

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 8Co/260/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1312206965
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ondrej Krajčo
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1312206965.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ondreja Krajča a členiek senátu JUDr. Jany Vlčkovej a JUDr. Moniky Holickej v spore žalobcu: F. S. E. - Y., N. N. V. XX, G., IČO: 32 131 453, zastúpeného: Advokátska kancelária Ivan Syrový, s.r.o., so sídlom Kadnárová 83, Bratislava, IČO: 47 232 765, proti žalovaným: 1/ V. Š., J. XX.XX.XXXX, Y. G. M. XX, J. O., X/ V. Š., J. XX.XX.XXXX, Y. G. H. XX, G., obom zastúpeným advokátom: JUDr. Tomáš Plank, so sídlom Nám. Slobody 10, Bratislava, o zaplatenie 112.294,74 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III zo dňa 15. novembra 2018, č.k. 43C/26/2012-576, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
Žalovaní 1/ a 2/ majú nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom zamietol súd prvej inštancie žalobu, ktorou sa žalobca proti žalovaným domáha zaplatenia sumy 112.294,73 eura s príslušenstvom, titulom nároku na zľavu z kúpnej ceny za nehnuteľnosti a žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

2. Prvoinštančný súd vychádzal zo zistenia, že žalobca (živnostník) ako kupujúci a žalovaní 1/ a 2/ ako predávajúci, uzatvorili dňa 19.06.2009 kúpnu zmluvu, V-15454/09 zo dňa 28.07.2009, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území V., Q. G. - S..Č.. V., Q. G. F., zapísaným v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXX ako pozemky - parcela č. XXXX/X o výmere 194 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, parcela č. XXXX/XX o výmere 363 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, stavba- rodinný dom so súpisným č. XXXX na parcele č. XXXX/XX, a to za dohodnutú celkovú kúpnu zmluvu vo výške 531.100 eur. Podľa bodu 6.2 Kúpnej zmluvy si kupujúci nehnuteľnosti podrobne prehliadol a v danom stave ich kúpil a podľa bodu 6.9 Kúpnej zmluvy kupujúci prehlásil, že pred uzavretím tejto zmluvy ho predávajúci informovali o technickom stave nehnuteľností a v tomto stave ich preberá. Rovnako nebolo sporným, že žalobca nehnuteľnosti prevzal dňa 31.08.2009 na základe Zápisu o odovzdaní nehnuteľnosti a užívať ich začal po nasťahovaní v mesiaci december 2009, resp. s rodinou na jar 2010. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX vyplýva, že dotknuté nehnuteľnosti nadobudla na základe kúpnej zmluvy V-315223/11 zo dňa 19.12.2011 spoločnosť TECHNOPOLUSS, s.r.o. so sídlom Víťazná 2, Bratislava. Poukázal na to, že žalobca, ktorý po roku užívania nehnuteľností, v zime 2010/2011 nadobudol pocit, že stavba má vady, dal dňa 20.04.2011 za účelom zistenia závad na rodinnom dome vypracovať Ing. Petrom Adamovským, súdnym znalcom z oboru stavebníctvo, Znalecký posudok č. 19/2011 zo dňa 22.05.2011. V závere posudku znalec konštatoval, že po analýze zateplenia stavba nespĺňa minimálne 4 základné požiadavky (zo 6) v zmysle § 43s Stavebného zákona (zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku), a tieto závažné nedostatky v zatepľovacom systéme bránia kvalitnému a energeticky hospodárnemu užívaniu nehnuteľnosti. V časti

2.2.1. znalec posudzoval kvalitu realizácie zateplenia domu podľa platných noriem ku dňu posúdenia, špecifikoval jednotlivé vady a nedostatky zateplenia, ktoré zistil v počte 18 závad (časť 2.2. ZP) a z ktorých určil 12 závad, ktoré znalec považuje za skryté vady (časť 2.3.), nakoľko nemohli byť viditeľné pri preberaní nehnuteľnosti a je ich možné zistiť len vytvorením sondy, príp. termokamerou a prejavia sa na povrchu konštrukcie až po určitom čase; prevažne ide o zakryté konštrukcie. Na základe týchto záverov znalca Ing. Adamovského v ZP č. 19/2011 dal žalobca následne za účelom ohodnotenia stavebných prác na odstránenie škôd (závad), vypracovať ďalší posudok znalcom z oboru stavebníctvo, Ing. Ivetou Schulzovou, ktorá v Znaleckom posudku č. 6/2011 zo dňa 19.07.2011, v Čl. 3.2, Čl. 4, 4.1 až 4.6, určila technologický postup a stanovila pravdepodobnú cenu opráv potrebných na odstránenie závad a nedostatkov stavby, zistených znalcom Ing. Adamovským, v celkovej sume 111.627,45 eura bez DPH. Následne žalobca prostredníctvom advokáta, na podklade týchto znaleckých posudkov, v liste zo dňa 20.07.2011 doručenom žalovanému 1/ dňa 22.07.2011, vytkol nasledované vady stavby: 1) železobetónové konštrukcie nie sú zateplené, čo si vyžaduje výmenu strešnej konštrukcie, 2) vznik zvislých trhlín na fasáde stavby a opadávajúca omietka na vonkajšej stene 1. NP oddelujúcej izbu a kuchyňu od prekrytej terasy s krbom ako dôsledok nedodržania stavebných postupov, 3) vypadávanie tmeliaceho materiálu, vznik trhlín, kde následne zateká, 4) nesprávne použitie obyčajného fasádneho polystyrénu na spodnú časť sokla, 5) diery a dutiny v inštalačnej krabici telefónnych rozvodov, 6) tenká, nedostatočná vrstva tepelnej izolácie na stenách severozápadnej fasády, 7) nevytmelené špáry medzi zateplenou stenou a tepelnou izoláciou, 8) nesprávne lepenie izolačných dosiek, 9) lepiaca hmota v špárach tepelnej izolácie, 10) založenie zateplenia bez zakladacej lišty, 11) neutesené diery na kotvách strešných zvodov, 12) absentujúca omietka a zateplenie vnútorných stien, 13) neprekrytie betónu pod oplechovaním parapetu, 14) nezateplené časti ostiení okien, 15) závada na kanalizácii v podkrovnom priestore, 16) neošetrené detaily styku asfaltových šindľov s omietkou, 17) praskliny na styku keramickej dlažby s oplechovaním, 18) opačné vyspádovanie strešných žľabov. V tomto liste žalobca žalovaným oznámil, že uvedené vady vyplývajú zo znaleckých posudkov, sú podrobne popísané v prílohe a sú natoľko vážne, že z pohľadu izolácie stavby je potrebné pre riadne užívanie stavby odstrániť staré a vybudovať nové zateplenie, železobetónové konštrukcie, vymeniť strešnú konštrukciu, odstrániť vnútorné zateplenie a omietku, opraviť spád žľabov, čo si vyžiada vynaloženie nákladov zo strany žalobcu na odstránenie popísaných väd v sume 111.627,45 eura. Nakoľko ho žalovaní na tieto vady stavby neupozornili, žalobca si tieto náklady na odstránenie popísaných väd uplatnil ako zľavu z uhradenej kúpnej ceny. Zároveň si voči žalovaným uplatnil aj nárok na náhradu nákladov vynaložených na vypracovanie znaleckých posudkov v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady v sume 600 euro. Na uvedený list (Uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady, výzva na zaplatenie) reagovali žalovaní prostredníctvom advokáta, listom doručeným žalobcovi dňa 02.08.2011, v ktorom advokát odmietol nárok žalobcu na zľavu a poukázal na okolnosti, za ktorých bola zmluva uzavretá. Uviedol, že pôvodne bola nehnuteľnosť ponúkaná na predaj za vyššiu cenu, a to za 19.800.000,- Sk (657.240 eur), pričom žalobca si pred kúpou opakovane a podrobne prezrel nehnuteľnosť aj za účasti viacerých odborníkov a znalcov a jej technický stav mu bol dobre známy už pred uzavretím zmluvy a znalecký posudok Ing. Adamovského neznamena nové objavené vady. Žalobca pred kúpou nehnuteľnosti angažoval aj odborníkov z odboru statiky a architektúry aj za účelom potrebných opráv domu, čo je preukázateľné svedecky aj z e-mailovej komunikácie strán. Žalobca teda vedel, že stavba nebola nová a práve vzhľadom na potrebu opráv, došlo ku zľave z kúpnej ceny o 3.800.000,- Sk (126.140 eur) a bola dohodnutá kúpna cena 16.000.000,- Sk (531.100 eur) Advokát žalovaných ďalej namietal, že žalobca nevytkol uvedené vady bez zbytočného odkladu v zmysle § 504 a § 599 Občianskeho zákonníka a ich vytknutie v lehote 24 mesiacov od prevzatia veci a uplatnenie ďalšej zľavy je neseriózne a evokuje špekulatívnosť uplatneného nároku. Žiadne osobitné vlastnosti stavby si žalobca nevymienil a žalovaní nedali žiadne prehlásenie o konkrétnom kvalitatívnom stave nehnuteľnosti. Vzhľadom na tieto skutočnosti bol formulovaný aj Článok 6.2 kúpnej zmluvy o tom, že kupujúci si podrobne ohliadol nehnuteľnosť a v danom stave ju kúpil, čo vylučuje zodpovednosť predávajúcich za vady v zmysle § 501 Občianskeho zákonníka. Žalobca prostredníctvom advokáta, následne Výzvou na plnenie zo dňa 03.10.2011, žalovaných vyzval na úhradu sumy 111.627,45 eur, z titulu uplatnenej zľavy z kúpnej ceny, sumy 600 euro, z titulu nákladov súvisiacich s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady a úrokov z omeškania 9,5% p. a. zo sumy 112.227,45 eur od 02.08.2011 do zaplatenia, namietajúc, že napriek tomu, že si pred kúpou stavbu prezrel, vytknuté vady neboli v čase kúpy viditeľné a žalovaní ho na tieto vady neupozornili, čo v zmysle § 596 OZ zakladá pre žalobcu okrem iného aj uplatnené právo na zľavu z kúpnej ceny. Žalobca vo výzve uviedol, že vytykal len tie vady, ktoré vyšli najavo pri používaní nehnuteľnosti a hneď ako ich zistil, dal vyhotoviť znalecký posudok a následne, bez zbytočného odkladu v zákonnej lehote podľa § 599 OZ, si

