalovaný však pristúpil k realizácii hrubej stavby, v rámci mailovej komunikácie zasielal žalobkyňi cenové ponuky a vyúčtovania a tiež v maily zo dňa 06.09.2013 (čl. 308) bolo uvedené, že dielo bude vyplácané po etapách vždy po dokončení prác v jednotlivých etapách. Rovnako z jeho mailu zo dňa 25.11.2013 (čl. 156) je možné vyvodiť, že realizoval hrubú stavbu diela ako celok, nie jednotlivé samostatné diela, keď už v čase murovania zvislých konštrukcií (múrov) hovorí o stavbe krovu, čo podľa jeho vyjadrenia malo byť samostatným dielom a ak by bolo pravdivé jeho tvrdenie o jednotlivých samostatných postupne objednávaných dielach, v čase realizovania zvislých konštrukcií ešte predsa nemohol vedieť, že bude realizovať na základe „budúcej objednávky žalobkyne“, aj túto časť diela. Žalovaný v konaní žiadnym spôsobom nepreukázal, že išlo o samostatné diela, na základe samostatných objednávok zo strany žalobkyne a vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, takýto záver nie je ani logický. Taktiež bolo preukázané, čo nebolo medzi stranami ani sporné, že strany sporu uzatvorili i ďalšie zmluvy o dielo, ktorých predmetom bolo okrem iného i vybudovanie terasy a oplotenia. Hoci z písomného vyhotovenia zmluvy vyplýva, že malo ísť o zmluvu podľa Obchodného zákonníka je nesporné, že žalobkyňa uzatvorila zmluvu ako fyzická osoba nepodnikateľ, pričom žalovaný naopak vystupoval ako podnikateľ, ktorý navyše žalobkyňi predložil vypracovanú zmluvu, pričom aj z vyjadrenia samotného žalovaného je zrejmé, že do zmluvy nechcel zapracovať žalobkyňou navrhované úpravy a teda žalobkyňa túto zmluvu nemohla žiadnym spôsobom ovplyvniť. Je zrejmé, že ide o vzťah občianskoprávny spadajúci pod kategóriu spotrebiteľských zmlúv. V rovine súkromného práva a osobitne zmluvného práva je pre úpravu právnych vzťahov a spotrebiteľských záväzkov určujúcim právnym predpisom Občiansky zákonník, ktorý v tejto sfére predstavuje materiálne koncipovaný lex specialis právnym režim spotrebiteľských zmlúv ku všetkým ostatným právnym predpisom s obdobným predmetom súkromnoprávnej regulácie dotýkajúcej sa spotrebiteľských zmlúv a záväzkov z nich vyplývajúcich. Normy obchodného práva nemajú výkladovú a aplikačnú prednosť pred normami občianskeho práva a ich použitie môže byť limitované výhradne v rámci použitia konkrétnych zmluvných typov obchodného práva, pričom je vylúčené, aby sa na spotrebiteľské záväzky aplikovali inštitúty a právny režim noriem obchodného práva pred normami občianskeho práva. Vzhľadom na uvedené je potrebné daný prípad posúdiť podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) o spotrebiteľských zmluvách a zákona č.250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane spotrebiteľa“). Základnou povinnosťou zmluvných strán, ktoré uzatvorili zmluvu o dielo je povinnosť zhotoviteľa riadne, včas a na vlastné nebezpečenstvo vykonať dielo, čomu zodpovedá následná povinnosť objednávateľa zaplatiť dohodnutú cenu diela. Pre určenie toho, či bolo dielo vykonané riadne, je nevyhnutné, aby zhotoviteľ a objednávateľ pri uzatváraní zmluvy a špecifikovaní diela a jeho vlastností vymedzili dielo tak, aby pri odovzdávaní diela bolo možné posúdiť splnenie požiadaviek objednávateľa a vyhodnotiť, či dielo bolo vykonané v súlade so zmluvou. Za vadu diela možno považovať akýkoľvek rozpor vo výsledku činnosti zhotoviteľa diela s tým, čo bolo dohodnuté v zmluve o dielo. Vznik práv zo zodpovednosti za vady diela je podmienený odovzdaním diela objednávateľovi. Zodpovednosť za vady diela taktiež vzniká len v prípade, ak zhotoviteľ nevykoná dielo riadne, pod ktorým pojmom je potrebné chápať vykonať dielo v zvyčajnej kvalite a bez väd. Ďalším nevyhnutným predpokladom vzniku zodpovednosti za vady je výskyt vady na diele, ktoré je predmetom zmluvy o dielo a kauzálny nexus, t.j. príčinná súvislosť medzi porušením povinnosti zhotoviteľa plniť záväzok riadne a existenciou vady diela. Na uplatnenie nároku zo zodpovednosti za vady diela je v prvom rade potrebné, aby došlo k odovzdaniu diela, ak by totižto objednávateľ požadoval od zhotoviteľa, aby ešte pred tým, ako je predmet diela odovzdaný, zaistil odstránenie väd vzniknutých v dôsledku jeho vadného vykonania, táto požiadavka by nebola nárokom zo zodpovednosti za vady, keďže do momentu prevzatia diela naďalej existuje povinnosť zhotoviteľa vykonať dielo. Podľa § 650 OZ má objednávateľ povinnosť prevziať len zhotovené dielo, pričom taký stav je daný momentom, od ktorého môže byť dielo užívané v súlade s jeho účelovým určením bez toho, aby v jeho užívaní bránili zistené vady. Žalobkyňa uvádzala, že napriek jej písomnej výzve žalovaný

