

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 6C/11/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8220200867
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Majerník, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2020:8220200867.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudcom JUDr. Milanom Majerníkom, PhD. v spore žalobcu: O. Š., J.. XX.X.XXXX, G. V. XX, XXX XX G., právne zastúpeného: JUDr. Ladislavom Riedlom, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie v Prešove, Slovenská 46, 080 01 Prešov proti žalovaným v 1. rade: F.. G. G.F., J.. XX.X.XXXX, G. A. XXX/XX, XXX XX G. M. I. X. V.: F.. S. I. G., J.. XX.X.XXXX, G. N. XXX, XXX XX A., právne zastúpeným, Advokátskou kanceláriou JUDr. Vladimír Filičko, PhD., s.r.o., so sídlom Kováčska 28, 040 01 Košice, IČO: 52 253 791, o zaplatenie 3.799 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaní sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi sumu 3.799,- € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 3.799,- € od 4.7.2020 do zaplatenia a to všetko v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi p r i z n á v a voči žalovaným v 1. a 2.rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške týchto trov bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 22.5.2020 domáhal, aby súd uložil žalovaným povinnosť zaplatiť mu 3.799 eur s 5 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 3.799 eur od druhého dňa po doručení žaloby a nahradiť mu trovy konania. Návrh skutkovo odôvodnil tým, že dňa 30.11.2017 so žalovanými uzavrel kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckych práv k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území V. na LV č. XXX. Chatu kúpil za cenu 78.980 eur ako pripravenú na celoročné užívanie s vlastnou studňou tak, ako to bolo prezentované žalovanými, ktorí nehnuteľnosti ponúkali na predaj prostredníctvom realitnej kancelárie. Napriek tomu, že nehnuteľnosti kúpil v stave, ako ich pri obhliadke poznal, čo plne korešponduje s čl. V bod 1 kúpnej zmluvy, od začiatku užívania odkúpených nehnuteľností, sa prejavilo viacero porúch a nedostatkov, či už právnych alebo faktických. Napriek ubezpečeniu zo strany predávajúcich, že studňa vodu má počas celého roka, ak sa ňou neplytvá na polievanie rastlín, ukázalo sa, že toto tvrdenie nebolo pravdivé. Bez toho, aby mu zaplatená cisterna nezaplnila časť studne, nemal by ani kvapku vody už od Vianoc roku 2017. Ako sa dozvedel od susedov, v tejto studni nikdy veľa vody nebolo a predávajúci to podľa ich tvrdení dobre vedeli. Predávajúcich vyzval na súčinnosť s nápravou tohto stavu pred tým, ako sa odhodlal riešiť v podstate úplne absentujúcu prítomnosť vody novým vrtom studne, ale ich reakcia bola negatívna. Keďže nemal vodu, bol nútený dať si vyvŕtať novú studňu, za čo zaplatil 3.799 Eur.

2. Žalovaní vo vyjadrení zo dňa 31.7.2020 k žalobe (po uplynutí koncentračnej lehoty stanovenej súdom v uznesení zo dňa 17.6.2020 na vyjadrenie) uviedli, že tvrdenia žalobcu neboli nijako preukázané a sú protichodné, nepravdivé a zavádzajúce. Žalovaní žalobcu viackrát upozorňovali na skutočnosť, že v rámci rekreačnej oblasti V., kde sa nachádza chata, je problém s vodou. Práve z uvedeného

dôvodu si žalovaní nechali vykopať studňu, aby si tým zabezpečili dostatočné množstvo vody pre rekreačné užívanie chaty. Žalovaní výslovne žalobcu upozornili, že ak sa vodou neplytvalo na účely, ako napr. polievanie záhrad/kvetov, či umývanie áut, bolo jej v studni dostatok. Žalovaní explicitne upozornili žalobcu na to, že v prípade plytvania vodou, nebude tejto v studni dostatok, čo potvrdil sám žalobca v žalobe, kde uviedol, že „napriek ubezpečeniu predávajúcich, že studňa vodu má počas celého roka, ak sa ňou neplytvá...“. Z uvedeného vyplýva, že žalovaní si splnili svoju povinnosť a žalobcu so stavom nehnuteľnosti (a teda aj so stavom vody v studni) riadne oboznámili. Žalovaní tiež poukazujú na to, že žalobca podpisom zmluvy potvrdil, že mu je stav nehnuteľnosti dobre známy a že tieto žalobca preberá v takom stave v akom sa nachádzajú (viď čl. V bod 1 kúpnej zmluvy). Žalovaní k skutkovému stavu uviedli, že chata bola od počiatku inzerovaná ako „rekreačná“. Z výkladu tohto pojmu evidentne vyplýva, že chata nikdy nebola a nie je primárne určená na dlhodobé bývanie (ako napríklad byt či rodinný dom). Žalovaní chatu užívali najmä počas víkendov, prípadne viacero dní počas sviatkov či dovolenky, avšak problém s vodou nikdy nemali, nakoľko ju používali len na nevyhnutné účely ako napríklad osobná hygiena či umývanie riadu. Žalobca sa však okamžite po podpise zmluvy do predmetnej chaty nasťahoval a začal ju využívať na účely klasického/trvalého bývania (ako rodinný dom). Logickým dôsledkom tohto užívania je aj zvýšená spotreba vody. Ak sa voda v studni nenachádza, je to len dôsledok konania samotného žalobcu spočívajúcom vo využívaní chaty v rozpore s jej účelom, a to napriek explicitnému upozorneniu zo strany žalovaných. Žalovaní nemôžu byť zodpovední za to, že žalobca využíva chatu v rozpore s jej účelom, dôsledkom čoho je aj ním tvrdený nedostatok vody. Žalovaní pri predaji nehnuteľnosti nič nezamĺčali, žalobcu riadne oboznámili s celkovým stavom nehnuteľnosti a tak, ako to potvrdil aj sám žalobca, upozornili ho aj na situáciu ohľadom možného nedostatku vody v studni. Je teda zrejmé, že tvrdenie žalobcu o akomsi „úmyselnom uvedení do omylu zo strany žalovaných“ je absolútne v rozpore s reálnym stavom a koniec koncov odporuje aj obsahu samotnej žaloby. Navyše je potrebné poukázať na to, že úmysel sa v občianskom práve neprezumuje, tento musí byť zo strany žalobcu preukázaný, pričom k preukázaniu úmyselného konania žalovaných sledujúceho uvedenie žalobcu do omylu v akejkoľvek otázke týkajúcej sa prevodu dotknutých nehnuteľností žalobcom nedošlo. K preukázaniu úmyslu na strane žalovaných dôjsť ani nemôže, keďže žalovaní v dobrej viere žalobcu na možný nedostatok vody upozornili a umožnili žalobcovi oboznámiť sa so stavom nehnuteľností. Žalobca navyše sám vyhlásil, že nehnuteľnosti preberá v stave v akom sa nachádzajú. Na základe uvedeného žiadali žalobcu zamietnuť a priznať im náhradu trov konania.

3. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie na deň 26.11.2020, na ktorom vypočul svedkyne F. Š. M. S. G. a postupom podľa § 204 CSP oboznámil podania strán sporu a listinné dôkazy predložené stranami sporu a ostatný obsah spisu.

4. Svedkyňa F. Š. (manželka žalobcu) na pojednávaní dňa 26.11.2020 uviedla, že „manžel prišiel z A. bývať do G., kde si kúpil byt a v tom čase sa zoznámili. Rozhodli sa, že budú spolu bývať a hľadali nehnuteľnosť v okrese G.. Oslovili realitnú kanceláriu M., vyslovene žiadali nehnuteľnosť, ktorá je vhodná na okamžité bývanie, ktorá nepotrebuje rekonštrukciu, ktorá je taká, že sa vedia nasťahovať sa a bývať. Hľadali po okrese, našli veľa nehnuteľností, ale všade bola potrebná nejaká rekonštrukcia. Aj keď boli lacnejšie, toto sa javilo, že teda dobre, je to drahšia vec, ale je všetko v poriadku, takže sa dohodli na tom, že to kúpili. Nasťahovali sa tam X. O. XXXX a po dvoch týždňoch zapli kohútik s vodou a voda nešla. Nevedeli, čo sa deje a išli zisťovať problémy. Mysleli si najprv, že sú nejaké problémy s elektrinou. Zistili ale, že studňa je prázdna, že tam voda nie je. Je to jediný zdroj vody. Keď to kupovali a pri obhliadke sa pýtali, keďže vedeli, že tam nie je plyn, na vykurovanie, nie je tam odpad verejný, je tam žumpa, na to sa pýtali. Pýtali sa na vodu, keďže vedeli aj to, že tam ten verejný vodovod nie je. Bolo im povedané, áno je tam studňa, ktorá je funkčná. Doslova si do dnešného dňa pamätá vetu pani G. staršej, ktorá povedala: „S vodou problém nikdy nebol, akurát nie je voda na polievanie záhrady.“ To je jej veta, ktorá odznela pred realitným agentom. Ďalej uviedla: „Keď po dvoch týždňoch zistili, že voda tam nie je, že je nejaký problém, že otvoríte studňu a zistíte, že nič, že je prázdna. Tak sme to začali riešiť, ale vzhľadom k tomu, že bol december, bolo to pred Vianocami, mali sme s tým veľké problémy, nikto tam nechcel prísť, nikto to nechcel riešiť, tak sme museli fungovať bez tej vody, čiže sprchovať sa u príbuzných, prať ku príbuzným, na varenie si nosiť vodu, proste všetko, ako keď človek nemá v dome zavedenú vodu. Tak niekedy v januári sme zohnali nejakých tých pánov, ktorí sú akože prútikári, alebo proste, čo sa zaoberajú týmto. Mali sme tam asi štyroch. Tí traja nám povedali, že bohužiaľ máme smolu, že v tejto studni voda nebude. Sú tam pramienky, je tam 5 pramienkov vody tenkých ako vlások, povedali, že voda tam nebude. Zohnala som cez internet firmu z E., ktorí prišli a chcela som od nich, aby oni boli

jedny z tých, ktorí tú vodu s tými prútkami hľadali a chcela som od nich, aby sme od nich, že poďme, tú studňu vyčistíme, niečo spravme, aby sme proste mali tú vodu. Oni do tej studne vošli, po nejakom čase vyšli vonku a povedali mi, že viete čo, my studňu môžeme kopať, môžeme prekopávať, môžeme ju čistiť, v studni jednoducho voda nebude. Dokonca tí pani odo mňa nezobrali peniaze, iba za naftu, lebo povedali, že zbytočne budú odo mňa brať peniaze, keďže nič neurobili, ani mi nepomôžu. To bol január, iná možnosť nebola, len ja som kontaktovala realitného makléra, ktorý nám to predal, nech to rieši a proste nech sa s tým niečo deje. Čiže do apríla sme fungovali bez toho, keďže bola zima, nikto nechcel nič robiť. Do apríla sme fungovali bez vody. Potom v apríli som zavolała firmu z K., oni prišli a zistili presne to isté, že v studni voda nebude. Takže poďme hľadať riešenie. Našli prameň vody, ktorý je pri bráne čo je od domu asi 80 m a vlastne tam urobili vrt, ktorý je 42,5 m a vlastne tú vodu sme museli ten vrt potiahnuť tu do domu, boli to šialené náklady. Nato, že sme kúpili dom za 80.000,- eur chceli sme niečo, do čoho nie nutné investovať, fakt nič. Proste to nebol jediný problém v tomto dome, ale to nie je predmetom tohto riešenia, nebudem to spomínať, bolo tam milión ďalších vecí a ďalšie náklady, ktoré mám spísané na nejakých 8.000,- eur. Myslím si, môj názor je, že predávajúci vedeli o tomto probléme. Zhodou okolností nastala situácia, kedy my sme mali problémy so susedom, ktorý aj na tomto súde bol odsúdený a nebola iná možnosť, len si dať namontovať kamery a keďže boli tí páni, ktorí nám tie kamery montovali, bolo to vo februári 2018, tak sme ich zobrali na obed do U., nemohla som variť nič. A v tom U., bola to náhoda, sedeli tam ľudia, my sme ich nepoznali. Tí ľudia nepoznali nás, nevedeli, kto sme a medzi tými asi 10 ľuďmi prebiehala debata v tom smere, že G. predali dom, že predali, že no, že komu to predali, ako sa im to podarilo, keď tam majú problém s vodou. Sme potom začali zisťovať a zistili sme, že celá V.Y.Q. vie, že je tam problém s vodou, len my jediní sme to nevedeli. Kúpili sme proste niečo za 80.000,- eur o ktorom každý vedel, že problém je, len my jediní nie. Nevie, čo by som ešte k tomu mala niečo povedať.“ Odborní pracovníci, ktorí skúmali vodu uviedli, že do tej studne takým slabučkým spôsobom voda priteká, že neexistuje, aby bolo možné tu studňu naplniť. Ďalej svedkyňa uviedla, že studňa je aj teraz, v tomto momente otvorená, nezničili ju, ona je tam. V tej studni je asi možno pol metra vody, čo možno vystačí na spláchnutie toalety, 3-4 krát, to je všetko. Je to dva roky, odkedy ju nepoužívajú a je tam asi pol metra vody. Na otázku právneho zástupcu žalovaných, či pred podpisom zmluvy si preverovali okolnosti, vlastne tú lokalitu, v ktorej si kupovali dom, svedkyňa uviedla: „Samozrejme, ale ak Vám niekto povie, že tam nie je problém s vodou, doslova predávajúci, ubezpečia Vás v tom, nemáte iným spôsobom to zistiť.“ Vodárne cisternou doniesli vodu až po tom, čo im prútkári povedali, že zo studne už nikdy nič nebude a do dnešného dňa z tej studne nič nie je. V decembri dva týždne po tom nasťahovaní im voda zmizla. Mali jedného dobrého známeho, ktorý im v 1000 litrovej nádrži na multikáre v decembri priviezol vodu, aby prežili to obdobie nejak, a tak zháňali prútkárov, to boli ľudia z dediny. Tá voda bola v klasickej 1000 litrovej plastovej nádrži, nešlo o vodu privezenú následne cisternou vodárňami. Návrh kúpnej zmluvy pripravovala realitná kancelária. Ďalej svedkyňa uviedla, že „možno to nesúvisí s touto vecou, ale ak si pozriete celú tú zmluvu a celý ten inzerát, ktorý tam bol, nehnuteľnosť sa predávala tak, ako je so zariadením so všetkým. My, keď sme prišli tam, v deň, keď sme sa sťahovali, prišli sme doslova do vykradnutej nehnuteľnosti. Nebolo tam nič. Pár starých vecí. Ja si nemyslím, bola dohoda s realitnou kanceláriou, že nejakých 6 osobných vecí si vezmú, či s tým súhlasíme, áno a tam bolo zobraté všetko, ja si myslím, že za 80.000,- eur sme doslova kúpili mačku vo vreci a G. boli radi, že sa toho zbavili, ale nemyslím si, že za 80.000,- eur, že sme šialenci, ktorí za 80.000,- eur kúpime nehnuteľnosť, kde nie je voda, to by sme museli byť blázni. Už som povedala všetko k tomu, ak by sme vedeli, aký stav tohto domu je, nikdy ho nekúpime.“