nárok uplatnil u predávajúcich. Ako nenáležitý namietal spájanie § 501 OZ a termínu „ako stojí a leží“, keďže takýto právny termín kúpna zmluva neobsahuje, pričom kupujúci žalobca stavbu podrobne prezrel avšak vady, ktoré vyšli najavo neskôr, nezistil a stavbu kúpil. Namietal výklad Čl. 6.2. Kúpnej zmluvy ako dojednanie zbavujúce žalovaných zodpovednosti za vady v zmysle § 501 OZ, pričom uvedený právny termín sa používa takmer výlučne pri kúpe súboru vecí, kde je obtiažne každú vec osobitne špecifikovať a v danom prípade o takúto vec nešlo. Napokon advokát žalobcu vo výzve uviedol, že kupujúci má z dôvodu nepravdivého prehlásenia predávajúcich právo od zmluvy aj odstúpiť podľa Čl. 7.6. Kúpnej zmluvy, avšak prihliadal na to, že vzhľadom na prípadné súdne trovy, je požadovaná zľava z kúpnej ceny pre žalovaných finančne výhodnejšia. Poukázal na to, že zo Znaleckého posudku č. 19/2011 zo dňa 22.05.2011 Ing. Petra Adamovského, vyplývalo, že žalobca tento posudok objednal dňa 20.04.2011 za „účelom posúdenia závad na rodinnom dome“, konkrétne zodpovedania „otázky identifikovania a konkretizovania závad, určenia, ktoré sú skrytými vadami a určenia materiálu a postupov nutných k ich odstráneniu“, pre potreby „Reklamácie závad“, na základe predloženej projektovej dokumentácie skutočného stavu objektu rodinného domu, ktorú si dal žalobca vypracovať v marci 2010, (projekčnou kanceláriou SPDe, s.r.o. zodpovedný projektant Ing. Augustín Frolkovič) a snímok termovíznej kamery. Súdny znalec z oboru stavebníctvo v posudku posudzoval kvalitatívne vyhotovenie stavebných prác podľa platného Stavebného zákona, STN a technologických predpisov, špecifikoval závady a stanovil postupy na ich odstránenie. V bode 2.2.1 posudku, ohľadom posúdenia kvality realizácie zateplenia konštatoval, že nebol predložený žiaden projekt, podľa ktorého bolo zateplenie domu zhotovené a pokiaľ aj existoval, nebol dodržaný, neboli predložené ani doklady o uskutočnených prácach, certifikáty, záznamy zo stavebného denníka, z kontrol stavebného dozoru, protokol z odovzdania a prevzatia stavby a pod. Objekt rodinného domu bol realizovaný v rôznych časových obdobiach s prístavbami a nadstavbami a s použitím rôznych materiálov nosných konštrukcií, čo nebolo zohľadnené pri hrúbke tepelnej izolácie a spôsobe realizácie zateplenia. Zároveň konštatoval, že dokazovanie dodržiavania technologických postupov počas výstavby, riešenia detailov použitia konkrétnych materiálov v rámci systému a pod. je v súčasnosti problematické, nakoľko zateplenie je hotové, všetky dielčie skladby sú zakryté a mali byť priebežne kontrolované technickým dozorom stavby. Podkladom pre posúdenie závad rodinného domu bola vizuálna obhliadka a sondy, pričom zistený skutkový stav, použité materiály, kvalita a spôsob realizácie, nezodpovedajú príslušným platným technickým normám, technologickým predpisom, princípom zateplovania a stavba nevyhovuje predpísaným normám STN 7302901, STN 730540-5, ako aj technologickým predpisom realizácie vonkajšieho tepelnoizolačného kontaktného systému (ETICS). Snímky získané meraním termovíznou kamerou v zimnom období predložené znalcovi žalobcom tieto zistenia len potvrdili, avšak majú len informatívny charakter pre zreteľnejšie zdokladovanie miesta tepelných mostov. Znalec konštatoval, že zistené závady majú negatívny vplyv na funkčnosť a životnosť fasády, ktorá má chrániť stavbu pred poveternostnými vplyvmi. Ak sa na fasáde nachádzajú zjavné a skryté závady, jej funkcia je narušená a fasádny zateplovací systém nebude mať predpísané vlastnosti a postupne dôjde k pôsobeniu poveternostných vplyvov do konštrukcie fasády, následne k ich prieniku na vnútorné strany stien, k vzniku trhlín, pliesní a pod. a zároveň je nutné vynakladať zvýšené množstvo energie na výrobu tepla v interiéri stavby. Znalec konštatoval nekvalitnú realizáciu zateplovania a neschopnosť fasády plniť tepelnoizolačnú, ochrannú, estetickú a hygienickú funkciu, pričom v bode 2.2.2 konkrétne diagnostikoval nasledovné závady a nedostatky stavby: 1/ Nezateplenie železobetónových konštrukcií - tepelné mosty, 2/ Zvislé trhliny na fasáde a opadávajúca omietka, 3/ Nekvalitné riešenie styku oplechovania parapetov s omietkou, 4/ Použitie klasického fasádneho polystyrénu na spodnej časti sokla, 5/ Diery a dutiny v inštaláčnej krabici telefónnych rozvodov, 6/ Malá hrúbka tepelnej izolácie, 7/ Nesprávne použitie zakladacej lišty a nevytmelené špáry medzi zateplovanou stenou a tepelnou izoláciou, 8/ Nesprávne lepenie izolačných dosiek, 9/ Lepiaca hmota v špárach tepelnej izolácie, 10/ Nepriesieťkované založenie zateplenia bez zakladacej lišty, 11/ Neutesnené diery na kotvách strešných zvodov, 12/ Absentujúca omietka a zateplenie vnútorných stien, 13/ Neprekrytie betónu pod oplechovaním parapetu okenného otvoru, 14/ Nezateplené časti ostiení okien a 15/ Opačné vyspádovanie strešných žlabov. Z uvedených diagnostikovaných závad znalec označil za skryté, ktoré jednoznačne nemohli byť viditeľné pri preberaní nehnuteľnosti, závady pod bodmi 1/, 2/, 4/ až 10/, 12/, 14/ a 18/, nakoľko išlo prevažne o zakryté konštrukcie, ktoré nie je možné zistiť voľným okom, ale len pomocou sondy, resp. termokamery a ktoré sa prejavajú až po určitom čase. V bode 2.4 znalec určil materiály a postupy nutné na odstránenie zistených skrytých závad stavby, a to vo všetkých bodoch diagnostikovaných závad (okrem bodov 12/ a 18/), odstránením pôvodného zateplenia, ktoré bez odstránenia časti strešnej konštrukcie podľa znalca nie je možné, a uskutočnenia kvalitatívne nového zateplenia, s nutnosťou zdvihnutia celej konštrukcie strechy so zateplením obvodových, železobetónových konštrukcií vrátane

podhľadu pod oceľovými nosníkmi, s dokonalou technickou a projekčnou predprípravou, s použitím kontaktného zatepľovacieho systému v zmysle normy STN 73 2901, realizovaného odborne zdatnou realizačnou firmou s licenciou ETICS (kontaktné zatepľovacie systémy), na ktorý bude dohliadať nezávislý stavebný dozor. V závere znalec Ing. Adamovský konštatoval, že po analýze zateplenia predmetného rodinného domu, stavba (rodinný dom) nespĺňa minimálne 4 základné kritéria zo 6 podľa § 43d Stavebného zákona (a, c, d, f,) a tieto závažné vady v zatepľovacom systéme bránia jeho kvalitnému a energeticky hospodárnemu užívaniu. Zároveň poukázal na to, že zo Znaleckého posudku č. 6/2011 zo dňa 19.07.2011 Ing. Ivety Schulzovej, znalkyne z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností a stavebných prác vyplývalo, že žalobca tento posudok objednal dňa 26.05.2011 za účelom „reklamačného konania“ pre potreby „Ohodnotenia stavebných prác - škôd na základe Znaleckého posudku č. 19/2011 Ing. Petra Adamovského...“. Súdna znalkyňa v posudku podľa cenových predpisov a metodiky tvorby cien v stavebníctve, platných ku dňu vyhotovenia posudku posudzovala postup odstránenia zistených závad, pričom rovnako ako znalec Ing. Adamovský konštatovala v bode 3.2, že je potrebné odstrániť pôvodné zateplenie stavby a je nutné ho urobiť nanovo s dokonalou technickou a projekčnou predprípravou a vypracovaním Energetického posudku stavby, na základe ktorého bude navrhnutý projekt zateplenia. V bode 4. posudku následne ohodnotila primerané náklady na opravu väd a nedostatkov stavby podľa položiek jednotlivých zistených závad Ing. Adamovským, konkrétne nákladov demontáže pôvodného a montáže nového vonkajšieho a vnútorného zateplenia a strešnej konštrukcie stavby, s použitím cenového softvéru a nástrojov cenovej kalkulácie. V časti III, bod 1.2 záveru posudku znalkyňa ohodnotila celkové náklady stavebných prác potrebných na opravu všetkých zistených závad nehnuteľnosti (skrytých aj zjavných, uvedených v odseku 19 rozsudku ako závady 1/ až 18/) vo výške 111.627,45 eura bez DPH. Zo Znaleckého posudku Ing. Miloša Encingera č. 19/2009 z 27.03.2009 vyplýva, že posudok bol vyžiadaný pre účely poskytnutia úveru žalobcom (Technopolus, F.. S. E., IČO 0032131453) dňa 19.03.2009 a znalec z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, v ňom stanovil všeobecnú hodnotu predmetných špecifikovaných nehnuteľností v sume 20.937.570,- SK (695.000 eur). Poukázal na to, že žalovaní 1/ a 2/ v súvislosti so žalobcom predloženými znaleckými posudkami vyžiadali v rámci konania od ďalšieho znalca - Ing. Gerhard Horňák, znalec z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, Odborné stanovisko na posúdenie závad zateplenia na predmetnom rodinnom dome zo dňa 02.04.2013, ktorý na podklade uvedených troch znaleckých posudkov a osobnej ohliadky rodinného domu dňa 27.04.2013, konštatoval priebeh výstavby domu, pôvodného z roku 1939, s prístavbou skolaudovanou dňa 14.06.1995 a nadstavbou skolaudovanou dňa 13.08.2007 so záverom, že obe časti boli realizované na základe stavebného povolenia, bez závad skolaudované, tzn. spĺňali v tom čase platné normy. Znalec uviedol, že závady, ktoré znalec Ing. Adamovský vymenoval v posudku, nemožno zaradiť komplexne medzi skryté závady, pričom v čase realizácie jednotlivých etáp výstavby neplatila STN 732901: Zhotovovanie vonkajších tepelnoizolačných kontaktných systémov (ETICS), podľa ktorej znalec Ing. Adamovský posudzoval kvalitu realizácie zateplenia, a preto nebolo ich splnenie v danom čase požadované. Za problematiku označil aj uvedenie niektorých závad ako skrytých, nakoľko sú viditeľné, a to konkrétne uvedené v jeho posudku pod bodmi 2/, 6/, 12/ a 14/ a ďalšie pod bodmi 1/, 5/, 7/ a 15/, sú zistiteľné jednoduchým spôsobom. Znalec uviedol, že v čase obhliadky a spracovania posudku znalcom Ing. Encingerom pre účely prevodu nehnuteľností, tento znalec v posudku č. 19/2009 z 27.03.2009 jasne popísal hrúbku muriva, ktorá predstavovala podľa vtedajších noriem dostatočnú izoláciu, tepelnoizolačnej vrstvy s ušľachtilou omietkovou zmesou, špecifikoval rôzne stupne dokončenia stavby a poškodenia časti konštrukcií a vybavenia, a to bez akéhokoľvek naznačenia možnosti skrytých väd. Znalec Ing. Encinger opísal vo svojom posudku aj rôzne stupne prevádzkovej schopnosti nehnuteľnosti a konštatoval, že má výrazné netypické riešenia. Odborné popísanie nosnej časti domu plnilo v danom čase požadované ukazovatele z hľadiska noriem a posudok obsahuje podrobný technický popis nehnuteľnosti. Na základe obhliadky v čase vypracovania odborného stanoviska znalec Ing. Horňák konštatoval, že opotrebenie fasády zodpovedá jej veku a nevykazuje nadmerné opotrebenie. Napokon znalec skonštatoval, že vyšší únik tepla uvedený v posudku Ing. Adamovského, bol dokumentovaný neautorizovanými snímkami a vzhľadom na vek stavby a etapy výstavby, nie je opodstatnený. V konaní vypočul žalobcu, ktorý vo svojej výpovedi uviedol, že predmet kúpy fyzicky prevzal dňa 01.08.2009 o čom bol spísaný zápis, pričom nehnuteľnosti boli kupované na podnikateľské a aj súkromné účely a žalobca si v účtovníctve uplatňoval amortizačné odpisy. Kúpna cena bola dojednaná vo výške 16 mil. Sk a vyplatená bola po podpise kúpnej zmluvy v plnej výške, z časti z vlastnej finančnej hotovosti a z časti z úveru. Na účely čerpania investičného úveru v F., boli nehnuteľnosti ocenené v čase uzavretia kúpnej zmluvy znalcom vo výške 20.937.570,- Sk (ZP č. 19/2009 z 27.03.2009 Ing. Miloša Encingera). Takáto, pôvodne navrhovaná kúpna cena, zverejnená aj realitnou kanceláriou R+V REAL, s.r.o., v sume 20 mil. Sk, bola