doposiaľ nepristúpil k riadnemu protokolárnemu odovzdaniu diela, k čomu žalovaný uviedol, že nie je zrejmé, či bolo dielo odovzdané, a ak áno v akom čase. Vzhľadom k uvedenému bolo potrebné sa v konaní zaoberať prvotne touto otázkou. Súd má za to, že k odovzdaniu diela zhotoviteľom došlo i keď je nutné konštatovať, že v konaní nebol ustálený presný dátum odovzdania diela. Z výpovedí strán sporu je však zrejmé, že k nemu (odovzdaniu diela) došlo koncom februára 2014 , ako uviedol žalovaný na pojednávaní dňa 01.04.2019, kde uviedol, že koncom februára 2014 bola stavba ukončená strešnou krytinou , rovnako vypovedala aj žalobkyňa, že práce na hrubej stavbe boli ukončené na jar roku 2014. I z mailu žalovaného zo dňa 07.03.2014 vyplýva, že v tomto čase bola strecha hotová. Z výpovední tiež vyplynulo, že žalobkyňa na dielo (stavbe) po ukončení prác zo strany žalovaného realizovala ďalšie práce a úpravy, pričom nie je ani sporné, že cena za dielo bola žalovanému zaplatená, a súd tak dospel k záveru, že dielo bolo žalobkyňou odovzdané tým, že jej bolo umožnené s dielom ako riadne vykonaným nakladať a žalobkyňa vstúpila do užívania diela. Písomný odovzdávací protokol, na ktorý žalobkyňa žalovaného vyzývala je len dôkazom o odovzdaní a prevzatí diela, a nie podmienkou riadneho odovzdania a prevzatia diela (NS ČR 23 Cdo/2505/2013 z 24.07.2013). K účinkom prevzatia diela zákon nevyžaduje vyhotovenie zápisnice o jeho odovzdaní a prevzatí diela. Súd na základe vyššie uvedeného považuje dielo za odovzdané a prevzaté koncom februára 2014. Práva objednávateľa zo zodpovednosti za vady diela pri zhotovení veci na zákazku možno deliť na primárne a sekundárne. Obsah primárnych práv zo zodpovednosti za vady bude závisieť od toho, či má dielo vadu odstrániteľnú alebo neodstrániteľnú. Ak ide o vadu , ktorú možno odstrániť, je objednávateľ oprávnený požadovať bezodplatné a riadne odstránenie vady, ktoré súdna prax definovala ako taký výsledok opravy, ktorý vedie k odstráneniu vady bezo zvyšku tak, aby predmet diela nebol výskytom vady ani jej odstraňovaním nejako znehodnotený. Ak vadu zhotoviteľ neodstráni bez zbytočného odkladu, túto vadu je možné považovať za neodstrániteľnú. V určitých prípadoch , ako napr. v prípade zmluvy o zhotovení veci na zákazku za neodstrániteľnú vadu je možné považovať aj opätovný výskyt odstrániteľnej vady po jej oprave alebo väčší počet odstrániteľných vád . Ďalším primárnym právom objednávateľa je právo na primeranú zľavu z ceny diela, v prípade, ak ide o vadu ,ktorá je neodstrániteľnou a nebráni riadnemu užívaniu diela. Práva zo zodpovednosti za vady sa musia uplatniť u zhotoviteľa v záručnej dobe , a to tak, aby bolo nesporné, akú vadu objednávateľ dielu vytyka a čoho sa domáha, pričom toto musí vykonať v záručnej dobe, inak jeho právo zaniká. Práva zo zodpovednosti za vady teda musia byť uplatnené určito , dôvodne a na správnom mieste. Pojem určito znamená , že objednávateľ musí presne uviesť, akú vadu dielo vykazuje a akého nároku sa z tohto titulu domáha. Vytknutie vád u zhotoviteľa je jednostranným adresovaným právnym úkonom objednávateľa, obsahom ktorého je špecifikácia vady diela, a opis toho, ako sa vada prejavuje alebo ako pôsobí na funkčnosť diela , pričom jeho obsahom musí byť aj uvedenie konkrétneho práva, ktorého sa objednávateľ z tohto dôvodu domáha (R 2/1978). Žalovaný namietal správne uplatnenie si nároku zo zodpovednosti za vady diela (bez presného opisu vád, uvedenia práva, ktoré si uplatňuje, uplatnenie po lehote) . Žalobkyňa k splneniu si tejto podmienky - uplatnenia si nárokov na vady poukazovala najmä na predžalobnú výzvu zo dňa 19.09.2016 (čl. 43) a mailovú komunikáciu. Z predloženej mailovej komunikácie vyplýva, že medzi stranami sporu prebehla komunikácia ohľadom vád diela , kde žalobkyňa uvádzala žalovanému nasledovné vady: ohýbanie stropu v garáži (čl. 106,129, 130) , nepravidelná zrnitosť omietky (čl. 109) , nedostatočné ostierkovanie okolo okien (čl. 109), krivá stena vo „fitku“ , ohýbanie podhládov (čl. 112) , posunutie garáže na základovej doske (čl. 129) , príprava na žalúzie nebola dodržaná podľa pokynov (čl. 130) , zle urobené puzdro dverí na šatníku , ktoré praskalo , nesprávna výška dverných otvorov (čl. 108). Z vyššie opísaných nedostatkov/vád si žalobkyňa žalobou , vychádzajúc z obsahu odborného posudku, uplatnila zodpovednostný nárok za nasledovné vady: nesprávnu výšku dverných otvorov, ktoré sú zarátané v položke zvislých konštrukcií, pre ktoré znalec určil zníženie hodnoty v celku na sumu 3 776,738 eura, pričom samotná vada predstavovala podľa vyjadrenia znalca približne 2% z tejto sumy (čl. 138) , t.j 75,534 eura ; úpravu vnútorných povrchov (nepravidelnosť omietky) , kde znalec stanovil zníženie 2% v hodnote 164,737 eura; okná (poškodenie dverí) zníženie o 2%, t.j. v hodnote 218,228 eura ; záklop s OSB (strop nevyhotovený podľa dokumentácie) v hodnote 2 693,932 eura , zateplenie fasády (nesprávne realizované špalety) v hodnote 223,848 eura , pričom tento nárok označila ako nárok na zaplatenie sumy 12 089,16 eura s príslušenstvom označený ako zníženie hodnoty stavby z titulu nedostatočnej kvality . Iné žalobkyňou vytykané vady (napr. krivá stena, posunutie základovej dosky, zle urobené puzdro dverí na šatníku) z odborného posudku explicitne nevyplývali. Čo sa týka ostatných vád uvádzaných v odbornom posudku tieto žalobkyňa vytykala po prvýkrát. Súd uvádza, že zákon neustanovuje spôsob, akým sa má vada vytknúť, z čoho je možné vyvodiť, že vytknutie vady je prípustné tiež v žalobe, ktorou sa uplatňuje konkrétne právo zo zodpovednosti za vady , no lehota na vytknutie vady sa považuje za zachovanú len za predpokladu, že žalovanému bola v tejto lehote doručená žaloba