5. Svedkyňa S. G. (matka žalovaného v 1. rade) na pojednávaní dňa 26.11.2020 uviedla, že „Najprv by som sa pozastavila pri tom, prečo sme chatu naozaj predávali, nie kvôli nejakej špekulatívnosti, že sme chceli chatu. My sme dali prepísať chatu deťom, tak sa to robí, tam sme mali právo do smrti byť, ale chatu sme dali prepísať mojím dvom deťom, čiže mojej dcére a môjmu synovi ale pri všetkom som v podstate bola ja, preto som teraz aj ja tu, lebo oni neboli pri tom, asi už tam bol, presne si nepamätám. Chatu sme predávali za tým účelom, že moja dcéra dostala pozemok vo N. a dostala taký nápad, či by sme nepostavili dom vedľa nej. Ja hovorím, dobre, keď všetko predáme tak, áno. Čiže s tým cieľom sme chatu predávali so žiadnym takým nejakým úmyslom, že sa chceme chaty zbaviť. Chatu sme predávali za cenu chaty, neviem presne, koľko chata stála. Nebola to premrštená cena, by som povedala, že sme ju predávali veľmi lacno, ako chatu, ako to bolo v stavebnom konaní a v stavebnom povolení. Často sme tam chodievali, boli sme tam často, pretože bola to naša srdcovka. Aj keďže som učiteľka, chodievala som tam každé poobedie, trávili sme tam celé Vianoce, celé veľké prázdniny, celé vianočné prázdniny a počas týždňa som tam chodievala dva aj trikrát, mala som tam kvety v črepníkoch, to znamená, že nie posadené, len tak. Teraz sa vrátim k tej studni. My sme vlastne tam začali stavať chatu s tým, že v celej