mimo finančné možnosti žalobcu. Iné nehnuteľnosti, z ktorých v tom čase vyberal, boli ponúkané za 12 až 16 mil. Sk, pričom však dotknuté nehnuteľnosti mali parametre požadované žalobcom a jeho manželkou z hľadiska polohy, rozlohy a vizuálneho stavu. Žalobca uviedol, že si nehnuteľnosti obhliadol, pričom už po prvej obhliadke konštatoval, že navrhovaná cena 20 mil. Sk nezodpovedá ich technickému stavu, a preto matka žalovaných dala návrh kúpnej ceny 16 mil. Sk, ktorá bola napokon akceptovaná aj v kúpnej zmluve. Pred uzavretím kúpnej zmluvy bol žalobca na obhliadke nehnuteľnosti minimálne 5 krát, v čase od februára 2009, priebežne až do uzavretia zmluvy dňa 19.06.2009, a to buď sám, jedenkrát s manželkou, jedenkrát so znalcom na účely čerpania investičného úveru a stavbu bol obhliadnuť pred kúpou statik a aj architekt. Žalobca ďalej uviedol, že sa aj s rodinou do nehnuteľnosti nasťahoval v mesiaci 2-3/2010 a vady stavby sa začali prejavovať až nástupom nízkych teplôt, niekedy v novembri 2010. Vylúčil, že by pred uzavretím kúpnej zmluvy matke žalovaných povedal, že v budúcnosti si uplatní z titulu skrytých väd zľavu z kúpnej ceny tak, že si ich dá opraviť na ich účet žalovaných. Uviedol, že voči žalovaným si nároky zo zodpovednosti za vady predmetu uplatnil listom zo dňa 20.07.2011 a výzvami na plnenie zo dňa 03.10.2011 a zo dňa 02.11.2011, vo vymedzenom rozsahu, na základe znaleckých posudkov č. 19/2011 (Ing. Adamovského) a č. 16/2011 (Ing. Schultzovej). Vypočul tiež žalovaného 1/, ktorý vypovedal, že spolu s bratom (žalovaný 2/), uzatvorili so žalobcom kúpnu zmluvu, riadne prevzal kúpnu cenu v dojednanej výške a zápisnične odovzdali nehnuteľnosti do užívania žalobcovi dňa 31.08.2009. Išlo o rodinný dom, v ktorom býval takmer celý svoj život. Uviedol, že kontrakt sprostredkovala ich matka a pred kúpou boli veľa krát vykonávané prehliadky domu v prítomnosti žalobcu, matky žalovaných a aj v jeho prítomnosti, pričom prvá návšteva bola vo februári 2009 a po dobu nasledujúcich 3 mesiacov pred podpisom kúpnej zmluvy žalobca chodil obhliadať nehnuteľnosti minimálne jedenkrát týždenne, v rozsahu 3-4 hodín a aj viac. Na technický stav domu a na to, že dom je starý, prestavovaný, pričom priebeh prestavby, ktorá bola realizovaná v 3-4 fázach, bol žalobcovi popísaný, bol žalobca ich matkou upozornený, ako aj na to, že prízemie je veľmi chladné, pričom na jar, pri niektorej z obhliadok stavby ich matka žalobcovi výslovne navrhla, aby si sadli na vonkajšiu terasu, pretože keď sa prestalo v dome kúriť, bolo vonku teplejšie a žalobcovi boli predložené aj faktúry za plyn, aby mal predstavu o vykurovacích nákladoch. Žalobca pri obhliadkach deklaroval svoje predstavy o tom, že dom prestavia, dokonca zámer postaviť ďalšie podlažie, chcel spraviť vchod z inej strany a mal aj záujem o odkúpenie susedného pozemku. Na ohliadku podstrešia si žalobca prizval architekta a celý dom obhliadali aj so statikom, v prítomnosti ktorého sa matka opýtala na technický stav strechy domu, ktorý konštatoval, že je práve zbytočne predimenzovaná, ale že je dobré, že dali urobiť krovky kvôli zvýšenej požiarnej bezpečnosti. Ku konkrétnym dôvodom zníženia pôvodne požadovanej kúpnej ceny o 4 mil. Sk sa nevedel vyjadriť jednoznačne, avšak už pri prvej obhliadke domu žalobcom im matka oznámila, že cenu znížia, nakoľko si boli vedomí toho, že stavba potrebuje nutnú investíciu. Dôvodom, pre ktorý do kúpnej zmluvy nezapracovali informáciu o technickom stave domu a vadách podľa neho bolo, že takúto požiadavku žalobca nevzniesol, na daný technický stav a vady stavby bol ústne upozornený a navyše, písomnú zmluvu vyhotovoval vtedajší advokát žalobcu. Tiež mali pred predajom nehnuteľnosti spravený znalecký posudok na stanovenie ceny nehnuteľnosti, avšak nie na jej technický stav. Žalovaný 2/ k veci vo svojej výpovedi doplnil, že v nehnuteľnosti býval do roku 2008 a pri rokovaní so žalobcom, ktoré predchádzali uzatvoreniu kúpnej zmluvy, nebol. Poukázal tiež na výpoveď svedkyne O. E., ktorá je sesternicou žalovaných 1/ a 2/, ktorá v predmetnom rodinnom dome bývala v čase, keď sa žalobca začal zaujímať o kúpu nehnuteľnosti a uviedla, že bola osobne prítomná keď si žalobca chodil nehnuteľnosť obhliadať. Nezúčastňovala sa osobne týchto rozhovorov, ale bola prítomná v dome počas obhliadok a potvrdila, že keď žalobca so svojim maklérom prvýkrát dom navštívili, spolu s nimi si celý dom obhliadol, kompletne všetky miestnosti od prízemí až po najvyššie poschodie a aj pivničné priestory. Na ďalšiu obhliadku asi o dva týždne, čo bolo koncom zimy, resp. na jar, prišiel žalobca aj s manželkou, kedy svedkyňa počula a videla, že prejavili záujem o kúpu domu, ktorý v tom čase žalovaní ponúkali cez realitnú kanceláriu za cca 20 mil. Sk, pričom žalobca im navrhoval uzavretie kúpnej zmluvy bez súčinnosti realitnej kancelárie. Pri tejto obhliadke bola prítomná aj matka žalovaných, ktorá žalobcu s manželkou podrobne informovala o technickom stave domu. Svedkyňa bola tiež prítomná v dome aj pri ďalšej obhliadke domu, kedy si žalobca zabezpečil prítomnosť znalcov, ktorí si dom fotili, konkrétne povalu domu na prvom poschodí, kuchyňu a opäť boli výslovne matkou žalovaných upozorňovaný na technický stav balkóna a prízemné priestory domu, ktoré potrebovali najväčšie úpravy. Svedkyňa bola prítomná v dome aj pri ďalších návštevách a obhliadkach domu žalobcom, zhruba tri až päťkrát v lete, keď sa sedelo na terase a riešili sa potrebné úpravy a opravy domu, tieto návštevy žalobcu trvali dosť dlho, pár hodín a vtedy svedkyňa výslovne počula matku žalovaných opakovane upozorňovať žalobcu na nevyhnutnosť opráv, najmä spodných priestorov domu, ktoré sú chladnejšie a tiež hornej izby domu od parkoviska, ktorá je najstudenšia v dome. Na potrebu úprav

hornej izby a jej vady bol žalobca opakovane matkou žalovaných upozorňovaný práve pre to, že v tejto izbe plánoval umiestniť detskú izbu. Podľa svedkyne bol žalobca konkrétne upozorňovaný na prízemie domu, že ide o chladnejšie priestory, na prvom poschodí bol upozornený na kuchyňu, jej rohy a plafón, na chlad v jednej bočnej izbe a aj na to, že na rožnom balkóne z obývačky na prvom poschodí nebol urobený obklad alebo dlažba. Podľa svedkyne žalobca mal žalobca zámer urobiť z nehnuteľnosti dvojgeneračný dom plus pracovné priestory. Svedkyňa potvrdila, že dom stavala postupne na etapy stavebná firma, najskôr spodok, neskôr sa nadstavovalo vrchné poschodie. Svedkyňa sama nevnímala akýkoľvek problém s technickým stavom domu ani s jeho zateplením a strechou domu, nepociťovala v ňom vlhkosť, keď v ňom po dorobení jeho vrchnej časti bývala úplne hore. Svedok S. Š., otec žalovaných uviedol, že v rodinnom dome býval až do augusta 2009, a preto dobre poznal technický stav a vady domu, ktorých bolo viac, avšak konkretizovať vedel len tie, na ktoré si s odstupom času spomenul. Konkrétne uviedol, že hlavne prízemie bolo z časti neobývatel'né, lebo bolo v rekonštrukcii, rekonštruovala sa obývačka, pôvodná detská izba, ktorá sa využívala ako hala, pivnica zatekala a bolo ju treba opraviť, na čo bol žalobca výslovne upozornený. Rovnako bol žalobca upozornený na balkón, z ktorého bola vybraná dlažba s tým, že balkón treba zaizolovať. Svedok uviedol, že žalobca bol ďalej upozornený, že do obývačej miestnosti na poschodí fúka cez vypínač (zásuvku) a že detská izba syna na poschodí je chladná, vzhľadom na to, že aj žalobca ju chcel využívať ako detskú izbu. Svedok uviedol, že bol prítomný pri niektorých ohliadkach domu, kedy si žalobca prizval na ohliadku aj statikov, architektov a znalcov, ktorí ohliadali celý dom od suterénu až po poval, išlo o niekoľkohodinové návštevy, avšak čo konkrétne skúmali, svedok nevedel. Bol prítomný aj pri rozhovore, kedy žalobcu bývalá manželka svedka (matka žalovaných) informovala o tom, že na dome je novo postavená prístavba a nadstavba, nová strecha z roku 2000, o ktorej architekt povedal, že je dobre spravená, a preto podľa svedka nemá vady a rovnako z tohto obdobia nové zateplenie domu, ktorého kvalitu svedok nevedel posúdiť, keďže rekonštrukciu realizovala stavebná firma so stavebným dozorom. Uviedol, že dom bol žalobcovi predávaný v takom technickom stave v akom bol, pričom žalobca bol upozornený na to, že je studený, čo súviselo s izoláciou domu. Uviedol, že pôvodná predajná cena nehnuteľností ponúkaných prostredníctvom realitnej kancelárie, bola okolo 20 mil. Sk, pričom pri prejednávaní kúpnej ceny, žalobca navrhol aby nepredávali nehnuteľnosti cez realitnú kanceláriu, že to bude lacnejšie, na čo žalobcovi navrhli, že z dôvodu technických závad domu a nutnosti rekonštrukcie celého domu, na ktorú budú potrebné financie, zľavili z pôvodnej požadovanej ceny. Žalobca s tým súhlasil, lebo dom sa mu páčil a tešil sa na to, že si ho prestavia. O tom, čo konkrétne bude potrebné na dome opraviť sa nerozprávali a žalobca kupoval dom v takom technickom stave v akom bol a na ktorý bol aj upozorňovaný. Podľa svedka žalobca kupoval dom na podnikateľské účely a mal s ním veľké plány, napr. že kúpi veľké parkovisko za domom, že zbúra strechu a nadstaví ešte jedno ďalšie poschodie. Svedkyňa Z. Š.D., matka žalovaných 1/ a 2/ uviedla, že bývala v predmetnom dome do 31.08.2009 aj s rodinou. Podľa svedkyne synovia ponúkali nehnuteľnosti na predaj prostredníctvom realitnej kancelárie za východiskovú kúpnu cenu 30 mil. Sk, ktorú postupne znižovali, keďže sa záujemcovia nehlásili a posledná ponuka v realitnej kancelárii, na ktorú zareagoval žalobca, bola 19.800.000,- Sk. Žalovaní poverili svedkyňu, aby rokovala ohľadom predaja nehnuteľností so žalobcom, a preto všetky rokovania prebiehali v jej prítomnosti. Uzavretiu kúpnej zmluvy predchádzalo minimálne 10 stretnutí žalobcu v dome, ktorý si opakovanie obhliadal aj v prítomnosti bývalého manžela svedkyne, svedkyne O.. E. a žalovaných. Pri prvej obhliadke bol aj realitný maklér, svedkyňa ich previedla celým domom, okrem povaly, za tri týždne prišiel žalobca na ohliadku so znalcom, ktorý mal vypracovať posudok pre banku, avšak ten, z dôvodu, že neposudzuje také veľké stavby, odmietol vypracovať posudok, a preto prišli iní dvaja znalci, na vypracovanie posudku pre banku a naposledy prišiel statik a architekt. Prítomná pri druhej obhliadke bola aj manželka žalobcu, vo februári 2009, bol ešte sneh a obhliadala balkóny. Okrem toho bol žalobca ešte veľakrát na obhliadke domu sám. Tieto obhliadky prebiehali od 02.02.2009 do júna/júla 2009. Svedkyňa podrobne popísala priebeh obhliadok a rokovaní o kúpe domu, jeho technickom stave a kúpnej cene. Uviedla, že už pri prvej obhliadke žalobcu informovala, že napriek tomu, že dom zateplili, je stavba chladná a tento problém bude musieť nový majiteľ riešiť a tiež, že dom je prístavovaný a opísala mu, že základy domu sú 70-ročné a prístavba sa realizovala na 4 etapy a upozornila žalobcu na všetky závady, ktoré dom mal. Konkrétne žalobcu informovala, že časť prízemí domu je neobývatel'ná, že sú tam oškrabané omietky do tehál, strop je odhalený a podbitý doskami, ďalšie dve miestnosti na prízemí sú zhora zatečené, pri oknách na prízemí neomietnuté, na poschodí upozornila svedkyňa žalobcu, že pri balkónoch je vlhká omietka a na to, že v obývačke na poschodí je zle urobený balkón, pretože predtým si prizvala na posúdenie jeho zatečenia odborníka, ktorý jej odporučil ako riešenie vyrezať časť zateplenia, potiahnuť izoláciu 15 až 20 cm na stenu, o čom informovala aj žalobcu. V ďalšej izbe zo severnej strany na poschodí bol žalobca upozornený na to, že izba je studenšia od ostatných