obsahujúca vytknutie vady (R 9/1987). V danom prípade bola žaloba žalovanému doručená až dňa 13.02.2018, pričom hrubá stavba mala byť, vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností, ukončená koncom februára 2014. Je teda zrejme, že ostatné v odbornom posudku vytýkané vady (okrem už vyššie uvedených) žalobkyňa uplatnila u žalovaného po uplynutí záručnej lehoty, ktorá uplynula koncom februára 2017. Ide o nasledovné vady: základy - nerovnomerné ložné škáry medzi debniami tvárvkami, náhodné výstužných vložiek v debniacich tvárvkach; zvislé konštrukcie - nedostatočná vrstva malty medzi tehlo - blokmi, nedostatočná väzba tehál, chýbajúca spodná tehla; zastrešenie krytiny - nepoužitie predpísaných kotviacich prvkov. Vo vzťahu k týmto vadám podľa názoru súdu nárok zo zodpovednosti za vady nepochybne zanikol, keďže ich žalobkyňa nevytkla/ nereklamovala v záručnej lehote, ktorá je lehotou prekluzívnou. Zánik práva zo zodpovednosti za vady je podľa názoru súdu nutné konštatovať aj vo vzťahu k nároku za vady vykonaného oplotenia, pretože zo žiadnych predložených listín (okrem odborného posudku vo vzťahu ku ktorému platia závery vyššie uvedené) nevyplýva, že by žalobkyňa u žalovaného reklamovala akékoľvek vady oplotenia, a teda nie je možné konštatovať riadne vytknutie väd v záručnej dobe, ktorá je v tomto prípade dvojročná. Zo žalobkyňou riadne vytýkaných a žalobou uplatnených väd, mal súd za preukázané, že dielo vykazovalo vady prejavujúce sa v ohýbaní stropu v garáži, keďže tento nedostatok žalovaný nepoprel a z mailovej komunikácie vyplynulo, že aj pristúpil k oprave, ktorá však nebola realizovaná riadne a včas. Ďalším preukázaným nedostatkom bola nesprávna výška dverných otvorov, ktorú žalovaný rovnako nerozporoval a v mailovej komunikácii ju potvrdil (čl. 254). Žalovaný v konaní žiadnym spôsobom nepoprel ani nedostatok nepravidielnosti omietky, ktorý tak súd považoval za nesporný. Za preukázanú súd považoval aj vadu zateplenia fasády v podobe nesprávne realizovaných špaliet okolo okien, pričom táto skutočnosť vyplýva z vyjadrenia firmy Best Door s.r.o (čl. 106) a súd ma za preukázané, aj to, že došlo k poškodeniu vchodových dverí v čase, keď ešte nebola stavba žalovaným žalobkyňi odovzdaná a teda v zmysle § 651 OZ za toto poškodenie zodpovedná žalovaný, ktorý v konaní nepreukázal, že k poškodeniu vy došlo aj inak, resp. že ho nespôsobil on sám. Sám žalovaný si bol vedomý, že dielo malo vady, čo uvádzal v rámci mailovej komunikácie a tiež pri výsluchu pred súdom, keď uviedol, že ak aj nejaké veci nedokončil, alebo ich bolo treba opraviť, tieto žalobkyňi neúčtoval. Na to, aby bol zodpovednostný nárok uplatnený riadne nie je postačujúce len vytknutie väd v podobe jeho opísania, ale súdna prax stanovila, že je nevyhnutné, aby v záručnej dobe objednávateľ súčasne uviedol, aké právo z dôvodu reklamovaných väd si uplatňuje, tzn., že zhotoviteľovi musí objednávateľ oznámiť aj voľbu zodpovednostného nároku. Z mailových podaní je možné tiež vyvodit', že žalobkyňa si pri vade nesprávne realizovaného stropu a podhládov uplatnila aj nárok vyplývajúci zo zodpovednosti za vady a to nárok na odstránenie vady diela (čl. 114), pričom žalovaný podľa tejto komunikácie aj pristúpil k oprave diela (čl. 119). Žalobkyňa tak vo vzťahu k tejto vade uplatnila svoje nároky z poskytnutého vadného plnenia, pričom žalovaný pristúpil k oprave vytknutej vady, no vadu neodstránil riadne a včas (čl. 131), a stala sa tak neodstrániteľnou. Žalovaný uvedené tvrdenie žalobkyne síce spochybnil, ale v konaní ho nevyvrátil žiadnym dôkazným prostriedkom. Hoci z výpovedi svedka N.. G. vyplynulo, že táto vada bola odstránená, v konaní nebolo preukázané, že túto vadu riadne odstrániť žalovaný a vzhľadom na predžalobnú výzvu, kde žalobkyňa uvádza, že musela vynaložiť na opravu stropu prostredníctvom externej firmy ďalšie náklady sa tvrdenie, že vadu riadne opravil žalovaný zdá nepravdepodobným, navyše tvrdenia v predžalobnej výzve uvedené žalovaný nepoprel. Vo vzťahu k ostatným vyššie uvedeným vadám (ods. 42 rozhodnutia) súd uvádza, že vychádzajúc z obsahu predžalobnej výzvy zo dňa 19.09.2016, ktorá bola žalovanému doručená v lehote na uplatnenie zodpovednostných nárokov možno konštatovať, že skutočnou vôľou žalobkyne bolo vyplatenie požadovanej sumy titulom práva na primeranú zľavu z ceny, ktorá predstavovala vynaložené náklady na odstránenie väd, ktoré boli žalobkyňou, v dôsledku nekonania žalovaného, t.j. neodstránenia väd riadne a včas, vynaložené. Podľa názoru súdu, nie je možné k podaniu žalovanej pristupovať príliš formalisticky a len preto, že výslovne neuviedla, že si túto sumu uplatňuje titulom primeranej zľavy z ceny diela konštatovať, že si zodpovednostný nárok neuplatnila vady riadne, keď neoznačila voľbu zodpovednostného práva. Súd tak považoval nárok vo vzťahu k vadám vytnutým v predžalobnej výzve za uplatnený riadne, určito a včas. Vzhľadom na vyššie konštatované závery, t.j., že súd mal preukázanú existenciu vyššie opísaných väd (ods. 45), tieto vady neboli žalovaným riadne a včas odstránené, t.j. stali sa subjektívne neodstrániteľnými, ktoré ale nebránia v riadnom užívaní vecí, má žalobkyňa právo na primeranú zľavu z ceny diela a to za žalobou uplatnené vady, ktoré boli vytknuté a uplatnené v zákonnej lehote. Tieto vady, vychádzajúc z odborného posudku, predstavujú primeranú zľavu spočívajúcu v znížení hodnoty stavby vo výške 3 376,28 eura (bližšie špecifikované v ods. 43 tohto rozhodnutia). V tejto časti považoval súd žalobu za dôvodnú s poukazom na vyššie konštatované závery a keďže žalovaný sa so zaplatením peňažného nároku dostal do omeškania žalobkyňi súd priznal aj úrok z omeškania vo výške 5,00% ročne z priznanej sumy 3 376,28 eura a to odo dňa

nasledujúceho po podaní žaloby, t.j. odo dňa 16.02.2017 do zaplatenia. Žalovaný namietol relevantnosť odborného posudku, z ktorého súd vychádzal, žiadnymi dôkazmi však nespochybnil jeho dôvodnosť a samotná výpoveď svedka Ing. G. , odbornosť posudku nevyvrátila. Vo zvyšnej časti o zaplatenie 8 712,88 eura s prislúchajúcim úrokom z omeškania považoval súd za nedôvodný, pretože žalobkyňa vo vzťahu k ostatným vadám, ktoré boli uvedené v odbornom posudku nepreukázala riadne splnenie si notifikačnej povinnosti v záručnej lehote, a preto súd žalobu v tejto časti zamietol. Skutočnosťou, kto mal povinnosť viesť stavebný denník sa súd bližšie nezaoberal, pretože táto skutočnosť nebola vo vzťahu k uplatnenému nároku rozhodnou. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 2 CSP, keď žalobkyni bola zo sumy 12 089,16 eura priznaná suma 3376,28 eura s prísľušenstvom, z čoho vyplýva úspech žalobcu 27,93 % a úspech žalovaného 72,07 % a teda v konaní bol úspešnejší žalovaný a miera jeho úspechu 44,14 % (72,07 - 27,93), čo v konečnom dôsledku znamená právo žalovaného voči žalobkyni na náhradu účelne vynaložených trov celého konania práve takýmto percentom, o výške ktorých rozhodne súdny úradník po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