V. je problém s vodou a tam chatári majú vlastne vodu posťahovanú. Nevieť Vám to odborné povedať, akým spôsobom. Či je to nejaké prameň, alebo neviem, ako my sme sa chceli pripojiť k štyrom chatám, ale k tomu domu pánu L., ale oni nám už to nechceli povoliť, pretože ak by sme sa my vraj napojili, tam bol tam prameň z družstva, neviem Vám povedať, z akého bývalého družstva, takže by oni mohli prísť o vodu. Tak my sme sa rozhodli pre studňu. Studne v V. sú iba dve. My a pán S. majú studňu funkčnú s tým, že nebola tá studňa robená nejakým takým by som povedala svojpomocným spôsobom. Normálne bol pán E., obec pri G., nepríde mi na rozum. Studňa bola kopaná hneď, ako sme začali stavať asi 20 rokov, tak asi. Hneď ako sme začali stavať, my sme to za rok postavili tú chatu. Čiže sme hneď dávali studňu robiť s tým, že prišiel pán E. so strojom, normálne sme dali skruže a ešte prišiel, dobre si pamätám, pán A., lebo povedal, že pod skružami musí byť tá celá studňa vykopaná, ešte vyložená kameňom, aby bol čistý prameň a ako som uviedla, aj predtým ešte bol prutkár a nám tam našiel vodu. My sme v podstate vodu spustili, mali sme vodu tam na bežné účely. Iste sme tam neumývali auta a ani sme nepolievali záhradu a ešte pri tom prvom kontakte s p. L., keď vtedajšou ešte. Ona ma oslovila, hovorí, že ja Vás poznám. Hovorím, akože neviem, že ja nie, že ja som bola triedna jej synovi, teraz to tu nepatrí, ale ja si presne pamätám ten postoj oproti mne stála pani L. bývala, vedľa stál pán G., cez ktorého sme predávali chatu, pán Š.I. sa pohyboval po ľavej strane a ja som niekoľkokrát zdôrazňovala, pán G. môže dosvedčiť, môj syn tam ešte bol, môj manžel bol tiež, ale museli sme sa cez deň vysťahovať, tak som zdôrazňovala, že problém s vodou je v celej V. a s vodou sa nesmie plytvať. Ja som nevedela, že tam chcú bývať. My sme sa prvýkrát stretli v deň predaja, ja som sa s ňou nestrela nikdy, hej no v škole. S tým, že mi pán G. ešte potom povedal, že prečo toľko zdôrazňujem tú vodu a ja hovorím, preto aby sme mali čisté vzťahy, ja nemám rada, ak sa niečo zahmlieva. Vráťim sa k jednej veci, ja som musela do V. chodiť každý druhý deň, lebo nám bolo povedané, že prameň sa musí stále čistiť, ja som musela vždy dve vedrá vody vybrať, aby ten prameň sa čistil. Ešte som zdôrazňovala, že predávame chatu a nepredávame dom, to som povedala. A ešte v závere, čo poviem, tak dohodli sme sa s p. L., že nechala som jej rúru, mala mi vrátiť 500,- eur, dodnes mi ich nedala. Mala mi vrátiť peniaze za drevo, dodnes ich nemám. Keď sme už pritom, mala som si zobrať kvety, má vrátiť ani k tomu už nedošlo, nemôžem to dokázať, lebo nemám to na papieri. Z našej strany o žiadne klamstvo nešlo. A čo oni potom s tou vodou robili. Vraj pustili tam cisternu. Ja som sa aj pýtala odborníkov, keď nalejete do studne cisternu vody, tak ten prameň sa jednoducho zabije. Z našej strany k žiadnemu by som povedala k zahmlievaniu, ešte zdôrazňujem, ešte sa ma pán G. pýtal fakt niekoľkokrát, prečo toľko o tom rozprávam. Hovorím preto, aby nám to bolo v tých vzťahoch jasné.“ Svedkyňa ďalej uviedla, že údaje do inzerátu realitnej kancelárii povedali oni a pán G. si ich spísal. Nepísala inzerát, on si to písal, veď na to je. Ona bola na námestí pri ňom v kancelárii pri fare, doniesla mu údaje, ktoré si pýtal, nechala mu to a on ten inzerát dal. Vodu používali na varenie, sprchovanie, na všetko, čo sa v chate dalo robiť, na upratovanie, na zmývanie a keď už nemala v chate čo robiť, a tým že ten prameň stále čistila, tak sem tam poliala, aj kvety, si nosila vo vedrách vodu vonku, hoci dažďová voda bola aj vedľa, lebo im bolo povedané, že ten prameň sa musí pravidelne čistiť. Pred realitným agentom uviedla žalobcovi, že pokiaľ sa jedná o plytvanie vodou, tak sa nesmú umývať autá alebo polievať záhrada. Pokiaľ ide o okolité nehnuteľnosti, dom tam má iba pán L. a dookola sú chaty, je tam pán U., ktorý im vodu nechcel dať. Ďalej svedkyňa uviedla. „Čistiť znamená, že studňa sa čistí sama tým, že nemôžeme ju nechať napr. mesiac bez toho, aby sme nečerpali vodu. Aby ten prameň sa stále vytváral tak tá voda sa musí čerpať, a tá voda tým, že sa berie tak ten prameň sa jednoducho sám čistí, tak mi bolo povedané, že tak fungujú studne, my sme to pravidelne robili. My sme mali dažďovú vodu na polievanie záhrady, aj ten sud som im tam nechala my sme mali stále dažďovú vodu a čo oni v tej chate robili ja som nebola tam to ja neviem. V lete, boli sme tam celé prázdniny už som povedala, tam sme trávili Vianoce, dokonca aj štedrý večer sme tam boli, t.j. celé Vianoce, veľkonočné prázdniny sme tam boli v kuse.“ Na Vianoce tam boli tak dva týždne. V lete boli aj celé prázdniny, lebo mala prázdniny dva mesiace, čiže tam chodila, keďže tam mala aj kvety, jednoducho jej tam ako učiteľke bolo dobre. V lete, ale aj cez Vianočné prázdniny, chatu využívali ako rodinný dom a odchádzali až po troch kráľoch, keď sa išlo do školy, lebo musela nastúpiť do školy. Chodievali tam pravidelne v piatok poobede po robote a v pondelok ráno o piatej vstávali a išli domov. Každý víkend boli tam, pokiaľ sa výnimočne nestávalo, že tam nemohli ísť, čo sa nestávalo. Keby naozaj klamali, tak tú chatu predajú dávno. Chaty by sa dávno zbavili, ak by nejaký problém nastal.

6. Súd vec právne posúdil tak, že žalobca sa v konaní domáhal nároku na zľavu z dojednanej kúpnej ceny podľa § 597 OZ z dôvodu, že žalovanými mu predané pozemky trpia skrytou vadou, na ktorú ho žalovaní neupozornili v zmysle svojej povinnosti podľa § 596 OZ, a to že dom nemá dostatočné zásobovanie vodou, keďže studňa, ktorá je jediným zdrojom vody pre dom, nemá dostatok vody ani na bežné používanie.

7. Podľa § 499 Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu uzavretia Zmluvy (ďalej len „OZ“), kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne vady.

8. Podľa § 500 ods. 1 OZ, ak ide o zjavné vady alebo o vady, ktoré možno zistiť z príslušnej evidencie nehnuteľností, nemožno uplatňovať nárok zo zodpovednosti za vady, ibaže scudziteľ výslovne ubezpečil, že vec je bez akýchkoľvek väd.

9. Podľa § 501 OZ, ak sa vec prenechá ako stojí a leží, nezodpovedá scudziteľ za jej vady, ibaže vec nemá vlastnosť, o ktorej scudziteľ vyhlásil, že ju má, alebo ktorú si nadobúdateľ výslovne vymienil.

10. Podľa § 563 OZ, ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

11. Podľa § 588 OZ, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

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

13. Podľa § 597 ods. 1 OZ, 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.

14. Podľa § 598 OZ, kupujúci má právo na úhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady.

15. Podľa § 599 ods. 1 OZ, vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu. Práva zo zodpovednosti za vady sa môže kupujúci domáhať na súde, len ak vady vytkol najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci.

16. Podľa § 599 ods. 2 OZ, právo na náhradu nevyhnutných nákladov môže kupujúci uplatniť na súde, len ak náklady predávajúcemu oznámi v lehote uvedenej v odseku 1.

17. Podľa § 517 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

18. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania, výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

19. Podľa § 232 ods. 3 Civilného sporového poriadku, lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

20. Súd na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový a právny stav.

21. Žalobca ako kupujúci na základe kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX nadobudol do vlastníctva od žalovaných ako predávajúcich nehnuteľností (rekreačný dom a pozemky), pričom kúpna cena stavby a predmetných pozemkov bola stanovená dohodou zmluvných strán na sumu 78.980 eur. Kupujúci v bode V.1 zmluvy prehlásil, že ho predávajúci v 1. až 2. rade pred podpísaním tejto kúpnej zmluvy upozornili na všetky vady prevádzaných nehnuteľností, vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt súvisiacich s nehnuteľnosťami, o ktorých mali predávajúci v 1. a 2. rade vedomosť, že sa dôkladne oboznámil s listom vlastníctva, katastrálnou mapou a pod. stav nehnuteľnosti je kupujúcemu dobre známy a v takomto stave, kupujúci predmet nehnuteľnosti uvedený v čl. II. ods. 2 kúpnej zmluvy od predávajúcich v 1. až