miestností, avšak nevie prečo tomu tak je, lebo bola zateplená aj z vnútornej strany. K chronológii realizácie prác na prístavbe domu po prvej obhliadke žalobcu informovala, že 1. etapa pri kúpe domu v 1990 pozostávala z prístavby v prízemnej časti kuchyne a rodičovskej spálne, chodby a otvorenej terasy; 2. etapa v roku 1996 pozostávala z rozšírenia pivničných priestorov a suterénu, ktorý rozširovali o výrobné priestory, pod celým dvorom; 3. etapa v roku 1998, bolo dobudované prízemie výrobnej časti a 4. etapa v roku 2001, nadstavba celého prvého poschodia vrátane novej strechy, pozostávala zo stavby kúpeľne, obývateľnej kuchyne a troch spální, ktorú realizovala firma z nových materiálov. Následne v roku 2001 sa realizovalo zateplenie celého domu, tzn. celé prízemie a podkrovie nad výšku 1,5 metra až po strechu, ktorá bola z vnútornej strany do výšky 1,5 metra odoskovaná. Kolaudačné rozhodnutie predmetnej stavby, ktoré odovzdala svedkyňa žalobcovi bolo zo dňa 13.08.2007. Už vtedy, aj v prítomnosti realitného makléra, svedkyňa žalobcovi oznámila, že v prípade vážneho záujmu je ochotná zľaviť z naposledy ponúkanej kúpnej ceny 19,8 mil. Sk na cenu 16 mil. Sk, práve z dôvodu že dom potrebuje nevyhnutú investíciu a rekonštrukciu a rodina žalovaných na to nemá potrebné finančné prostriedky. Asi o týždeň po prvej obhliadke prišli žalobca s manželkou a svedkyňou povedali, že majú vážny záujem o kúpu domu, pretože sa s ním dá pracovať a ona je prvá, s ktorou sa dá jednať o cene, keď viem, že dom potrebuje investíciu a rekonštrukciu a aj vtedy v prítomnosti manželky žalobcu, svedkyňa zopakovala, že dom potrebuje rekonštrukciu, nakoľko pivnica zateká a je potrebné odstrániť vlhkosť a zateplenie pri balkónoch a celú spodnú časť domu. Žalobca v tom nevidel žiadny problém, ani čo sa týka chladu prízemných priestorov s tým, že nehnuteľnosť kupuje „na firmu“ a v prízemí plánuje umiestniť dielne, kancelárie. O výmene strechy so žalobcom nehovorili, pretože podľa svedkyne na to nebol žiadny dôvod a rovnako nebol dôvod, a preto nehovorili ani o nutnosti odstránenia pôvodného zateplenia a potrebe urobiť zateplenie nanovo, po celom obvodom plášti a svedkyňa žalobcu v tejto súvislosti upozorňovala iba na zimu v miestnostiach domu. Na tomto stretnutí svedkyňa predložila žalobcovi doklady o predchádzajúcich nákladoch na vykurovanie a o koľko sa znížili po zateplení, čo vtedy žalobca nepokladal za pre neho dôležité, pretože plánoval mať na streche solárne panely a plánoval tiež nadstavbu domu, pri ktorej chcel časť steny oddeľujúcej komerčné priestory od bytových odstrániť. V tejto súvislosti svedkyňa žalobcu upozornila, že krov bol na základe podmienok stavebného úradu vyhotovený oceľovými trámami. Ďalšie stretnutia žalobca opakoval približne každý týždeň, pričom keď prišiel v máji už v dome bolo vypnuté kúrenie a výslovne mu vtedy svedkyňa povedala, aby sa posadili vonku na terase, kde je teplejšie ako v dome a vtedy znovu prebrali podrobne technický stav celého domu a konkrétne detaily všetkých závad domu. Vtedy sa tiež svedkyňa so žalobcom dohodli, že žalobca pripraví písomnú kúpnu zmluvu, ktorú však predložil cca po dvoch mesiacoch, ale bez uvedenia výšky kúpnej ceny 16 mil., na ktorej dohodli, pričom zisťoval, či ide o fixnú cenu. Svedkyňa ho upozornila, že znalec, ktorého oslovili, určil pôvodne úradnú cenu nehnuteľnosti vo výške 29 mil. Sk, a preto sa nemá ďalej so žalobcom o čom baviť. Žalobca na to reagoval tak, že by mali spolupracovať, pretože dom môže mať aj skryté vady, ktoré bude musieť žalobca financovať a platiť tiež za odborné posudky, na čo mu svedkyňa oznámila, že od dohody odstupuje. Následnú obhliadku urobil žalobca v prítomnosti statika a architekta v júni alebo júli, kedy si prezreli spolu celý dom vrátane strechy, podkrovia a vtedy sa svedkyňa vzhľadom na predchádzajúci rozhovor so žalobcom výslovne statika opýtala, či je dom v poriadku, ktorý jej odpovedal, že áno, len že strecha je príliš predimenzovaná, čo ale nie je na závalu, len že zaplatila viac za materiál ako bolo treba. V súvislosti s možnými vadami domu svedkyňa uviedla, že mala v tom čase aj telefonický rozhovor s vtedajším právnym zástupcom žalobcu Mgr. Moravčíkom, pričom o žalobcom predloženej verzii kúpnej zmluvy žalovaní žiadali zakomponovať formuláciu, že „žalobca nehnuteľnosť kupuje v stave takom ako stojí a leží“ (bod 6.2), ktorú žalobca žiadal vyškrtnúť, s čím svedkyňa nesúhlasila, alebo ak žalobca na tom trvá, svedkyňa oznámila advokátovi žalobcu, že potom trvá na tom, aby namiesto toho bola do zmluvy zakomponovaná veta, že z pôvodnej kúpnej ceny 19.800.000,- Sk bola poskytnutá zľava na rekonštrukciu domu v sume 3.800.000,- Sk. Na to advokát žalobcu reagoval, že to je pre žalobcu nevýhodné, pretože aj keby mu spadla polka domu, na nijakom súde to neobstojí a preto tam radšej nechal bod 6.2 s tým, že ustanovenie o poskytnutej zľave v zmluve nebude, čo sa aj stalo. Ďalej svedkyňa k okolnostiam podpísania kúpnej zmluvy uviedla, že kúpna cena 16 mil. Sk pôvodne v zmluve uvedená nebola a dopisoval ju žalobca na výhradu svedkyne, ktorý uviedol, že pôvodná cena 20 mil. Sk jej mimo jeho finančných možností a k jej podpísaniu prišlo ešte pred návštevou statika. Napokon svedkyňa vylúčila, že dôvodom zníženia kúpnej ceny bolo vylúčenie provízie realitnej kancelárie vo výške 2 % z konečnej kúpnej ceny, nakoľko prvá ponuka kúpnej ceny bola 30 mil. Sk, vrátane provízie a nakoľko neboli žiadne dôveryhodné ponuky, tak postupne sa kúpna cena znižovala až na 19.800.000,- Sk, avšak táto ponuka rovnako v sebe obsahovala províziu pre realitnú kanceláriu vo výške 2 % z konečnej kúpnej ceny, tzn. žalobca reagoval na ponuku 19.800.000,- Sk vrátane provízie realitného