5. Uvedený rozsudok včas podanými odvolaniami napadli obe sporové strany.

6.1. Žalobkyňa sa domáhala zmeny výrokov o zamietnutí žaloby vo zvyšnej časti a o náhrade trov konania tak, aby jej žalobe bolo v plnom rozsahu vyhovené s plnou náhradou trov konania, alternatívne aby vec odvolací súd v napadnutých výrokoch zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, keď súdu prvej inštancie vyčítala nesprávne skutkové zistenia z vykonaných dôkazov a to, že rozhodnutie vychádza v napadnutých výrokoch z nesprávneho právneho posúdenia veci. Súd prvej inštancie správne vyhodnotil, že medzi stranami sporu bola uzatvorená ústna zmluva o diela, ktorá kopírovala obsah písomne predloženej zmluvy, keď žalovaný realizoval hrubú stavbu diela ako celok a ona nesporne uhradila cenu diela a z písomného vyhotovenia zmluvy vyplýva, že malo ísť o zmluvu podľa Obchodného zákonníka, avšak súd prvej inštancie posudzoval zmluvný vzťah medzi stranami sporu za aplikácie Občianskeho zákonníka. Napriek tomu, že súd prvej inštancie v popise rozsahu väd diela ňou reklamovaných uviedol i ďalšie vady, tieto opomenul reflektovať v kvantifikácii zľavy z ceny diela a to i napriek tomu, že tieto vady boli nesporne obsiahnuté v mailovej komunikácii a vo výzve zo dňa 19.9.2016 (č.l. 43), keď sa jedná o krivú stenu vo „fitku“ a garáž posunutú od základovej dosky, ktoré vady boli znalcom zohľadnené v sume 3776,738 eura, resp. 2764,866 eura. Vzhľadom na uvedené sa postup súdu prvej inštancie javí ako neúplný, označil nesprávne skutkový stav a mal správne priznať minimálne sumu 9842,35 eura (namiesto priznanej sumy 3376,28 eura). Ďalej sa nemožno stotožniť ani s právnym názorom súdu prvej inštancie, podľa ktorého zvyšné vady obsiahnuté v žalobe doručenej súdu dňa 15.2.2017 boli uplatnené prvýkrát až podaním žaloby prevzatej až dňa 13.2.2008 a teda, že vady boli voči žalovanému uplatnené po uplynutí prekluzívnej lehoty. Nesporne reklamovala vady základov a zvislých konštrukcií ešte mailovou komunikáciou a výzvou zo dňa 19.9.2016 a preto tieto neboli uplatnené až doručenou žalobou súdu, keď tieto vady mal súd prvej inštancie podriaďiť pod znalcom určené znehodnotenia a určiť tak zľavu z ceny diela. Rovnako z mailovej komunikácie zo dňa 2.3.2015 a 7.4.2015 vyplýva, že reklamovala i vadu strechy, keď ohľadom reklamácie oplotenia poukazuje na to, že k odovzdaniu oplotenia zo strany žalovaného prišlo podstatne neskôr ako k odovzdaniu hrubej stavby, keď z mailovej komunikácie vyplýva, že dňa 2.11.2014 prišlo zo strany žalovaného k zaslaní vyúčtovania základu ohrady, preto v tomto smere záručná doba plynie odlišne od záručnej doby v prípade hrubej stavby. Vo vzťahu k ostatným vadám (zastrešenie a oplotenie) nemožno akceptovať ani to, že žalovaný prevzal žalobu až 13.2.2018 a že až týmto okamihom nastala z jej strany realizácia reklamácie, nakoľko ona sa ešte pred podaním žaloby snažila žalovaného písomne kontaktovať dňa 19.9.2016, na čo žalovaný nereagoval (reklamáciu v lehote 30 dní nevybavil), keď žalovaného opätovne písomne kontaktovala dňa 2.11.2016, ktorú zásielku si však v odbernej lehote na pošte neprevzal. Pre postup žalovaného teda v danej dobe iná preukázateľná komunikácia s ním nebola možná, keď rovnako sa žalovanému nepodarilo doručiť ani platobný rozkaz, pričom paradoxne účelová pasivita a zatajovanie sa žalovaného je vykladaná na jeho prospech, nakoľko takýmto spôsobom sa mal podľa názoru súdu prvej inštancie vyhnúť reklamácií väd z jej strany. Práve preto pristúpila k riešeniu veci súdnou cestou, pričom súd prvej inštancie v bode 37. odôvodnenia uvádza potrebu aplikovať ustanovenia zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, ohľadom ktorého do pozornosti súdu dáva ustanovenie § 18 o tom, že počas vykonávania odborného posúdenia reklamovaných väd záručná doba neplynie. Odborný posudok bol vypracovaný dňa 1.2.2017 a následne bezodkladne podala žalobu ešte v rámci plynutia záručnej doby. V zmysle ochrany spotrebiteľa bolo tiež povinnosťou žalovaného uviesť, kde inde okrem adresy miesta výkonu podnikania mu môže adresovať svoje reklamácie väd, keďže na uvedenej adrese zásielky

nepreberal, preto ak si žalovaný túto povinnosť nespĺnil, nemôže byť za toto postihovaná ona zánikom jej práva uplatniť si nároky z väd diela. Rovnako rozporne vyznieva skutočnosť, že súd prvej inštancie priznal úrok z omeškania odo dňa nasledujúceho po podaní žaloby, avšak ostatné účinky žalobe priznáva až okamihom jej doručenia žalovanému. Súd prvej inštancie celkom správne vyhodnotil záväzkový vzťah medzi stranami sporu a čiastočne správne akceptoval vady diela odôvodňujúce poskytnutie zľavy z ceny diela, avšak nesprávne nezohľadnil i ostatné preukázané vady s poukazom na ich reklamovanie po uplynutí záručnej doby.