2. rade kupuje do svojho výlučného vlastníctva. Predávajúci v 1. až 2. rade a kupujúci sa zaviazali, že si v tejto kúpnej zmluve navzájom poskytnú úplné a pravdivé vyhlásenia o skutočnostiach, ktoré sú rozhodujúce pre uzavretie kúpnej zmluvy. Uvedená nehnuteľnosť bola predávaná prostredníctvom realitnej kancelárie, pričom údaje o nehnuteľnosti boli realitnému agentovi poskytované žalovanými. Z popisu nehnuteľnosti zverejnenému realitnou kanceláriou plynie, že sa má jednať o murovanú chatu/domček s obytnou plochou 70 m² okrem iného s elektrinou 220/380 W, odpadom - žumpou, vlastnou studňou, vykurovaním elektrickým a tuhým palivom v kachliach, kachľovou pecou, ohrevom teplej vody elektrickým bojlerom, čiastočne podpivničená. Studňa predstavuje pre dom jediný zdroj vody. Žalovníci ubezpečili žalobcu, že studňa má vodu, pokiaľ sa ňou neplytvá, avšak po dvoch týždňoch bývania v nehnuteľnosti, žalobca nemal v studni žiadnu vodu, preto bol nútený si dať vyvŕtať novú studňu asi 80 m od domu.

22. Z výzvy zo dňa 4.3.2018 plynie, že žalobca vytkol žalovaným viaceré vady na nehnuteľnosti, elektrické rozvody v chate, zamočená pivnica, šopa stojaca na cudzom pozemku, posun hraníc pozemku a nedostatok vody v studni s tým, že si bude uplatňovať nároky z týchto väd v prípade, že nedôjde k reakcii na uvedenú výzvu v lehote 7 dní od doručenia výzvy.

23. Žalobca si v spore uplatňoval podľa právneho posúdenia súdu nárok na zľavu z kúpnej ceny jemu predanej nehnuteľnosti titulom zodpovednosti žalovaných za vady predanej veci. Súd jeho žalobe v celom rozsahu vyhovel, keď mal za preukázanú existenciu skrytej vady studne existujúcej v čase predaja daného domu žalovanými žalobcami. Zodpovednosť za vady je prípadom objektívnej zodpovednosti. Vadné plnenie primárne predstavuje porušenie záujmu oprávnenej osoby na bezvadnom plnení v podobe vady prenechanej veci. Zodpovednosť za vady nastupuje bez ohľadu na mentálny postoj povinnej osoby k výsledku svojho protiprávneho konania, bez ohľadu na jej zavinenie, ako aj bez ohľadu na vedomostné okolnosti povinnej osoby týkajúce sa existencie vady veci. Nie je teda podstatné, že zmluvná strana poskytujúca vadné plnenie o vadách veci nevedela ani nemohla vedieť. Občiansky zákonník pri zodpovednosti za vady neupravuje žiadne liberačné dôvody, teda ak zodpovednosť raz nastúpila, nie je vôbec možné sa jej zbaviť. V § 499 až 510 OZ sú obsiahnuté všeobecné ustanovenia zodpovednosti za vady. Ustanovenia týkajúce sa zodpovednosti za vady pri jednotlivých zmluvných typoch sú vo vzťahu k všeobecnej úprave ustanoveniami osobitnými. Špeciálne ust. § 596 až § 600 OZ pri kúpnej zmluve majú potom prednosť pred všeobecnou úpravou.

24. Zo znenia ust. § 499 OZ vyplýva, že určujúcim časovým okamihom zodpovednosti za vady je čas plnenia zmluvy. To znamená, že zodpovednosť povinnej osoby sa vzťahuje na tie vady, ktoré existovali v čase plnenia zmluvy, a to bez ohľadu na to, či sa daná vada prejavila neskoršie. Podľa ust. § 499 OZ pritom povinná osoba zodpovedá za to, že vec má vlastnosti výslovne vymienené, alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy alebo účelu zmluvy, alebo podľa toho čo účastníci dojednali a že nemá právne vady. V pôsobnosti OZ sa za vadu považuje nedostatok atribútov uvedených v § 499 OZ. Faktické vady predstavujú fyzické nedostatky viažuce na veci, ktoré vec znehodnocujú, pričom môže ísť o nedostatky kvality, množstva, hmotnosti, miery, ako aj vady balenia a dokladov. Vlastnosti veci, ktoré nie sú určené v zmluve musia byť obvyklé; obvyklé vlastnosti sú také, ktoré sa pri danej veci všeobecne očakávajú.

25. Pri kúpnej zmluve pritom ustanovenie § 596 OZ výslovne ukladá kupujúcemu povinnosť upozorniť predávajúceho na vady veci, o ktorých predávajúci vie. Ak predávajúci kupujúceho v rozpore s ust. § 596 OZ na vady veci neupozornil a v čase po uzavretí kúpnej zmluvy vyjde najavo vada, na ktorú nebol kupujúci predávajúcim upozornený, teda ide o vady, ktoré existovali už v čase uzavretia zmluvy, má kupujúci nároky upravené v ust. § 597 OZ, pričom jedným z týchto nárokov, je aj nárok na primeranú zľavu z kúpnej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady. Ust. § 597 ods. 1 OZ sa však nevzťahuje len na prípady, kedy predávajúci neupozorní kupujúceho na vady, o ktorých vie, ale aj na prípady, keď ide o vady, ktoré vyšli dodatočne najavo nielen pre kupujúceho, ale aj pre predávajúceho a na ktoré predávajúci kupujúceho ani nemohol upozorniť, pretože o nich nevedel. Toto ustanovenie však postihuje len takú vadu, ktorá existovala už v dobe uzavretia kúpnej zmluvy, no najavo vyšla až následne. Musí teda ísť o takú vadu, ktorá nebola pri predaji poznateľná a prejavila sa až neskôr. Zodpovednosť predávajúceho za dodatočne prejavenu vadu má charakter objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie, ktorej sa predávajúci nemôže zbaviť a nie je preto rozhodujúce, či o vade vedel alebo nevedel. Ak potom vyjde dodatočne najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na napr. aj na primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny, ako si to uplatnil aj žalobca v

danom prípade. Primeraná zľava z dojednanej kúpnej ceny má pritom zodpovedať povahe a rozsahu vady. Rozsah zníženej ceny musí byť vždy posúdený s prihliadnutím na konkrétne okolnosti prípadu, výška zľavy bude závisieť najmä od povahy vady a rozsahu vady, do akej miery táto vada komplikuje používanie danej veci, rozsahu zníženia funkčných vlastností veci, ďalšej použiteľnosti, životnosti či vzhľadu veci, ceny potrebných opráv a pod. Výška zľavy by nemala vyjadrovať len zníženie výmennej hodnoty veci, ale pri jej určení je potrebné prihliadať aj na to, ako sa vada prejavuje pri užívaní veci. Posúdenie primeranosti zľavy je otázkou právnou a v prípade sporu je vecou úvahy súdu, pričom pri stanovení výšky zľavy sa spravidla prihliada k predpokladanej cene opravy.