makléra. Svedkyňa S. E., manželka žalobcu vo svojej výpovedi uviedla, že nehnuteľnosť vyberala ona, nakoľko zodpovedala kritériám, ktoré požadovali, jediným problémom bola výška navrhovanej kúpnej ceny, nakoľko na internetovej stránke bola v ponuke za kúpnu cenu 21 mil. Sk. Napriek tomu prehovorila žalobcu aby sa išli na nehnuteľnosť pozrieť. Prvú obhliadku sprostredkovala realitná kancelária v polovici februára a prvé si obhliadli druhé nadzemné podlažie aj v prítomnosti svedkyne Š., ktorá ich previedla nehnuteľnosťou. Svedkyňa popisala, že v prázdnej obývačke sa pýtali na materiály, z čoho ako je robená podlaha a kúrenie, kuchyňa bola tiež prázdna, bez kuchynskej linky, boli tam len vývody na vodu a plyn, pričom svedkyňa Š.D. zodpovedala všetky otázky žalobcu ako je vedená voda a kúrenie, v kúpeľni ukázala žalobcovi s manželkou plynový kotol a vysvetlila, ako je urobený a napojený na plyn a ako je prerobené celé plynové kúrenie v druhom nadzemnom podlaží. V kúpeľni bolo umývadlo, hydromasážna rohová vaňa a svedkyňa si pri odchode všimla na strope kúpeľne machuľu vo veľkosti 10 x 8 cm, na čo svedkyňa Š.D. uviedla, že je to opravené a výslovne vylúčila, že by dôvodom zatečenia a fľaku na strope bola diera v streche. Ďalej si prezreli chodbu a ďalšie tri miestnosti, pričom na chodbe si svedkyňa všimla vodorovnú prasklinu, ktorú svedkyňa Š. zdôvodnila tým, že novostavba pracuje. Svedkyňa ďalej uviedla, že svedkyňa Š.D. ich upozornila, že na druhom nadzemnom podlaží je zamurovaná miestnosť, ktorá sa dá prebúrať, nakoľko bola pôvodne otvorená, slúžila pre zamestnancov, ktorú im však vtedy neukázala. Na prvom nadzemnom podlaží si prezreli chodbu aj so svedkom Š., kde svedkyňa Š. vysvetľovala, ako bol dom na etapy pristavaný a ukázala, kde končí starý pôvodný dom a kde nová prístavba. V časti novej prístavby bola spáľňa s betónovým podkladom na zemi, v druhej miestnosti kompletná kuchynská linka aj so spotrebičmi a ďalšia miestnosť - kúpeľňa, ktorá bola súčasťou starého domu, bola vykachličkovaná s osadenou vaňou, umývadlom, toaletou, pričom keď vychádzali na chodbu si svedkyňa všimla v starej časti domu navlhnuté múry vo výške 20 cm od zeme, na čo jej svedkyňa Š. povedala, že starý dom nebol zaizolovaný, čo je dôvod vlhka. Na strope v tejto časti boli staré pôvodné trámy s drevenými latami, pričom na otázku žalobcu ako sú ukotvené trámy s obvodovými múrmi, mu svedok Š. odpovedal, že ide sú pôvodné, ale upevnené. V hlavnej chodbe si svedkyňa opäť všimla zatečené stropy, čo svedok Š. vysvetlil tým, že pri stavbe druhého nadzemného podlažia boli dažde a ešte nemali urobenú strechu a vysvetlil ako to sušili. Na dvore si obhliadli ďalšiu pristavovanú miestnosť s vysvetlením ako bola prístavba realizovaná, ďalej nedorobený dvor, na ktorom bol položený igelit, pričom vstup do domu nebol vydláždený. Svedkyňa uviedla, že ďalšia časť domu bola neprístupná a na prvé podlažie bol vchod z dvora s provizórnymi drevenými schodíkmi, pričom svedkyňa Š.D. ich informovala, že predtým tam bola nákladná rampa. Svedkyňa bola v čase ohliadky gravidná, a preto si netrúfala ísť po schodíkoch hore a odišla so svedkyňou Š. do domu a zvyšok domu obhliadal už len žalobca so svedkom Š., žalovaným 1/ a realitným maklérom. Pri rozhovore svedkyňa Š. uviedla ako dôvod predaja domu rozvod manželstva, pri ktorom previedli nehnuteľností na synov (žalovaní 1/ a 2/). Svedkyňa ďalej uviedla, že jej manžel (žalobca) svedkyňi Š.D. pri tejto obhliadke povedal, že pivničné priestory sú vlhké a sú v katastrofálnom stave a prvé nadzemné podlažie bude vyžadovať značnú finančnú investíciu, čo presahuje finančný limit rodiny žalobcu, na čo svedkyňa Š. znížila požadovanú cenu nehnuteľností na 16 mil. Sk, na čo žalobca reagoval pozitívne. Ďalej sa bavili už len o tom, čo sa dá opraviť, pozerali projektovú dokumentáciu, kolaudačné rozhodnutie z roku 2007 a rozišli sa s tým, že oznámia svoje stanovisko. Svedkyňa uviedla, že ďalšia návšteva v dome bola so žalobcom, bez makléra, asi o 2 týždne, na ktorej chceli predovšetkým získať od svedkyne Š. nejakú garanciu, že navrhovaná kúpna cena 16 mil. už nebude ďalej navyšovaná. Preto svedkyňa a žalobca navrhli vylúčiť z celého procesu realitného makléra. Tiež chceli poznať stanovisko rodiny žalovaných, či budú ústretoví pri financovaní časti kúpnej ceny úverom z banky. Svedkyňa Š.D. v prítomnosti svedka Š. súhlasila s preúverovaním časti kúpnej ceny, aj s vylúčením realitného makléra a potvrdila konečnú kúpnu cenu 16 mil. Sk a napokon aj s návrhom žalobcu a svedkyne (manželky), že ako prví vyhotovia písomné znenie kúpnej zmluvy. Svedkyňa uviedla, že počas tejto ďalšej návštevy si pozrela aj tie miestnosti, ktoré pri predchádzajúcej návšteve neboli sprístupnené a aj prvé nadzemné podlažie. Utvrdila sa v tom, že pivničné priestory boli vlhké a v dezolátnom stave, tzn. neomietnuté stropy, vyduté kachličky, nezaizolované základy pôvodného domu aj prístavby. Potvrdila, že svedkyňa Š. súhlasila, aby si znalec banky obhliadol priestory, pričom jeden znalec konštatoval, že takéto veľké nehnuteľnosti neocceňuje, a preto svedkyňa našla znalca Ing. Encingera, s ktorým bola na obhliadke a viac už v dome nebola a na ďalšie obhliadky chodil len žalobca a jednal len o technických veciach. Následne asi dva mesiace hľadali banku, ktorá im poskytne úver a asi v máji 2011 oznámili svedkyňi Š., že majú finančné prostriedky a poslali jej e-mailom návrh kúpnej zmluvy. Svedkyňa ďalej uviedla, že verzii kúpnej zmluvy bolo asi 8, a preto žalobca asi 5 x navštívil svedkyňu Š. v dome. Šiesta e-mailová verzia obsahovala aj preberací protokol, ktorý však svedkyňa Š. Q.dmietla s tým, že ak žalobca trvá na preberacom protokole, žiada pôvodne navrhovanú kúpnu cenu

alebo, aby v kúpnej zmluve bolo uvedené, že nám poskytla zľavu. S touto požiadavkou žalobca a svedkyňa nesúhlasili a ďalej komunikovali už len prostredníctvom advokáta, pričom konečná bola až ôsma verzia kúpnej zmluvy. Pri podpise preberacieho protokolu sa do protokolu zapísal stav elektromeru, vodomeru, plynomeru a kde sa nachádzajú hlavné prívody plynu, vody, elektriny a po podpise prevzali kľúče od domu, avšak z rodinných dôvodov sa nasťahovali až na jar 2010. Svedkyňa uviedla, že časť domu považovala za novostavbu, lebo v nej nebolo žiadne zariadenie, bola tam nová, 5 rokov stará strecha, nové zateplenie, ohľadom ktorého svedkyňa Š. predložila žalobcovi s manželkou kolaudačné rozhodnutie z roku 2007. Svedkyňa popísala, že vady domu zistili v zime 2010/2011, kedy si všimla, že fúka spod podlahových líšt, v izbách bola zima aj keď kúrili na plný výkon, podlaha bola chladná aj keď tam boli parkety a podlahové kúrenie a najhoršie to bolo po obvode izieb zo severnej strany. Hneď po nasťahovaní si svedkyňa všimla, že fľak, ktorý mal byť opravený, sa začal zväčšovať a neskôr do izieb zatekalo zo stropov. Už v prvé leto si svedkyňa všimla, že vo všetkých priestoroch druhého nadzemného podlažia je veľmi horúco, avšak pozornosť tomu začala venovať až v zime, kedy si zaobstarali termosnímkou a dali si vypracovať znalecké posudky, aby zistili v čom spočíva problém s výkyvom teplôt. Svedkyňa ďalej popísala náklady v súvislosti s prevádzkou domu a to, že keď jej svedkyňa Š. predložila účet SIPO, po prepočte z neho vyplývalo, že náklady zodpovedali veľkosti domu. Uviedla, že dom kupovali so žalobcom na súkromné bývanie a aj na podnikanie, na ktoré sa dom aj využívajú, pričom náklady idú na firmu a ako rodina majú nájomnú zmluvu. Poukázal na to, že na základe návrhu strany žalobcu nariadil v konaní znalecké dokazovanie Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity (ÚSI ŽU), ktorý vypracoval Znalecký posudok č. 230/2017 z 27.10.2017, v ktorom všeobecnú hodnotu špecifikovanej nehnuteľnosti (stavby a pozemkov) ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy 19.06.2009 stanovil v sume 518.000 € (bod 3.3), pri identifikovaní závad a nedostatkov (zjavných a skrytých) na špecifikovanej nehnuteľnosti, vychádzal z listu žalobcu z 20.07.2011, ktoré si uplatnil voči žalovaným 1/ a 2/ a zo skutkového stavu rodinného domu zisteného ohliadkou dňa 28.04.2015, popísal ich na liste č. 28 až 33 posudku tak, že okrem závad špecifikovaných Ing. Adamovským, znalecký ústav zistil ohliadkou ďalšie vady, ktoré neboli žalobcom vytykávané (neuplatnil si ich, závady 1 až 6), a to: vlhnutie obvodových stien (v podzemnom podlaží v pristavenej časti suterénu), keď v prvom podzemnom podlaží boli dodatočne odstránené vnútorné niektoré časti stavby (vnútorné keramické obklady, časti vnútorných omietok aj časti niektorých priečok, ktoré vykonal súčasný vlastník/žalobca); vlhkosť pravdepodobne prenikala z okolitej zeminy v dôsledku nevyhotovenej alebo nefunkčnej vonkajšej hydroizolácie v časti prístavby podzemného podlažia, ktorá je však skrytá pod terénom a nie je vizuálne preskúmateľná; dvojité stena, na ktorú počas obhliadky upozornil žalobca, že v prvom podzemnom podlaží (v miestnosti chladiaci box), bola zhotovená duplicitná stena, pravdepodobne dodatočne, vymurovaním z plných tehál a v čase obhliadky bola ľavá horná časť tejto steny odstránená (vybúraná) a za vybúranou časťou bol viditeľný keramický obklad stien; existencia doplnenej steny nemá negatívny vplyv na užívanie priestoru; nákladný výťah, ktorý bol v čase obhliadky; poškodenie steny v sklade na prízemí, kde bola vybúraná časť obvodovej tehlovej steny a bola viditeľná tepelná izolácia, zhotovená v rámci vonkajšieho zateplovacieho systému a nebolo uvedené kedy došlo k poškodeniu; elektroinštalácia v prevádzkovej časti domu (v bývalej mäsovýrobe), je podľa vyjadrenia žalobcu vadná a prejavuje sa iskrením, rozvody sú lokálne nefunkčné, revízia nebola pravdepodobne vykonaná; kotol ústredného kúrenia a vykurovací systém v prevádzkovej časti domu, bol podľa vyjadrenia žalobcu počas obhliadky nefunkčný a pravdepodobne na ňom neboli vykonané servisné kontroly; v čase obhliadky bol napojený na rozvody zemného plynu a studenej a teplej vody; na rozvod ústredného vykurovania nebol napojený, a preto v tejto časti nemohol byť prevádzkovaný. Ďalej ústav popísal zistenie nasledovných väd, ktoré žalobca vytkol (závady 7 až 10) a to: zatekanie steny nad schodiskom - ústav konštatoval, že podľa polohy zatekania predpokladá, že túto závadu spôsobuje zlá hydroizolácia a chýbajúce klampiarske konštrukcie na terase nad priestorom; lokálne praskliny vnútorných omietok - ústav konštatoval, že na vnútorných maľbách sa lokálne v malej miere vyskytovali praskliny; zatekanie podhládov v kúpeľni - boli identifikované vysušené stopy zatekania vody z podstrešného priestoru, pričom v čase obhliadky vlhkosť na poškodených miestach zistená nebola; nedostatočné vyspádovanie časti strešných žľabov - bola vykonaná ústavom skúška funkčnosti odtoku vody, na základe ktorej možno konštatovať, že nebol zabezpečený dostatočný odtok vody dôsledkom nedokonalého vyspádovania, čomu sekundárne prispeli nahromadené nečistoty v žľabe, ktoré treba odstraňovať v rámci bežnej údržby. K otázke ohodnotenia nákladov na odstránenie zjavných aj skrytých väd stavebných prác, k jednotlivým nákladom na opravy podľa Znaleckého posudku č. 6/2011 Ing. Schulzovej, znalecký ústav uviedol, že navrhovanú opravu zateplenia jeho celoplošnou demontážou a nahradením novým, s prihliadnutím na posúdenie teplotných vlastností obvodových stien domu, vo vzťahu k zisteným závadám nepovažuje za potrebnú, rovnako tak navrhovanú opravu vnútorných podhládov, výmenu