6.2. Žalovaný podal odvolanie voči vyhovujúcemu výroku a výroku o náhrade trov konania, keď sa domáhal zmeny rozsudku súdu prvej inštancie v týchto výrokoch tak, aby žaloba bola v plnom rozsahu zamietnutá s priznaním mu náhrady trov konania v rozsahu 100%. Súdu prvej inštancie vyčítal rovnako nesprávne skutkové zistenia na základe vykonaných dôkazov a nesprávne právne posúdenie veci. Žalobkyňou uplatnený nárok na zaplatenie peňažného plnenia považuje za nepreukázaný, keďže žalobkyňa nepredložila žiadne relevantné a hodnoverné dôkazy, z ktorých by bolo možno vyvodiť nielen vznik nároku na požadované plnenie ale aj vyúčtovanú výšku tohto nároku. Zotrváva na svojich námietkach voči odbornému posudku č. 1/2017 znalca Ing. Vladimíra Rýsa, ktorý nie je relevantným dôkazom preukazujúcim vadnosť jeho plnenia a to minimálne z dôvodu neúplnosti informácií, s ktorými daný znalec disponoval a ktorý si žiadnym spôsobom neoveril informácie poskytnuté mu žalobkyňou, keď s ním znalec vec nekonzultoval a k obhliadke ho neprizval, od neho ani žiadne informácie nežiadal. O záveroch znalca je možné pochybovať aj z toho dôvodu, že na strane 20 posudku uvádza orientačné zníženie kvality, keď z citovaných konštatácií znalca je zrejmé, že suma, ktorú žalobkyňa požaduje, stanovil znalec výlučne len na základe podkladov a informácií od žalobkyne a je teda možné tvrdiť, že tieto nemôžu byť relevantné a údajný nárok žalobkyne preukazujúce. Závery znalca boli navyše spochybnené, ak nie priamo vyvrátené, výpoveďou samotného znalca na pojednávaní dňa 31.5.2019 - v ďalšom texte žalovaný cituje vyjadrenia znalca, keď dodáva, že podľa jeho názoru sa výpoveďou znalca pochybnosti ohľadom jeho záverov vyslovených v odbornom posudku nielenže neodstránili ale dokonca prehĺbili! V ďalšom texte žalovaný označil podstatné fakty, ktoré podľa neho z odpovedí znalca nad všetku pochybnosť vyplynuli, keď poukázal na to, že tieto nedostatky, dokonca pochybenia znalca a jeho zrejma neobjektívna sú pre neho neprípustné, teda aby súd jeho odborný posudok považoval za relevantný a dokonca kľúčový dôkaz celého sporu. Odmieťa preto tvrdenia a záver súdu prvej inštancie o tom, že odbornosť posudku vyvrátená nebola, nakoľko sám posudok ako aj výpovede znalca svedčia o presnom opaku, pričom nie sú potrebné žiadne ďalšie dôkazy tak ako nesprávne hodnotí súd prvej inštancie. Ani zvýšená ochrana spotrebiteľa nemôže byť argumentom na prelomenie dôkaznej núdze žalobkyne, pokiaľ samotný posudok bol spochybnený zásadným spôsobom, s prihliadnutím na čo nie je možné žalobe vyhovieť ani len v čiastočnom rozsahu a mala byť preto v celom rozsahu zamietnutá. Je nemysliteľné, aby rozhodnutie v akejkoľvek veci bolo založené na dôkazoch, ktoré nemajú žiadnu váhu a výpovednú hodnotu, čo v danej veci je možné jednoznačne skonštatovať po dôkladnom oboznámení sa a pochopení obsahu predmetného posudku a výpovede znalca. Prvoinštančný súd sa navyše žiadnym spôsobom nevysporiadal s uvedenými nedostatkami odborného posudku a výpovede znalca ako svedka, t.j. neuviedol akým spôsobom postupoval pri hodnotení týchto dôkazov a ako tieto dôkazy vyhodnotil vo vzájomných súvislostiach. Namieťa súdom prvej inštancie uznané vady diela aj z ďalších dôvodov, keď zotrváva na svojich vyjadreniach o tom, že ak sa aj nejaké vady na diele vyskytli, tieto boli ním odstraňované na jeho náklady priebežne ešte počas vykonávania prác na stavbe, prípadne žalobkyňa poskytol zľavu na cene diela, keď jej neúčtoval niektoré položky napriek tomu, že ich dodal, o čom svedčí aj mailová komunikácia sporových strán, vyjadrenia žalobkyne a vypočutých svedkov, ako aj odborný posudok. Len pre upresnenie jeho kompenzácie poskytnuté žalobkyňa boli vo výške minimálne 4174,46 eura, nedostatok „nesprávna výška dverných otvorov“ bol ním odstránený v priebehu realizácie diela formou opravy, odstránenie ktorého nedostatku potvrdil aj znalec Ing. Rýs. Uvedené rovnako platí aj o nedostatku „záklap z OSBD (strop nevyhotovený podľa dokumentácie)“. Ohľadom nedostatku „okná (poškodenie dverí)“ uvádza, že tento naďalej rozporuje, že by toto poškodenie zapríčinil on sám alebo jeho poverené osoby, pričom žalobkyňa svoje tvrdenie v konaní žiadnym spôsobom nepreukázala a súd prvej inštancie vychádzal len z jej jednoduchého konštatovania. Všeobecne k otázke existencie akýchkoľvek väd na stavbe, za ktoré by mal niesť on zodpovednosť poukazuje aj na výpoveď svedka L. P. - v tomto smere uviedol konkrétne otázky a odpovede, s ohľadom na ktoré sa javia závery súdu prvej inštancie nesprávnymi a rozpornými s preukázaným skutkovým stavom celého sporu. Súd prvej inštancie sa ani v tomto prípade žiadnym spôsobom nevysporiadal s výpoveďou tohto svedka - projektanta, ako ani s výpoveďou žalobkyne a rovnako sa nevysporiadal s duplicitou priznaného nároku žalobkyne, ktorá by sa prípadným jeho plnením bezdôvodne obohatila, nakoľko by jej bolo plnené bez

právneho dôvodu to, čo už raz bolo odstránené (či už opravou alebo formou zľavy). Namieta tiež odôvodnenie súdu prvej inštancie o neunesení jeho dôkazného bremena, nakoľko v danom sporovom konaní dôkazné bremeno neunesla žalobkyňa, keď jednoznačne nepreukázala dôvodnosť svojej žaloby, nepreukázala ňou tvrdý skutkový stav a toto sa malo prejavíť v podobne prehry sporu, keď je zrejmé, že dôkazné bremeno má žalobkyňa a k presunu dôkazného bremena na neho nedošlo.

7. Následne sa strany sporu vyjadrovali aj k odvolaniu protistrany, keď žalovaný sa vyjadroval aj k vyjadreniu žalobkyne, pričom vo svojich podaniach popierali tvrdenia protistrany a zotrvávali na svojich vyjadreniach z podaných odvolaní.

8. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku a viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania dospel k záveru, že vo veci je potrebné rozhodnúť tak, ako to je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia, a to podľa ustanovenia §§ 387 ods. 1, 389 ods. 1 písm. b) a 391 ods. 1 CSP.

9. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala 12 089,16 Eur titulom neodstrániteľných väd stavby, ktoré znižujú hodnotu stavby poukazujúc na § 648 ods. 2 OZ a na odborný posudok č. 1/2017 vyhotovený p. Ing. Vladimírom Rýsom, znalcom v odbore stavebníctvo a odvetviach statika stavieb, pozemné stavby a ohodnocovanie nehnuteľností obsahujúci presnú špecifikáciu nedostatkov. Pre vady v základoch si uplatnila zníženie vo výške 14 %, t. j. 2 764,866 Eur; pre zvislé konštrukcie si uplatnila zníženie vo výške 13 %, t. j. 3 776,738 Eur; pre zastrešenie bez krytiny si uplatnila zníženie vo výške 8 %, t. j. 1 027,958 Eur; pre úpravy vnútorných povrchov si uplatnila zníženie o 2 %, t. j. 164,737 Eur; pre okná si uplatnila 2 %, t. j. 218,228 Eur; pre záklop s OSB si uplatnila zníženie vo výške 100 %, t. j. 2 693,932 Eur; pre zateplenie fasády si uplatnila zníženie o 5 %, t. j. v sume 223,848 Eur a pre oplatenie si uplatnila zníženie vo výške 20 %, t. j. 1 218,862 Eur. Poukázala na to, že žalovaný vykonával pre ňu stavebné práce na základe ústne uzatvorenej zmluvy o dielo, pričom (tak ako súd prvej inštancie ustálil a uvedené strany nerozporovali) k odovzdaniu a prevzatiu diela hrubej stavby zastrešenej krytinou došlo koncom februára 2014.