26. Ako bolo uvedené vyššie, za vadu veci sa v zmysle § 597 OZ považuje najmä neexistencia takej vlastnosti veci, ktorá sa pri veci určitého druhu, veku a ceny všeobecne predpokladá a v dôsledku ktorej je možnosť využitia veci podstatne znížená. Pri rodinnom dome možno za takú vadu považovať nefungujúcu kanalizáciu či zatekajúcu strechu, ak tieto vady existovali v dobe plnenia, pričom nie je rozhodujúce, že sa tieto vady prejavili až po dobe plnenia a zároveň ide o vady skryté. Pritom pri určení, či ide o zjavnú vadu nie je rozhodujúce, či pri bežnej obhliadke veci s vynaložením obvyklej pozornosti, bolo možné vadu odhaliť (rovnako rozsudok NS ČR z 29.3.2007, sp. zn. 32Odo 1387/2005). Skrytou vadou sa rozumie vada, ktorá sa pri uzatváraní zmluvy neprejavuje, pričom v čase uzatvorenia zmluvy už existuje.

27. Podľa názoru súdu je nereálne, aby žalovaní nemali vedomosť o tom, že v studni nie je dostatok vody a zároveň, aby ich upozornenie na plynutie vody (o to viac, že je podľa názoru súdu v rozpore s elementárnou rozumnosťou, aby k polievaniu záhrady malo dochádzať v mesiaci december a k nevedomosti o významnom nedostatku/strate vody po dvoch týždňoch užívania žalobcami, pokiaľ žalovaní tam mali tráviť celé mesiace leta), bolo takým spôsobom realizované, že v studni nie je temer žiadna voda, resp. minimum vody. V tejto súvislosti treba uviesť, že ak by uvedené bolo vnímané ako skryté vady a k ich prejavu by došlo v krátkom čase po prevzatí rodinného domu žalobcom, neznamenalo by to, že tieto vady neexistovali v čase uzavretia kúpnej zmluvy, resp. že by vznikli v dôsledku užívania domu žalobcami. Je zrejmé, že voda v studni nie je, nakoľko žalobca si musel vybudovať novú studňu, cca 80 metrov od domu.

28. Rozpornými sú tvrdenia žalovaných práve s tvrdeniami nimi navrhutej svedkyne G., ktorá mala sprostredkovať kúpu, pričom na jednej strane tvrdila, že v studni je dostatok vody, ak sa ňou neplytvá na polievanie a na strane druhej uvádza, že tam bola celé prázdniny, celé víkendy, mala tam kvety, o ktoré sa starala a že chatu v podstate užívali celý čas a na strane druhej žalovaní tvrdia, že ide len o rekreačnú chatu, preto bola podľa ich názoru využívaná v rozpore s účelom. Aj argument žalovaných ohľadom plytvania vodou, vysvetľujúc plynutie vodou polievaním záhrady, pokiaľ sa žalobca do nehnuteľnosti nasťahoval v zimnom období (december 2017), kedy je vskutku nereálne, aby sa v tomto ročnom období záhrada polievala, neobstojí. Skutkové tvrdenia uvádzané vo vyjadrení k žalobe žalovaných teda nekorešponujú s výpoveďou samotnej svedkyne G., ktorá sama potvrdila, že nehnuteľnosť užívali celé mesiace počas prázdnin s tým, že mali mať dostatok vody. Rovnako je alogickou argumentácia žalovaných, ktorá je v rozpore s tvrdením svedkyne G. (matky žalovaného), že na jednej strane je potrebné studňu čistiť tým, že z nej treba čerpať a na strane druhej sa s ňou nemá plytvať, lebo studňa je určená len na bežné užívanie.

29. Pre právne posúdenie žalobcom uplatňovaného nároku tak bolo podstatné určiť, či nedostatok vody v studni ako jediného zdroja vody pre nehnuteľnosť určenú na bývanie, o ktorej kupujúci v čase prevodu nemal vedomosť, predstavuje vadu prevádzanej veci. Podľa názoru súdu (viď tiež citovaný rozsudok NS ČR z 29.3.2007, sp. zn. 32Odo 1387/2005) pri dome možno za vadu považovať nefungujúci vodovod, resp. prázdnu studňu, keďže bez dodávky vody nie je možné nehnuteľnosť užívať. Žalovaní v zmysle § 499 OZ pri predaji pozemkov zodpovedali za to, že tieto nehnuteľnosti majú v čase plnenia vlastnosti obvyklé, a že ich bude možné použiť podľa povahy a účelu zmluvy. Súd má za to, že pri kúpe nehnuteľnosti, či už určenej na bežné bývanie alebo rekreačné účely (žalovaní tvrdili, že išlo len o rekreačnú chatu, pričom nimi navrhnutá svedkyňa G. tvrdila, že ju užívala celé prázdniny a každý víkend) kupujúci (i keď si nevymienil špecifické vlastnosti nehnuteľnosti - domu) očakáva, že dom bude mať určité obvyklé vlastnosti, pričom pri dome sa očakáva, že bude mať napojenie na vodu (studňu alebo vodovod) a teda je obvyklou a očakávateľnou vlastnosťou domu, že bude možné túto vodu využívať minimálne na bežné použitie (umývanie sa, splachovanie WC, umývanie riadu, polievanie kvetín v dome, atď.).

30. Súd má za to, že prítomnosť skrytej vady (nedostatku vody) nie je obvyklou vlastnosťou pozemku, ktorú by bolo možné očakávať, a predstavuje vadu prevádzanej nehnuteľnosti. Zásadnejší význam informovania o podstate a veľkom probléme s vodou, špecifickej charakteristike pozemku (odklonu od očakávaných charakteristík a možností využitia domu) je v prípade kúpy domu na účel bývania (v inzeráte označený ako celoročná murovaná chata/domček v rekreačnej oblasti V.), a to obzvlášť v prípade bývania v dome/chate, kde kupujúci prirodzene očakáva základné vlastnosti, napojenie na médiá, resp. inžinierske siete. O to viac, pokiaľ v inzeráte s údajmi definovanými žalovanými je výslovne spomenutá vlastná studňa. Účel využitia môže kupujúci priamo formulovať, alebo tento môže vyplývať zo samotnej podstaty nehnuteľnosti, resp. povahy zmluvy v kontexte s označením (rekreačný domček). Súd má za to, že uvedenú vadu, absencia vody v studni po dvoch týždňoch užívania, pri deklarovaní dostatku vody žalovanými, nebolo možné zistiť bežným nahliadnutím do nej. Neprítomnosť vody v studni aj na bežné použitie súd posúdil ako skrytú faktickú vadu predanej veci znižujúcu využiteľnosť prevádzaných nehnuteľností a podľa názoru súdu i budú predajnú cenu nehnuteľností. Zodpovednosť za túto skrytú vadu však žalovaní nesú aj v prípade, ak by sami o vade nevedeli.