strešných konštrukcií, pričom záverom uviedol, že ústav navrhuje iný technologický postup opravy závad strešnej konštrukcie. K vyčísleniu nákladov opravy ústav uviedol, že po analýze možných spôsobov opráv, tieto rozdelil na dve časti, a to lokálne opravy zateplenia fasády, vnútorných omietok na poschodí, úprava povrchov na terase a balkóne a oprava strešnej konštrukcie, pričom náklady na túto časť ústav vyčíslil v sume 46.721,91 eur bez DPH a druhú časť predstavujúcu sanáciu obvodovej časti prístavby suterénu a terasy na časťou suterénu nad ulicou, vyčíslil v sume 13.667,70 eur bez DPH; k vadám na elektrotechnickom zdvíhacom zariadení, vadách na vykurovaní a plynových zariadeniach znalecký ústav uviedol, že závady neboli vizuálne zistené, sú však dlhodobo nepoužívané, resp. nefunkčné (výťah), pričom žalobca si tieto ani neuplatňoval. K určeniu, či finančný rozdiel 163.900 eur zohľadňuje vady nehnuteľnosti znalecký ústav uviedol, že ZP č. 19/2009 Ing. Encingera nezohľadňuje negatívny vplyv väd pri stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu, avšak uvedená suma 163.900 eur, ako dohoda dvoch zmluvných strán a s ohľadom na všeobecnú hodnotu nehnuteľností určenú k 19.03.2009 Ing. Encingerom v sume 695.000 eur a všeobecnú hodnotu určenú ÚSI ŽU k 19.06.2009 v sume 518.000 eur (odpoveď na otázku 1), môže odzrkadľovať zníženie všeobecnej hodnoty stavieb z titulu výskytu väd. K otázke posúdenia väd nehnuteľnosti uvedené v posudku Ing. Adamovského (str. 16 = 1/ až 18/ z odseku 19 rozsudku) či a ktoré boli skryté (zistiteľné odbornou ohliadkou v čase kúpy) a ktoré nie, znalecký ústav uviedol, že skrytými vadami sú vady pod bodmi 1/, 4/, 5/, 6/, 8/, 9/, 10/, 12/ až 18/; pravdepodobne skrytými sú vady pod bodmi 3/ a 7/ a pod bodmi 2/ a 11/ išlo o vady zjavné, zistiteľné ohliadkou. Ohľadom možnosti posúdenia kvality zateplenia podľa normy STN 732901 z roku 2008 s prihliadnutím na Odborné stanovisko Ing. Horňáka, sa znalecký ústav stotožnil so záverom menovaného znalca, že posudzovať kvalitu zateplenia stavby, resp. stavebných úprav z 23.04.2007 nie je prípustné podľa normy platnej od mája 2008, tzn. zateplenia vyhotoveného pred jej účinnosťou. K otázke stanovenia stavebných predpisov a technických noriem na zateplenie budov pred rokom 2008 a posúdenia zateplenia z pohľadu noriem platných v čase realizácie zateplenia, znalecký ústav uviedol záver, že východiskovou právnou normou je Stavebný zákon č. 50/2008 Zb. a problematiku v oblasti stavebnej tepelnej techniky usmerňovali vybrané STN, pričom rozhodujúcou je STN 730540-2 a ďalšie na ňu nadväzujúce, ktoré boli platné od marca 2002 do júla 2012. Technické požiadavky na zatepľovacie systémy upravovala STN 730551 platná od apríla 1999 do mája 2008. Na základe dostupných údajov znalecký ústav konštatoval, že rozhodujúca časť obvodových stien rodinného domu vyhovuje požadovaným normám, časť pôvodných obvodových stien im nevyhovuje a nevyhovuje im konštrukcia terasy, ríms a strop nad najvyšším podlažím, ktoré je potrebné opraviť tak, aby spĺňali požadované kritériá.

3. Takto ustálený skutkový stav veci po právnej stránke posúdil podľa § 499, § 504, § 507 ods. 1,2, § 597 ods. 1, § 598, § 599 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že podaná žaloba nie je dôvodná. Poukázal na to, že za vadu veci sa považuje 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 takúto vadu spravidla považovať nefunkčné kúrenie, kanalizáciu, nevhodnú izoláciu a obvodové múry s konštrukčnými chybami (40/1996 ZSP). V citovaných ustanoveniach je obsiahnutá úprava vzniku a uplatnenia nárokov zo zodpovednosti za vady veci, ktorá je právnym dôsledkom vadného plnenia a kompenzuje ujmu nadobúdateľa spočívajúcu vo vade veci. Zodpovednosť za vady veci je objektívnou a nastupuje bez ohľadu na to, či predávajúca strana o vade vedela alebo nie. Občiansky zákonník neupravuje pri tejto zodpovednosti žiadne liberačné dôvody a nie je možné sa jej zbaviť. Jej predpokladom je platné uzatvorenie záväzku a uplatňovať ju môže iba nadobúdateľ veci. V ust. § 499 až 510 OZ sú obsiahnuté všeobecné ustanovenia zodpovednosti za vady, ku ktorým sú ustanovenia o zodpovednosti za vady pri jednotlivých zmluvných typoch, osobitnými (lex specialis) a majú prednosť pred všeobecnou úpravou a § 499 OZ podmieňuje vznik zodpovednosti za vady uzatvorením odplatnej zmluvy. V ustanoveniach § 596 až § 600 OZ je obsiahnutá špeciálna úprava zodpovednosti za vady pri kúpnej zmluve. Zákon predávajúcemu, u ktorého je predpoklad, že pozná vlastnosti a stav predávanej veci, ukladá tzv. notifikačnú povinnosť, čo znamená povinnosť upozorniť kupujúceho na vady, ktoré sa pri používaní prejavili a o ktorých predávajúci vie. Táto povinnosť sa týka všetkých väd (faktických aj právnych, skrytých i zjavných) o ktorých predávajúci vie, avšak naopak sa netýka tých väd, o ktorých predávajúci nevedel, aj keby pri náležitej starostlivosti a pozornosti o nich vedieť mal. Dôkazné bremeno o tom, že predávajúci o vadách vedel, znáša kupujúci. Za vady, na ktoré predávajúci kupujúceho upozornil pred predajom veci predávajúci nezodpovedá, rovnako ani za vady, ktoré vznikli neskôr ako došlo k prevodu a naopak, nesplnenie notifikačnej povinnosti má za následok vznik nároku kupujúceho z vadného plnenia. Ako bolo uvedené, predávajúci z hľadiska objektívnej zodpovednosti zodpovedá za všetky vady veci, ktoré mala v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy a aj za tie, ktoré sa prejavili

dodatočne, bez ohľadu či o nej predávajúci vedel alebo nie. Zbaviť sa zodpovednosti za vady môže iba ak na ne kupujúceho výslovne upozornil, čo je v podstate vylúčené pokiaľ ide o skryté vady veci, o ktorých predávajúci nevedel a existovali v čase prevodu. V takomto prípade, ak dodatočne vyjde najavo vada veci, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, môže si kupujúci uplatniť primeranú zľavu z dojednanej ceny ak je vec použiteľná na daný účel, alebo ak je vec nepoužiteľná a vada neodstrániteľná, má kupujúci právo od zmluvy odstúpiť. V prípade vadného plnenia predávajúcim, § 599 OZ upravuje osobitným spôsobom lehoty, v ktorých musí kupujúci uplatniť svoje právo z vadného plnenia (lex specialis k § 504 OZ). Lehota upravená v prvej vete tohto ustanovenia „bez zbytočného odkladu“ má subjektívny charakter a jej márnym uplynutím dochádza k zániku práva a vyjadruje potrebu bezodkladného splnenia povinnosti, tzn. v najkratšom možnom čase z hľadiska objektívnych okolností, tzn. „ihneď ako ihneď ako je to len možné“, avšak najneskôr „do 24 mesiacov“ (druhá veta). V danom prípade sa zistenie väd nehnuteľnosti, ktorá bola na etapy pristavovaná, javí ako časovo náročnejšie. Zo zistených okolností však nevyplývalo, že by odborné posúdenie väd nehnuteľnosti bolo časovo náročné a aj keď prisvedčíme, že žalobca mohol zisťovať vady pomocou odborníka, znalca, nekonal bez zbytočného odkladu. Znalecký posudok pritom znalci vypracovali do mesiaca až dvoch. Žalobca prevzal predmet kúpy dňa 31.08.2009, pričom v predzmluvných rokovaniach deklaroval využitie nehnuteľnosti najmä na podnikateľské účely, čomu nasvedčovalo aj jej účtovné zaradenie, avšak tvrdil, že do nehnuteľnosti sa nasťahoval až na jar 2010 (tzn. cca o pol roka) z rodinných dôvodov. V súdnom konaní nebol produkovaný žiaden dôkaz, odôvodňujúci takúto „pomalosť“ ohľadom užívania veci. Navyše bolo zrejmé, že nejde o novú stavbu, už pri predzmluvných rokovaniach mohla stavba vyvolať obavu, že okrem množstva zjavných väd a nedostatkov, bude mať aj vážne skryté vady. Napokon ani po nasťahovaní si žalobca nedal vyhotoviť podrobný odborný posudok o technickom stave nehnuteľnosti a rozsahu väd, na ktoré bol pred kúpou predávajúcimi upozornený. Až v závere ďalšej zimy 2011/2012, tzn. takmer rok a pol po prevzatí veci, žalobca požiadal o vypracovanie znaleckých posudkov Ing. Adamovského a následne Ing. Shultzovou. Tieto vady žalobca voči žalovaným formuloval v podstate ako vady strešnej konštrukcie, ktoré boli dôsledkom zlého a neodborného zateplenia. Ostané vady, ktoré vytkol žalobca listom z 20.07.2011 a ktorým si uplatnil nárok zo zodpovednosti za skryté vady veci podľa § 599 OZ, boli predovšetkým vady týkajúce sa zateplenia domu z roku 2007. Preto ohľadom námietky preklúzie uplatňovaného práva, podľa názoru súdu prvej inštancie žalobca zmeškal prekluzívnu lehotu vymedzenú formuláciou „bez zbytočného odkladu“, v zmysle § 599 OZ, ktoré je lex specialis k § 504 OZ upravujúcom všeobecnú, zákonnú zodpovednosť za vady podľa § 499 OZ. Zo znenia § 504 a § 599 OZ vyplýva notifikačná povinnosť kupujúceho, splnenie ktorej v prekluzívnej lehote, je hmotnoprávnou podmienkou uplatnenia nároku zo zodpovednosti za vady. Žalobca mal už pred kúpou nehnuteľnosti dostatočný čas na premyslenie, mal informácie ohľadom technického stavu nehnuteľnosti, resp. mal možnosť si ich zabezpečiť alebo vyžadovať. O stave nehnuteľnosti sa pred jej kúpou podrobne informoval a práve z dôvodu, že mal dostatok informácií o množstve zjavných väd nehnuteľnosti, ohľadom chladu, zatečeného stropu, prasklín, vlhkosti v pivničných priestoroch, o potrebe značnej finančnej investície do prvého nadzemného podlažia, dalo by sa predpokladať, že kupujúci žalobca sa bezodkladne po prevzatí nehnuteľnosti ubezpečí, že nehnuteľnosť je v takom technickom stave, s akým sa oboznámil, čo vyplýva práve z uvedených Čl. 6.2 a 6.9 kúpnej zmluvy. Ustanovenie § 599 OZ úplne jednoznačne stanovuje objektívnu a subjektívnu lehotu na uplatnenie nároku tým, že kupujúci musí vytknúť vady „bez zbytočného odkladu“ a táto bezodkladnosť je vymedzená potom konkrétnymi skutkovými okolnosťami. V danom prípade však žiadne osobitné a akceptovateľné dôvody, pre ktoré žalobca nevytkol vady bezodkladne po prevzatí veci, neboli ani tvrdené, tzn. ani preukázané. Gravidita manželky žalobcu takým dôvodom iste nie je, práve naopak je predpoklad, že z tohto dôvodu bol žalobca prítomný v mieste nehnuteľnosti a pokiaľ mal záujem nasťahovať sa do nehnuteľnosti aj s rodinou, mal bezodkladne zistiť, či je nehnuteľnosť užívaniaschopná a či nemá vady, o ktorých nebol informovaný. Nie je vylúčené, že k vytknutiu väd dôjde až v závere 24 mesačnej lehoty, avšak zároveň musí byť naplnená podmienka, že aj v tomto prípade ide o bezodkladné vytknutie väd, až na konci objektívnej lehoty 24 mesiacov, ktorá je maximálnou a v ktorej je potrebné najneskôr nárok uplatniť voči predávajúcemu, inak právo zaniká. V danom prípade objektívna lehota 24 mesiacov dodržaná bola, avšak nenahrádza subjektívnu lehotu, ktorá bola zákonom stanovená v prvej vete § 599 ods. 1 OZ bez zbytočného odkladu. V konaní neboli ani tvrdené žiadne také okolnosti, pre ktoré si kupujúci nepreveril stav nehnuteľnosti bezprostredne po prevzatí v primeranej lehote, tzn. bezodkladne. Z výpovedí strán a svedkov vyplýva, že náznaky väd, ktoré považuje za relevantné vady a pre ktoré sa žalobca domáha zníženia kúpnej ceny, sa začali prejavovať už začiatkom zimy, v mesiacoch keď sa začalo kúriť (november 2010). K zadaniu posudku alebo konania zo strany žalobcu prišlo až v apríli 2011 a k podaniu žaloby 04.06.2012. Vo vzťahu k otázke formulácie Čl. 6.2. Kúpnej zmluvy poukázal na to, že na daný prípad nemožno aplikovať § 501 OZ, aj keď