10. Odvolací súd mal z e-mailovej komunikácie medzi žalobkyňou a žalovaným preukázané, že žalobkyňa žalobcovi vytykala ohýbanie stropu v garáži, nepravidelnú zrnitosť omietky, nedostatočné ostierkovanie okolo okien, krivú stenu vo „fitku“, ohýbanie podhládov, posunutie garáže na základovej doske, prípravu na žalúzie, zle urobené puzdro dverí na šatníku, ktoré praskalo a nesprávnou výškou dverných otvorov. Uplatnenie peňažných nárokov (zliav) za jednotlivé vady z tejto komunikácie nevyplýva.

11. Ďalej mal odvolací súd preukázané, že výzvou zo dňa 19.09.2016 (č. I. 43) žalobkyňa vytkla nasledovné vady: otvory na všetkých dverách, zle urobený šatník, dodanie škridle bez doplnkov, strop v dome nerealizovaný podľa projektu, opakovaný test vzduchotesnosti, zle urobená príprava na žalúzie, nesprávna realizácia stropu a nedokončenie stropu v garáži, nevyhovujúca predpríprava na podlahové kúrenie, krivá stena vo fitku, garáž posunutá od základovej dosky. Ďalej vytykala poškodenie podlahy v garáži, poškodenie vchodových dverí, poškodenie parapetov. Žalobkyňa uvedené nedostatky odstránila prostredníctvom externých firiem, pričom na ich odstránenie vynaložila sumu 3 950 Eur, ktoré žiadala zaplatiť od žalovaného. Výzvou zo dňa 02.11.2016 (č. I. 46) opätovne od žalovaného žiadala zaplatenie sumy 3 950 Eur a náklady právneho zastúpenia.

12. Z výsluchu znalca, ktorý vyhotovil odborný posudok, mal odvolací súd preukázané, že v čase vykonania obhliadky znalcom bola stavba urobená a bolo vidieť len drobné nedostatky nad oknami a v interiéri na dlažbe boli praskliny. Znalec odborný posudok vyhotovil na základe fotodokumentácie predloženej žalobkyňou, avšak znalec nevedel potvrdiť ani vyvrátiť, či stavba bola odovzdaná s vadami, ktoré sú obsahom odborného posudku (zápisnica o pojednávaní zo dňa 31.05.2019 č. I. 338).

13. Na základe predloženej fotodokumentácie, ktorú dodala majiteľka domu (žalobkyňa) znalec orientačne na základe skúseností stanovil zníženie kvality prác objektu oproti 100 % kvalite. Pre základy stanovil znalec zníženie 14 % na základe nedostatkov pri realizácii základov a výkopových prác, pre zvislé konštrukcie stanovil 13 % na základe nedostatkov pri realizácii zvislých konštrukcií, pričom v tomto sú zahnutá aj nerovnaká výška dverných otvorov v priečkach vo výške 2 %. Pre zastrešenie bez krytiny stanovil 8 % zníženie, na základe toho, že neboli použité kotviace prvky v krove predpísané projektom. Pre úpravu vnútorných povrchov stanovil 2 % kvôli nerovnomernému zrnu v omietke, pre okná stanovil 2 % kvôli poškodeniu vchodových dverí od kamienkov, pre záklop OSB stanovil zníženie o 100 % kvôli tomu, že realizátor vytvoril záklop zhora a podľa projektu bol podhlád navrhnutý zdola a pre zateplenie fasády stanovil 5 % nakoľko sa musel prerábať priestor pre vonkajšie rolety nad oknami. Pre oplatenie stanovil zníženie o 20 % z dôvodu nerovnomerne zhotoveného nadzákladového muriva, ktoré sa muselo vyrovnávať monolitickým vencom.

14. Podľa § 645 ods. 1 Občianskeho zákonníka, zhotoviteľ zodpovedá za vady, ktoré má vec zhotovená na zákazku pri prevzatí objednávatelom, ako aj za vady, ktoré sa vyskytnú po prevzatí veci v záručnej dobe. Rovnako zodpovedá za to, že vec má vlastnosti, ktoré si objednávatel pri zákazke vymienil.

15. Podľa § 646 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pri zhotovení stavby je záručná doba tri roky. Vykonávací predpis môže ustanoviť, že pri niektorých častiach stavieb môže byť záručná doba kratšia, najmenej však osemnásť mesiacov.

16. Podľa § 647 Občianskeho zákonníka, záručná doba začína plynúť odo dňa prevzatia veci. Ak objednávatel prevzal vec až po dni, do ktorého mal povinnosť ju prevziať, plynie záručná doba už odo dňa, keď mal túto povinnosť.

17. Podľa § 648 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak ide o vadu, ktorú možno odstrániť, je objednávatel oprávnený požadovať bezplatné odstránenie vady. Zhotoviteľ je povinný odstrániť vadu bez zbytočného odkladu.

18. Podľa § 648 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o vadu, ktorú nemožno odstrániť a ktorá bráni tomu, aby sa vec mohla podľa objednávky riadne užívať ako vec bez vady, má objednávatel právo na zrušenie zmluvy. To isté právo mu prislúcha pri odstrániteľných vadách, ak pre opätovné vyskytnutie sa vady po oprave alebo pre väčší počet väd nemôže vec riadne užívať. Ak ide o neodstrániteľnú vadu, ktorá však nebráni riadnemu užívaniu veci podľa objednávky, má objednávatel právo na primeranú zľavu.

19. Podľa § 649 Občianskeho zákonníka, práva zo zodpovednosti za vady sa musia uplatniť u zhotoviteľa v záručnej dobe; inak práva zaniknú. Čas od uplatnenia práva zo záruky až do vykonania opravy sa do záručnej doby nepočíta. Zhotoviteľ je povinný vydať objednávatelovi potvrdenie o tom, kedy právo uplatnil, ako aj o vykonaní opravy a čase jej trvania.