31. Súd súčasne považoval za preukázané, že žalovaní žalobcu dostatočne neinformovali o skutočnosti, že v studni nie je voda, keďže v inzeráte deklarovali napojenie domu na vlastnú studňu a svedkyňa G. potvrdila, že ju užívali celoročne, počas prázdnin nepretržite, teda ich upozornenie, že voda v studni je, ak sa ňou neplytvá pri súčasnom tvrdení svedkyne G.H., že ňou polievala kvety, neobstojí. Na prípadné zbavenie sa zodpovednosti predávajúceho totiž nepostačuje všeobecné upozornenie, že v studni je dostatok vody, ak sa ňou neplytvá na polievanie záhrady, ale je nevyhnutné, aby predávajúci upozornil kupujúceho na konkrétne vady predávanej veci, a to konkrétnou špecifikáciou týchto väd, v tomto prípade konkrétnym uvedením, že v studni je minimum vody a na riadne užívanie domu nedostatočné. Žalovaných zodpovednosti za vady nezabavuje ani vyhlásenie žalobcu uvedené v čl. V ods. 1 kúpnej zmluvy, ktoré reflektuje iba poznanie stavu pozemku kupujúcim z vizuálneho hľadiska, pričom v danom prípade išlo o skrytú vadu nehnuteľností, keďže bežným vzhľadnutím pozemku ani nahliadnutím do studne nebolo možné opoznať výdatnosť studne. Vzhľadom na skutočnosť, že zodpovednosť za vady je koncipovaná na princípe zodpovednosti objektívnej, nebolo tiež pre posúdenie nároku žalobcu podstatné, či žalovaní o existencii výrazného nedostatku vedeli, alebo nie. S poukazom na vykonané dokazovanie má však súd za to, že žalovaní o nedostatku vody pre bežné používanie vedeli, čo potvrdila v konečnom dôsledku aj nimi navrhnutá svedkyňa G..

32. Vzhľadom na vyššie uvedené má súd za preukázané, že žalobca pred prevodom nehnuteľnosti o nedostatku vody v takej miere, že nie je možné riadne užívať nehnuteľnosť - dom, nemal vedomosť. Súd vychádza z už uvedenej skutočnosti, že žalovaní ubezpečili žalobcu o tom, že v studni je dostatok vody (čo potvrdila aj svedkyňa G.), ale nesmie sa ňou plytváť na polievanie záhrady. Nevedomosť žalobcu o nedostatku vody svedčí aj zo skutočnosti, že bolo nevyhnutné pre zabezpečenie vody na bežné užívanie vykopáť studňu cca 80 metrov od domu. Je nelogické, aby si žalobca kupoval dom s tým, že by o nedostatku vody vedel a po dvoch týždňoch užívania začal vozit' vodu v zbernej 1000 litrovej nádobe, chodil sa sprchovať a prať k príbuzným a nosil si vodu na varenie. Vo vzťahu k argumentácii žalovaných, že upozornili žalobcu po ubezpečení na dostatok vody (a tiež prezentácii v inzeráte, ktorého údaje do inzerátu zadávali o prítomnosti vlastnej studne) s dovetkom, že ak sa ňou neplytvá na polievanie, súd uvádza, že žalobca z tohto tvrdenia nemohol mať vedomosť o tom, že v studni nie je voda ani na bežné používanie. Vzhľadom na uvedené mal súd za preukázané, že žalobca v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy o tom, že v studni voda na bežné používanie nie je, si vedomý nebol.

33. K argumentu žalovaných, že sa na nich zodpovednosť za vady predaných nehnuteľností nevzťahuje, nakoľko nehnuteľnosti boli v kúpnej zmluve prevedené ako "stoja a ležia" súd poukazuje na skutočnosť, že uvedené ustanovenie je možné aplikovať len v prípade prevodu vecí určených súhrne, k čomu v danom prípade nedošlo, keď kúpnu zmluvou boli prevádzané individuálne určené nehnuteľnosti, ktorý právny záver podporuje i ustálená judikatúra, a to napr. rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 48/2012 zo dňa 28.3.2012, ktorý uviedol že „Zjavným účelom citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka je regulácia zodpovednosti za vady prenechanej veci vo vzťahu medzi zmluvnými stranami, na čo poukázal i krajský súd v odôvodnení svojho napadnutého rozsudku. Vyplýva to zo systematického zaradenia ustanovenia v Občianskom zákonníku. Zásadné vylúčenie zodpovednosti scudziteľa za vady veci, ktorá je prenechaná tak, ako stojí a leží (výnimka z tejto zásady plynúca z citovaného ustanovenia nie je pre posudzovaný prípad rozhodná), je však dôsledkom právom aprobovaného zámeru jednej zmluvnej strany prenechať druhej zmluvnej strane veci určené súhrnom (per aversionem). Znamená

to, že nadobúdateľ preberá všetky veci ako celok bez ohľadu na ich kvantitu a kvalitu a bez ohľadu na to, či ide o veci určené individuálne alebo druhoivo. „, a k účelu tohto inštitútu, že „Predmetné ustanovenie spravodlivo rozdeľuje riziko plynuce z jeho využitia na účastníkov záväzkovo-právneho vzťahu. Na jednej strane síce nadobúdateľ súhrnu vecí zásadne nemôže uplatňovať voči scudziteľovi nároky plynuce zo zodpovednosti za vady, na druhej strane sa však aj scudziteľ vystavuje riziku, že v súhrne vecí prenechávaných ako stoja a ležia sa bude nachádzať aj vec, ktorú prenechať nemá v úmysle. Iba takýto výklad zaisťuje spravodlivú rovnováhu účastníkov právnych vzťahov, ktorá bezpochyby musí byť rešpektovaná aj vo sfére súkromného záväzkového práva vyznačujúceho sa výrazným prvkom zmluvnej voľnosti. Práve spravodlivá rovnováha predstavuje najdôležitejší determinant ústavnej konformity výkladu § 501 Občianskeho zákonníka. Napriek týmto rizikám je zmluva využívajúca § 501 Občianskeho zákonníka legálnym právnym úkonom spôsobilým vyvolávať právne následky.“