jeho zjavným účelom bolo regulovať zodpovednosť za vady prevedenej nehnuteľnosti, keďže išlo staršiu stavbu, ku ktorej boli v dvoch etapách pristavené ďalšie časti a uzatvoreniu zmluvy predchádzali početné ohliadky nehnuteľnosti a oboma zmluvnými stranami boli konštatované výhrady k jej technickému stavu, so záverom potreby rekonštrukcie z ktorého dôvodu došlo aj k dohode o podstatnej zľave z kúpnej ceny. Ustanovenie § 501 OZ síce umožňuje zásadné vylúčenie zodpovednosti sčudziteľa za vady veci, ktorá je prenechaná tak, ako stojí a leží, ibaže vec nemá vlastnosť, o ktorej sčudziteľ vyhlásil, že ju má, alebo ktorú si nadobúdateľ výslovne vymienil a aj naozaj zbavuje predávajúceho zodpovednosti za škodu. Platí to však len v prípade predaja veci úhrnom, tzn. veci vcelku, nachádzajúcich sa na určitom mieste (napr. predaj dielne s náradím, vínnej pivnice so sudmi, vecí v sklade,...) a je dôsledkom právom predpokladaného zámeru jednej zmluvnej strany prenechať druhej zmluvnej strane veci súhrnom určené, ktoré nadobúdateľ preberá ako celok bez ohľadu na ich kvantitu a kvalitu, pričom požiadavku určitosti predmetu kúpy pri predaji vecí určených súhrnne je nutné vzťahovať na vymedzenie tohto súhrnu za použitia údajov určených napríklad miestom, kde sa veci v určitom čase nachádzajú, na ich druhové určenie a podobne; nemožno ju naopak stotožňovať s konkretizáciou (individualizáciou) jednotlivých predávaných vecí, tzn. napr. aj nehnuteľností s identifikačnými údajmi potrebnými pre zápis do katastra (rozsudok NS ČR, sp. zn. 32 Odo 441/2003 z 26.11.2003, Nález ÚS SR III. US 48/2012-25 z 28.03.2012). Preto v danom prípade nemožno uplatniť výklad v zmysle § 501 OZ, avšak možno uvedenú formuláciu v Čl. 6.2. zohľadniť v súvislosti s konkrétnymi okolnosťami, ktoré boli vykonaným dokazovaním preukázané, a to s preukázaním dôvodu dojednaní zníženia pôvodnej kúpnej ceny 695.000 euro o zľavu 163.900 euro, na dojednanú cenu 531.100 eur. Na uvedený Čl. 6.2. zjavne nadväzuje aj Čl. 6.9. Kúpnej zmluvy, v ktorom sa opätovne zdôrazňuje, že kupujúci bol predávajúcim informovaný o technickom stave nehnuteľnosti a v takom ich preberá. Z Čl. 4.1. vyplýva že dojednaná celková kúpna cena je 531.100 eur, ktorú žalobca uhradil z časti pri podpise zmluvy na bankové účty žalovaných a z časti z úverových prostriedkov. Zmluva síce neobsahuje konkrétne ustanovenie o tom, že došlo v rámci predkupných rokovaní k ponuke zo strany žalovaných na zníženie pôvodnej kúpnej ceny, avšak táto skutočnosť nebola v zásade medzi stranami sporná a vyplývala z výsluchu strán a svedkov. Sporným bol dôvod zľavy, keď žalobca uvádzal, že predávajúci znížili cenu preto, že nehnuteľnosť chceli konečne predať a naopak žalovaní uvádzali, že dôvodom boli vady nehnuteľnosti, ktoré pri ohliadkach žalobca zistil a konštatoval, a ktoré bolo zjavne potrebné opraviť v rámci rekonštrukcie a plánovej prestavby a z tohto dôvodu pristúpili žalovaní k poskytnutiu zľavy z kúpnej ceny. Vzhľadom na skutočnosť, že práve žalobcom (a jeho manželkou) oslovený znalec Ing. Encinger v čase ponuky nehnuteľnosti na predaj, za týmto účelom stanovil v posudku č. 19/2009 z 27.03.2009 jej všeobecnú hodnotu so zohľadnením daného technického stavu nehnuteľností porovnateľnú, resp. vyššiu ako bola ponúkaná kúpna cena a zároveň bola preukázaná súčasná potreba odstránenia viacerých väd nehnuteľnosti a opráv a ďalších nevyhnutných investícií deklarovaná žalobcom a jeho manželkou pri zvažovaní kúpy, uvedené logicky odôvodňovalo zásadné zníženie kúpnej ceny o 163.900 euro, na ktorom sa v skutočnosti strany dohodli. Je častým prípadom, že práve pri starších nehnuteľnostiach sa vyskytujú nezáteplené konštrukcie, resp. zastaralé systémy, problémovými s konštrukciami striech, nefunkčným vykurovaním, inštaláciami bez potrebných revízií, problematickou elektroinštaláciou nevyhovujúcou súčasným normám, preto je v záujme predávajúcich aj kupujúcich si ujasniť, aký je stav nehnuteľnosti, či zodpovedá veku a môže mať okrem viditeľných väd aj skryté vady. V danom prípade nebolo sporným, že predávajúci umožnili kupujúcemu dôkladnú obhliadku nehnuteľnosti aj v prítomnosti odborníkov, ktorých si prizval, pričom všeobecná hodnota nehnuteľnosti zahŕňajúca aj jej technický stav a vady a bola stanovená znalcom v čase jej prevodu v obdobnej výške ako bola ponuková kúpna cena nehnuteľnosti. Preto vzhľadom množstvo väd, ktoré nehnuteľnosť mala, možno predpokladať, že práve zjavné vady stavby a s tým súvisiaci aj predpokladaný výskyt skrytých väd, boli dôvodom, pre ktorý došlo k zľave k ceny nehnuteľnosti a kúpna cena bola znížená o sumu 163.900 eur. Dospel preto k záveru, že žalobu je potrebné zamietnuť. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. a úspešným žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

4. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca, ktorý žiadal napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Nesúhlasil s právnym názorom súdu, že pri lehote na vytknutie väd existuje subjektívna a objektívna lehota. Pojem lehota je vymedzený v ustanovení § 122 OZ, pričom podľa ods. 1 a ods. 2 je zjavné, že lehoty sú určované podľa dní, týždňov, mesiacov alebo rokov. Pojem „bez zbytočného odkladu“ rozhodne za lehotu v pravom slova zmysle považovať nemôžeme, nakoľko je tak neurčitý, že nie je zjavný ani jej začiatok, a ani jej koniec. Z toho,

že pojem je vágny a nemožno s ním počítať ako s lehotou, je zjavné aj z uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30.08.2018, sp.zn. 2 Cdo 150/2017, kde súd konštatuje, že „Pojem (lehota) bez zbytočného odkladu je, ako správne poznamenal odvolací súd, vágnym pojmom, ktorý je potrebné vykladať vždy s ohľadom na konkrétne okolnosti prípadu,...“. Z dikcie ustanovenia § 599 OZ je zrejmé, že pri možnosti na vytknutie vád existuje len objektívna lehota, ktorá je 24 mesiacov od prevzatia veci. Súd ďalej v odôvodnení stavia pojem „bez zbytočného odkladu“ do pozície povinnosti kupujúceho vykonávať všetky možné dostupné úkony na odhalenie skrytých vád. Je pritom zrejmé, že od nikoho nemožno spravodlivo očakávať, aby po zakúpení nehnuteľnosti a po tom, čo vykonal jej obhliadku a mohol zistiť všetky zjavné vady, vykonával ešte špeciálne prieskumy na odhalenie skrytých vád pomocou znalcov a ich techniky. Z gramatického výkladu je možné chápať pojem „bez zbytočného odkladu“ ustanovenia § 599 OZ ako povinnosť vytknúť u predávajúceho bez zbytočného odkladu zjavné vady, ktoré si kupujúci ani predávajúci nedbanlivosťou nevšimli a skryté vady, ktoré vyšli najavo. Nemožno to chápať ako povinnosť kupujúceho okamžite po nadobudnutí vlastníctva vykonávať všetky potrebné kroky na odhalenie potenciálnych skrytých vád nehnuteľnosti, aby ich mohol hneď bez zbytočného odkladu vytknúť. To by totiž znamenalo, že kupujúci by mal zo strachu uplynutia subjektívnej prekluzívnej lehoty okamžite po kúpe nehnuteľnosti zaplatiť nemalé finančné prostriedky za znalcov, aby vykonal prieskum a odhalili skryté vady. V tomto prípade konal najrýchlejšie ako mohol. Súd mu síce vyčíta, že v súdnom konaní nebol produkovaný žiaden dôkaz odôvodňujúci jeho pomalosť ohľadom užívania veci, ale je predsa len na vôli kupujúceho rozhodnúť sa, kedy začne nehnuteľnosť užívať, pričom na toto stačí jeho obyčajné tvrdenie. O možných problémoch sa dozvedel v zime roku 2010 a následne začal veci riešiť so znalcami, ktorí následne vypracovali znalecké posudky a bez zbytočného odkladu na základe znaleckých posudkov vytkol vady u predávajúcich, t.j. žalovaného 1/ a žalovaného 2/. Pochybenie súdu pri jeho posúdení treba vidieť v tom, že súd ním uplatnené vady nepriradil správne k príslušnej etape výstavby nehnuteľnosti. Súd dospel logickou konštrukciou „stavba mohla vyvolať obavu, že okrem množstva zjavných vád a nedostatkov, bude mať aj vážne skryté vady“ a „po nast'ahovaní si žalobca nedal vyhotoviť podrobný odborný posudok“ k nesprávnemu záveru, že žalobca mohol predpokladať skryté vady, a teda mal „bez zbytočného odkladu“ konať. Nehnuteľnosť bola stavaná po častiach v rozmedzí rokov 1939 až 2007. Uplatňované vady sa tykajú výlučne tej časti nehnuteľnosti, kolaudovanej 13.08.2007, t.j. časti prezentovanej žalovanými pri predaji ako novostavba. Pri tejto časti stavby nebol žalovanými upozornený na žiadne vady, naopak bolo mu prízvukované, že sa jedná o novostavbu, bez vád a nemal ani najmenší dôvod predpokladať akékoľvek skryté vady v tejto časti nehnuteľnosti. Žalovaným vytkol vady bezodkladne po tom, ako sa o nich preukazne dozvedel od znalcov (o príčinách vád, teda o zlej streche a zle vykonanom zateplení sa dozvedel až od znalcov - dotedy vedel len to, že v nehnuteľnosti je zima napriek tomu, že ju vykuruje). Hneď ako získal znalecký posudok, kde bola určená príčina vád, nechal naceniť náklady na odstránenie vád a hneď následne si uplatnil nárok na zľavu z kúpnej ceny u žalovaných zodpovedajúci nákladom na odstránenie vád. Teda konal bezodkladne, no najprv musel vedieť, aké vady má časť nehnuteľnosti - novostavba, koľko bude stáť ich odstránenie. Súd ale od neho požaduje viac ako zákon, keď podľa neho mal okamžite riešiť skryté vady, aj keď to objektívne nebolo možné, nakoľko o nich ani nevedel (sťahoval sa do nehnuteľnosti v období, keď sa už nevykurovala, a preto až druhú zimu zistil, že v dome je problém a aj toto hneď začal riešiť), a nemal ani dôvod ich predpokladať. Súd nemôže od neho požadovať, aby bez znaleckých posudkov vedel určiť príčinu vád a aj veľkosť nároku na zľavu. Až druhú zimu zistil, že v dome je zima, no to je málo na uplatnenie nároku z vád - musel zistiť príčinu vád a aj náklady na odstránenie vád. Je preto rozdiel v tom, ak by vedel o vadách a neriešil ich bezodkladne (napr. mal by posudky, ale nárok by si uplatnil s odstupom dlhej doby) od jeho situácie, keď sa o vadách, ich príčinách a nákladoch na odstránenie dozvedel až neskôr, no stále ešte v lehote na uplatnenie si nároku (24 mesiacov). K dôvodu zľavy vo výške 163.900,00 eur poukázal na to, že súd správne uvádza, že sporným bol dôvod zľavy, keďže žalobca tvrdí, že cena bola znížená najmä z dôvodu, že sa žalovaným nedarilo nehnuteľnosť dlhšiu dobu predať, a tí zase tvrdili, že dôvodom boli vady nehnuteľnosti, ktoré pri obhliadkach žalobca zistil a konštatoval, a ktoré bolo zjavne potrebné opraviť v rámci rekonštrukcie a plánovanej prestavby a z tohto dôvodu mali žalovaní pristúpiť k poskytnutiu zľavy z kúpnej ceny. Aj keby pripustil, že zjednaná cena 163.900,00 eur bola znížená z dôvodu vád, ktoré sú zjavné, nemožno hovoriť o tom, že mala kryť aj prípadné skryté vady, pretože tie môžu niekedy nabráť také rozmery, že sa stane dom neobývateľným, napríklad v zimnom období z dôvodu nefunkčnosti izolácie. Jednoznačne nemožno ani hypoteticky určovať primeranú zľavu pri skrytých vadách, pretože (ak o nich predávajúci nevie) zľava, ktorá by mala byť určená, nemá oporu v skutočnostiach, na základe ktorých by mala byť určená, keďže nie sú známe. Tvrdenie, že zľavená cena mala hrať všetky, aj zjavné, aj skryté