20. V danej veci, v ktorej súd prvej inštancie žalobe čiastočne vyhovel je predmetom konania uplatnenie práv žalobkyne zo zodpovednosti žalovaného za vady diela - stavby rodinného domu. Žalovaný pre žalobkyňu vykonal dielo - hrubú stavbu rodinného domu podľa predloženej architektonickej stavebnej dokumentácie. Odvolací súd je toho názoru, že ide o zmluvný podtyp zmluvy o dielo upravený v § 644 a nasl. Občianskeho zákonníka, a to zhotovenie veci na zákazku, kedy objednávatelovi vzniká právo, aby zhotoviteľ pre neho podľa objednávky zhotovil vec, za ktorú sa zaväzuje zaplatiť mu odmenu. Zodpovednosť za vady upravená v § 645 je osobitnou úpravou zodpovednosti za vady pre zhotovenie veci na zákazku. Pre vady plnenia sa všeobecne pre zmluvu o dielo aplikuje úprava podľa § 499 až 510 Občianskeho zákonníka. Všeobecné ustanovenia o zodpovednosti za vadné plnenie záväzkov sa aplikujú, pokiaľ zákon neobsahuje osobitnú právnu úpravu, tak ako v prípade zhotovenia veci na zákazku, resp. opravy a úpravy veci. Zhotoviteľ zodpovedá za vady, ktoré má vec zhotovená na zákazku v čase prevzatia objednávatelom a za všetky vady, ktoré sa vyskytnú v záručnej dobe, teda od prevzatia veci do uplynutia záručnej doby. V rovnakom rozsahu zodpovedá za to, že má vec vlastnosti vymienené objednávatelom pri zadaní zákazky. Vadou sa rozumie nedostatok vymienených vlastností, ako aj takých vlastností, ktoré sa všeobecne očakávajú pri veciach rovnakého druhu a ktoré vyplývajú zo zákonných požiadaviek na určitý druh veci (technické normy a pod.). V prípade stavieb zákon určuje trojročnú záručnú dobu s odkazom na vykonávací predpis, ktorý pri niektorých častiach stavby môže túto dobu skrátiť, nikdy však nie na dobu kratšiu ako 18 mesiacov. Z ustálenej judikatúry vyplýva, že záručná doba má dvojaký význam spočívajúci v tom, že a) zhotoviteľ zodpovedá len za vady zhotovenej veci, prípadne vykonanej úpravy veci, ktoré sa vyskytnú pri prevzatí plnenia alebo v priebehu záručnej doby; b) s poukazom na § 649 jej charakter smeruje k potrebe včasného uplatnenia práv, kedy práva zo zodpovednosti za vadné zhotovenie veci na zákazku musia byť uplatnené v priebehu záručnej doby a uplynutím záručnej doby neuplatnené práva zo zodpovednosti za vady zanikajú. Začiatok plynutia záručnej doby sa všeobecne spája s okamihom faktického prevzatia veci. Ide o dobu prekluzívnu, teda práva zo zodpovednosti za vady musia byť uplatnené v priebehu záručnej doby, inak zaniknú. Reklamácia vady bude úspešná len za predpokladu, že ide o vadu, za ktorú zhotoviteľ zodpovedá, vyskytla sa na veci zhotovenej na zákazku v dobe uplatnenia práva zo zodpovednosti za vady a má tú povahu, ktorá je na uplatnenie objednávatelom zvoleného práva vyžadovaná. Zákon rozlišuje podľa charakteru vady dva okruhy väd s rozdielnymi možnosťami, ako k nim pristupovať: a) vady odstrániteľné - po vykonaní opravy nespôsobia pri užívaní veci žiadne ďalšie problémy a vec sa stane bezchybnou a spôsobilou na užívanie v rozsahu, ako bolo predpokladané zmluvou; b) vady neodstrániteľné - nemožno vady odstrániť tak, aby vec nadobudla zamýšľaný účel a spôsobilosť na užívanie v pôvodne očakávanom rozsahu. Nároky z odstrániteľnej vady spočívajú v tom, že zhotoviteľ je povinný odstrániť ju bez zbytočného odkladu po tom, ako si nárok u neho uplatnil objednávatel. Pokiaľ však ide o opätovne sa vyskytnutú opravu, čiže vadu, ktorá sa vyskytla po oprave totožnej vady, prípadne ak vec vykazuje väčší počet väd, pre ktoré vec nemožno riadne užívať, má podľa odseku 2 objednávatel právo zmluvu zrušiť. V prípade, že ide o odstrániteľnú vadu, ktorá sa však vyskytuje opätovne po oprave

a je to rovnaká vada, ktorá bola už najmenej dvakrát odstraňovaná (ako vyplýva z ustálenej judikatúry) a opätovne sa vyskytne, má objednávateľ práva ako pri neodstrániteľnej vade, teda má právo zmluvu zrušiť. Toto právo nemá, ak sa na veci vyskytne iná ako už reklamovaná vada. V prípade viacerých vád je použiteľný odsek 2 druhá veta v časti, kedy právo zrušiť zmluvu prislúcha objednávateľovi aj v prípade väčšieho počtu rôznych vád brániacich mu v riadnom užívaní veci. V zásade platí, že musí ísť najmenej o tri odstrániteľné vady existujúce v čase uplatnenia nároku súčasne. V prípade, že vec trpí neodstrániteľnou vadou brániacou v užívaní zhotovenej veci riadne ako veci bez vady, má objednávateľ právo na zrušenie zmluvy. Pokiaľ však takáto neodstrániteľná vada nebráni riadnemu užívaniu veci, má objednávateľ len právo na primeranú zľavu. Primeranou zľavou bude zľava zodpovedajúca zníženej kvalite veci s prihliadnutím na rozsah vady a spôsob, akým ovplyvňuje užívanie veci vyhotovenej na objednávku. Práva zo záruky je potrebné uplatniť v zákonnej lehote, prípadne v lehote osobitne poskytnutej záručným listom zhotoviteľa, inak tieto práva zaniknú. Práva zo zodpovednosti za vady musí objednávateľ uplatniť včas jednostranným právny úkonom, ktorým vytkne konkrétnu vadu - nestačí len výzva na odstránenie neurčenej vady. Špecifikácia vady je dôležitou súčasťou uplatnenia práv zo zodpovednosti za vady, keďže charakter určitej vady môže viesť následne k rôznym účinkom v súvislosti s existenciou prípadných viacerých vád alebo v prípade, že ide o ďalšiu vadu po oprave a je potrebné posúdiť, či ide o vadu už odstraňovanú alebo o vadu novú. Objednávateľ si môže uplatniť nároky aj viaceré, a to v prípade, že nie je zjavné, či ide o odstrániteľnú alebo neodstrániteľnú vadu, prípadne ak nie je možné jednoznačne posúdiť, či vada bráni riadnemu užívaniu veci ako veci bez vady. Alternatívne uplatnenie viacerých nárokov dáva na výber zhotoviteľovi, v prípade eventuálneho uplatnenia si nárokov môže objednávateľ formulovať zvolený nárok ako prioritný s tým, že ďalší nárok si uplatní pre prípad, že ním zvolený primárny nárok nebude realizovateľný (napr. sa zistí, že vadu je možné odstrániť, a teda právo zrušiť zmluvu objednávateľovi nevznikne a má nárok len na odstránenie vady). Hoci záručná doba má charakter prekluzívny, samotné uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady, ktoré je včasné a spája sa s ním príslušný nárok, je právom, ktoré sa premlčuje po troch rokoch odo dňa, keď objednávateľ upozornil zhotoviteľa na vady (§ 508). Platí teda, že pokiaľ včas objednávateľ tieto práva u zhotoviteľa uplatnil a tento nepostupuje v súlade so zákonom, má objednávateľ tri roky na to, aby si nárok uplatnil na súde. Popri uplatnení nárokov za vady je možné uplatňovať aj nároky na náhradu škody spôsobenej vadným plnením (ako dôsledku nedostatočnej kvality, neodvíjajúcej sa primárne od dojednanej ceny diela).