34. Súd tak na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že sporové strany uzatvorili kúpnu zmluvu v zmysle § 588 OZ, pričom prevádzané nehnuteľnosti trpeli v čase predaja skrytou vadou v podobe nemožnosti zásobovania nehnuteľnosti vodou z vlastnej studne, ktorá vada vyšla najavo až po uzatvorení kúpnej zmluvy, a za ktorú vadu žalovaní ako predávajúci zodpovedajú. Dodatočne teda vyšla najavo vada, na ktorú žalovaní ako predávajúci žalobcu ako kupujúceho neupozornili a kupujúci má právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady. Zákonou podmienkou na uplatnenie a následné priznanie nároku je samotná existencia vady predanej veci, ktorú má súd za danú. Žalobca si u žalovaných v zákonnej lehote svoj nárok zo zodpovednosti za vadu predanej veci uplatnil. Pri určovaní výšky zľavy vychádzal súd z nákladov potrebných na zabezpečenie zdroja vody pre nehnuteľnosť a teda nákladov potrebných na uvedenie nehnuteľnosti do užívateľného stavu obvyklého pre nehnuteľnosť (domček/chata určená na celoročné užívanie). Uvedené mal súd preukázané z dokladov preukazujúcich výšku nákladov na vyvrtanie novej studne a jej zapojenie (faktúry na čl. 7-8 spisu) spolu v sume 3.799 eur, ktorých výšku žalovaní nerozporovali.

35. Záverom je potrebné uviesť, že zo strany strán konania má dochádzať k uvádzaniu pravdivých skutkových tvrdení, z ktorých súd vyvodzuje právne posúdenie nároku, preto tieto nemôžu podliehať, akýmkoľvek taktikám smerujúcim nie k spravodlivému rozhodnutiu vo veci, ale k „obštrukciám“ v konaní. Podľa názoru súdu skutkové tvrdenia, zvlášť „pravdivé“ a navrhované dôkazy na podporu uvedených skutkových tvrdení nemôžu byť závislé len od vyjadrenia predbežného právneho názoru súdu s tým, že v tomto konaní z hľadiska dokazovania už od počiatku bolo zrejmé, že žalobca požaduje sumu, ktorá pozostávala z nákladov na uvedenie veci do užívateľného stavu, keďže vec v takom stave predaná nebola. Z pojmového hľadiska by mohol byť diskutabilný pojem škoda, avšak je zrejmé, že žalobca mal na zreteľ sumu, ktorú musel zaplatiť za to, že predmet kúpy mal vadu. Treba zdôrazniť, že síce civilné sporové konanie je kontradiktórne, ale súd nemôže opomenúť svoju úlohu účinnej a predovšetkým spravodlivej ochrany ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov.

36. Pokiaľ sa jedná o návrh na výsluch svedka, realitného agenta, tu sa v prvom rade žiada uviesť, že návrh na tento výsluch nebol prednesený v koncentračnej lehote, ale aj s ohľadom na skutkové tvrdenia strán sporu a skutkový stav, ktorý bol pre rozhodnutie vo veci samej v dostatočnej miere objasnený, keďže tento mal len potvrdzovať výpoveď svedkyne G. a len by potvrdil skutočnosť nepopieranú žalobcom, že došlo k upozorneniu, že s vodou netreba plytvať a nie to, že v studni nie je žiadna voda, resp. voda na bežné používanie, by bol nadbytočný. Ďalšie dokazovanie by v tejto súvislosti okrem vyššie uvedeného dôvodu bolo podľa názoru súdu aj nevhodné a v rozpore so zásadou rýchlosti a hospodárnosti konania, preto ho súd zamietol. Zo strany žalovaných nebol dôvod tento návrh predniesť v koncentračnej lehote a ani neuviedol dôvod, pre ktorý by nemohol navrhnuť iné dôkazy. Uvedený špekulatívny prístup za účelom prispôsobovania procesnej taktiky s tým, že návrhy na dokazovanie, ako aj ďalšie vyjadrenie, budú prednesené až po vyslovení predbežného právneho názoru súdu bez prioritného záujmu o spravodlivé rozhodnutie vo veci a spravodlivú ochranu porušených práv, súd odmietol. Samotný úmysel zákonodarcu pri prijímaní procesného kódexu bol práve ten, aby sa takýmto obštrukčným tendenciám a taktikám od strán sporu, resp. ich právnych zástupcov predišlo a vec bola spravodlivo v súlade s princípom hospodárnosti podľa článku 17 CSP a tiež článku 11 ods. 1 CSP (úkony strán sporu sa posudzujú s prihliadnutím na ich obsah) v spojení s vetou za stredníkom ustanovenia § 191ods. 1 CSP realizujúceho prejav tzv. materiálneho vedenia sporu, kde súdom zistený skutkový stav má v čo najvyššej možnej miere korešpondovať s reálnym hmotnoprávnym pomerom sporových strán. Teória hovorí v tejto súvislosti o tzv. modifikovanom prejednacím princípe, kde je procesná aktivita vo vzťahu k ustáleniu skutkového základu sporu prioritne zverená sporovým stranám, no s materiálnymi korekciami zo strany súdu. Súd podľa tejto koncepcie môže vyhodnotiť celkové vyznenie procesnej

obransy alebo procesného útoku sporovej strany ako klamlivé (perfidne) s následkom straty sporu. Ako už uviedol súd vyššie, návrh na doplnenie dokazovania výsluchom realitného agenta preto zamietol.

37. Podľa konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi 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. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany sporu, ktorá ju nastolila. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán sporu (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Preto na ostatnú argumentáciu zaoberajúcu sa ďalšími okolnosťami prejednávanej veci, no už nespôsobilú ovplyvniť rozhodnutie, nebolo ani potrebné, aby súd reagoval špecifickou odpoveďou. V danom prípade bolo podstatné zistenie, že predaná vec mala vady, ktoré existovali v čase prevodu predmetu plnenia a išlo o vady skryté.

38. Keďže sa žalovaní s peňažným plnením dostali do omeškania, súd im uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi aj úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 3,799 eur od 4.7.2020 (odo dňa nasledujúceho po doručení žaloby žalovaným) do zaplatenia.

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

40. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

41. O nároku na náhradu trov konania strán súd rozhodol podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď žalobcovi, ktorý bol vo veci plne úspešný priznal voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia jeho písomného vyhotovenia na Okresný súd Bardejov.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) 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 C.s.p.).

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

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 C.s.p.).

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 C.s.p.).

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.