21. Žalobkyňa v odvolaní vytykala súdu prvej inštancie, že napriek tomu, že ona vytykala žalovanému určité vady v e-mailovej komunikácii a vo výzve zo dňa 19.09.2016, súd prvej inštancie ich nereflektoval v kvantifikácii zľavy z ceny diela, pričom išlo o krivú stenu vo fitku, ktorá podľa jej názoru mala byť zohľadnená znalcom v položke zvislé konštrukcie, kde znalec stanovil zníženie o 13 % a garáž posunutá od základovej dosky, ktorú vadu mal znalec zohľadniť v položke základy, a pre ktorú bolo stanovené zníženie o 14 %.

22. V ďalšej časti odvolania žalobkyňa namietala právne posúdenie súdu ohľadom reklamovania vád základov, zastrešenia krytiny, vady oplotenia a čiastočne aj vád zvislých konštrukcií po prekluzívnej lehote. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie (R 9/1978), z ktorého vyplýva, že vytnúť vady je možné aj žalobou, ktorou sa uplatňuje konkrétne právo zo zodpovednosti za vady, ale lehota na vytknutie vady sa považuje za zachovanú len za predpokladu, že žalovanému bola v tejto lehote doručená žaloba obsahujúca vytknutie vady. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že pokiaľ bola stavba odovzdaná koncom februára 2014 a žaloba bola žalovanému doručená až dňa 13.02.2018, žalobkyňa vyššie uvedené vady uplatnila po uplynutí trojročnej prekluzívnej lehoty, a teda záver súdu prvej inštancie o zániku zodpovednosti zhotoviteľa za vady prvýkrát uvedené (a oceňované) až v žalobe a jej súčasť v uvedenom odbornom posudku (tento bol de facto navýšením „zľavy“ a tiež i za iné nedostatky - vady) bol správny. Doba na uplatnenie zodpovednosti za vady má hmotnoprávny charakter, to znamená, že prejav vôle oprávnenej osoby musí dôjsť zhotoviteľovi diela najneskôr v posledný deň tejto lehoty. Zodpovednosť za včasné neuplatnenie zodpovednosti za vady v zmysle zásady „vigilantibus iura scripta sunt“ t. j. „práva patria len bdelym“ (pozorným, ostrážitým, opatrným, starostlivým), teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje procesné oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou, je na strane žalobkyne. V slobodnej spoločnosti je totiž predovšetkým vecou nositeľov práv, aby svoje práva bránili a starali sa o ne, inak ich podcenením či zanedbaním môžu strácať svoje práva majetkové, osobné, satisfakčné a pod. To platí obdobne aj o využívaní zákonných procesných ustanovení včítane využitia možnosti podania opravných prostriedkov." (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Sžf 65/2011). Na základe uvedeného potom nárok žalobkyne vo výške rozdielu medzi sumou 12.089,16 eura a 3.950 eur dôvodný nebol už len z

tohto dôvodu, keď výpočet priznanej sumy („primeranej zľavy spočívajúcej v znížení hodnoty stavby“) zostal nejasným.

23. Odvolací súd mal za to, že súd prvej inštancie si s ohľadom na uvedený záver o vytýkaní niektorých väd oneskorene až v žalobe vychádzajúcej z odborného posudku následne nedostatočne ujasnil, čo je vlastne predmetom sporu a akých relevantných väd a nárokov z nich sa týka. Zníženie hodnoty rozostavanej stavby v súvislosti s nedostatočnou kvalitou realizácie, resp. jej odhad uvedený v odbornom posudku, predstavuje následok (škodu) spôsobený vadným plnením netotožný (nesúvisiaci) s dojednanou cenou diela a reklamáciou väd diela (cena diela a hodnota stavby nie sú totožné veličiny) žalobkyňou pred podaním žaloby; teda nejde o nároky totožné s rovnakým procesným postupom ich uplatnenia. Nemožno potom ani „kombinovať“ tieto nároky čo do vyčíslenia a procesu (podmienok) uplatnenia, teda v tejto konkrétnej veci nebolo možné ani riešiť uplatnené nároky z väd čo do výšky (nároku z väd) mimo toho, aké konkrétne peňažné nároky si žalobkyňa v predžalobnej (písomnej i e-mailovej) komunikácii uplatňovala u žalovaného, t.j. preberať výšku nároku z odborného posudku. Zároveň nebolo možné neprihliadnuť k tomu, či žalobkyňa preukázala náklady na odstránenie väd a či odborný posudok (vzhľadom k okolnostiam jeho vyhotovenia) existenciu väd konaním žalovaného vôbec preukázal.

24. Odvolací súd tiež poukazuje na vyjadrenie žalobkyne zo dňa 03.04.2018 (č. I. 103), kde na margo namietanej zmätočnosti uplatňovaného nároku uviedla, že voči žalovanému si v tomto konaní neuplatňuje poškodenie vchodových dvier, ani poškodenie podlahy v garáži. Nakoľko je súd podľa § 216 ods. 1 CSP viazaný žalobným návrhom, súd nemôže prekročiť návrhy účastníkov a prisúdiť viac, než čoho sa domáhajú (tzv. zásada ne ultra petitem) a ani prisúdiť iné plnenie, než ktorého sa účastníci domáhali. Súd musí rešpektovať predmet konania vymedzený žalobným návrhom, čo znamená že plnenie nemôže priznať ani z iného skutkového základu, než aký bol predmet konania vymedzený v žalobnom návrhu. Nadväzujúc na uvedené a v kontexte dôkazného bremena žalobkyne v spore teda súd prvej inštancie nepostupoval v spore v zmysle podanej žaloby a v spore produkovaných dôkazných prostriedkov (ich vyhodnotenia jednotlivo i v ich súhrne), dôsledkom čoho boli nedostatky-rozpor v prijatých skutkových i právnych záveroch, čo bude musieť odstrániť v novom rozhodnutí a jeho náležitom odôvodnení vrátane príslušenstva žalovanej pohľadávky.

25. Uvedené považoval odvolací súd za podstatné pre rozhodnutie v spore, keď ostatné odvolacie dôvody, vzhľadom k zhora uvedeným podstatným dôvodom, v spore vzhliadol už nepodstatnými a ďalej sa nimi nezaoberal, keď nie je povinnosťou odvolacieho súdu dať odpovede na všetky i nepodstatné odvolacie dôvody.

26. Zo všetkých zhora uvedených dôvodov odvolací súd pomerom hlasov 3:0 rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).