vady, nemá oporu v zákone. V skutočnosti dojednaná kúpna cena bola výsledkom rokovania, keďže pri predaji nehnuteľností, hlavne pri takých, ktoré sa nedarí predať po dlhšiu dobu, je zrejme, že dôjde k zjednávaniu ceny zo strany predávajúceho ako aj kupujúceho. Vo výpovedi svedkyne žalovaných Z. Š., ktorá zastupovala žalovaných pri predaji nehnuteľnosti, je uvedené „v prítomnosti realitného makléra svedkyňa žalobcovi oznámila, že v prípade vážneho záujmu je ochotná zľaviť z naposledy ponúkanej kúpnej ceny 19,8 mil. Sk na cenu 16 mil. Sk (531.103 eur)“. Výpovede všetkých svedkov dokazujú, že táto poskytnutá zľava z dôvodu „vážneho záujmu“ je jedinou poskytnutou zľavou. Vzhľadom k tomu, nemožno hovoriť, že dôvodom zľavy boli práve vady. Naopak, pri dojednanej sume sa stretla ponuka a dopyt. Pri pôvodnej požadovanej cene žalovanými sa im nedarilo nehnuteľnosť predať, preto cenu znižovali z pôvodnej ceny 30 mil. Sk (995.818 eur), tak ako ju znížili opäť aj pri predaji jeho osobe, no nie kvôli vadám, ale v snahe nehnuteľnosť predať. Napokon, aj znaleckým posudkom Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity (USI ŽU) č. 230/2017 z 27.10.2017 stanovil znalec všeobecnú hodnotu špecifikovanej nehnuteľnosti ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy, t. j. ku 19.06.2009 na sumu 518.000 eur, čo je suma ešte nižšia, ako suma za akú ju zakúpil on (531.100 eur). Táto skutočnosť taktiež preukazuje, že zjednaná cena bola výsledkom rokovania a pôvodná cena bola nastavená príliš vysoko. K včasnému uplatneniu väd nehnuteľnosti dal do pozornosti judikatúru týkajúcu sa aplikácie § 599 ods. 1 OZ, a to napríklad rozsudok Krajského súdu Žilina sp. zn. 5Co/192/2012 zo dňa 30.07.2012, kde súd v obdobnej veci uplatnenia väd nehnuteľnosti v zákonnej lehote v zmysle § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka v odôvodnení uviedol: „...navrhovatelia podaným návrhom žiadali, aby súd zaviazal odporkyňu k povinnosti zaplatiť navrhovateľom žalovanú istinu oproti povinnosti navrhovateľov vrátiť odporkyňu kúpené nehnuteľnosti na tom skutkovom a právnom základe, že tieto nehnuteľnosti od odporkyne kúpili na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12.03.2008, ktorej vklad bol povolený pod 1222/2008 dňa 17.03.2008 s tým, že na nich neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená. Dodatočne bolo zistené, a to pri vybavovaní stavebného povolenia, že do parcely č. XXX/XX zasahuje ochranné a bezpečnostné pásmo vysokotlakového plynovodu a z toho dôvodu spoločnosť SPP distribúcia nedala súhlas k umiestneniu stavby. Po tomto zistení 03.03.2010 v zmysle § 597 OZ odstúpili od kúpnej zmluvy a vyzvali odporkyňu na vrátenie vyplatenej sumy 38.255,99 eur do 10 dní od doručenia výzvy s tým, že oni jej vrátia kúpené nehnuteľnosti. Keďže odporkyňa im do dnešného dňa vyplatenu sumu nevrátila, uplatnili si aj úrok zo meškania a náhradu trov konania. Súd sa nestotožnil s jej tvrdením, že vady si navrhovatelia uplatnili oneskorene, a teda ide o neplatné odstúpenie od kúpnej zmluvy. Vady podľa názoru súdu vytkli v zákonnej lehote v zmysle § 599 ods. 1 OZ. O vzniku vady bez akýchkoľvek pochybností sa dozvedeli pri vytyčovaní plynovodu 01.03.2010 a dňa 03.03.2010 vady vytkli odporkyňa a odstúpili od zmluvy.“ Ďalej rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 5Co/356/2015 zo dňa 10.03.2016, ktorý v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že: „...žalobkyňa so žalovaným 26.11.2010 uzatvorila kúpnu zmluvu, ... Žalovaný prehlásil, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená, záložné ani iné práva tretích osôb. Listom zo dňa 21.04.2011 jej však spoločnosť Slovak Telekom, a. s. Bratislava oznámila, že na parcele sa nachádza podzemné telekomunikačné vedenie, vyzvaná bola preto, aby dodržiavala podmienky ochrany telekomunikačných zariadení, v dôsledku čoho je vo výkone svojho vlastníckeho práva obmedzená. Žalovanému listami z 30.05.2011 a 19.08.2011 vytkla vadu predanej veci. Skutočnosť či predávajúci o vadách vedel alebo nevedel, nemá žiadny význam pre vznik práva zo zodpovednosti za vady. Nie dôvodnou bola aj odvolacia námietka, podľa ktorej žalobkyňa neoznámila zistenie vady včas. Pokiaľ je v prvej vete citovaného ust. § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka uvedené, že kupujúci musí vady u predávajúceho uplatniť bez zbytočného odkladu, predstavuje toto časové vymedzenie „bez zbytočného odkladu“ lehotu, ktorá je len lehotou poriadkovou, s porušením ktorej zákon zaniká právo kupujúceho na uplatnenie vady nespája. Podstatná je notifikácia, vytknutie vady v lehote, ktorá začína plynúť od prevzatia veci a uplynie do 24 mesiacov od prevzatia veci.“ Zároveň i rozsudok Krajského súdu Žilina sp. zn. 7Co/28/2016 zo dňa 04.05.2016, ktorý vo svojom odôvodnení uviedol, že: „K odvolacej námietke, že navrhovatelia vadu neuplatnili bezodkladne, odvolací súd poukazuje na to, že lehota upravená v § 599 ods. 1 OZ „bez zbytočného odkladu“ je lehotou poriadkovou, a preto stačí že navrhovatelia ju uplatnili najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci, inak by sa ich právo prekludovalo. Keďže navrhovatelia uplatnili svoje právo z vady veci v prekluzívnej 24-mesačnej lehote (07.05.2012 kúpna zmluva, 15.04.2013 odstúpenie), predmetná odvolacia námietka je nedôvodná“ a tiež rozsudok Krajského súdu Prešov sp. zn. 17Co/74/2015 zo dňa 07.05.2015, ktorý vo svojom odôvodnení konštatuje, že bol povinný v súlade s ustanovením § 599 Občianskeho zákonníka vady 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. V prejednávanej veci je potrebné uviesť, že v prípade, ak kupujúci vady veci neuplatní u žalovanej do 24 mesiacov od prevzatia veci, jeho právo zaniká (preklúzia

práva). Uplatnením práva na zodpovednosť za vady v 24-mesačnej lehote postačí, ak toto právo bolo uplatnené u predávajúceho. Potom plynie ďalšia 3-ročná premlčacia doba, kedy je možné právo uplatniť na súde. Nič nevylučuje, aby uvedené právo bolo priamo v 24-mesačnej lehote uplatnené na súde.“ Napokon, aj Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení zo dňa 30.08.2018, sp. zn. 2 Cdo 150/2017 konštatuje, že „Pojem (lehota) bez zbytočného odkladu je, ako správne poznamenal odvolací súd, vágnym pojmom, ktorý je potrebné vykladať vždy s ohľadom na konkrétne okolnosti prípadu,...“ Záverom zdôraznil, že aj v zmysle početnej judikatúry, na ktorú poukázal, lehota upravená v § 599 ods. 1 OZ „bez zbytočného odkladu“ je lehotou poriadkovou, a preto na včasné uplatnenie väd predmetnej nehnuteľnosti stačí, že si uplatnil u žalovaných nárok na zľavu z kúpnej ceny dňa 20.07.2011, t. j. najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci, keď k jej prevzatiu došlo Zápisom o odovzdaní nehnuteľnosti dňa 31.08.2009. S poukazom na uvedené žiadal podanému odvolaniu vyhovieť.

5. Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu žiadali rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Uviedli, že napadnutý rozsudok považujú za vecne správny, nakoľko súd prvej inštancie vykonal potrebné dokazovanie a v rámci svojej zákonnej kompetencie vyhodnotil dôkaznú situáciu a vec správne právne posúdil. Odvolanie sa zameriava na argumentáciu súdu, že žalobca neuplatnil zodpovednosť za skryté vady včas, bez zbytočného odkladu. Za správny označili správny názor súdu prvej inštancie, ktorý rozlišuje a vyhodnocuje splnenie zákonnej podmienky uplatnenia nároku bez zbytočného odkladu, takéto plnenie obsahovo správne vyhodnocuje ako subjektívnu lehotu, ktorú treba dodržať a vady treba vytknúť v tejto lehote bez zbytočného odkladu, maximálne však v objektívnej 24-mesačnej lehote. Ak by zákonodarca bol chcel upraviť tento vzťah iba lehotou na vytknutie väd 24 mesiacov, tak by tam nedal predošlú alternatívnu subjektívnu lehotu bez zbytočného odkladu. Aký iný význam by mal zákonný príkaz plnenia bez zbytočného odkladu, ak nie plnenie v subjektívnej lehote. Právna úprava v súvisiacich ustanoveniach § 504 a 599 OZ je jasná a nepripúšťa iný výklad ako učinil súd. Uplatnenie nároku na súde je podmienené v § 504: „ak vytkol vady bez zbytočného odkladu po tom, čo mal možnosť vec prezrieť.“ Rovnaké ustanovenia výtky bez zbytočného odkladu je aj v § 599. Žalobca vec prevzal ihneď pri kúpe, o čom bol spísaný datovaný preberací protokol. Vtedy mal možnosť vec prezrieť /aj odborne preskúmať/. Zákonodarca doslova hovorí o možnosti vec prezrieť. Túto možnosť mal žalobca ihneď po prevzatí veci. Neobstojí jeho argumentácia, že až ďalšiu zimu si vady všimol. Mal využiť v zmysle zákona možnosť vec prezrieť bez zbytočného odkladu. Právna úprava sa týka skrytých väd, ktoré má prezrieť, zistiť a uplatniť kupec bez zbytočného odkladu. Kupec nemá čakať na prejavenie väd v 24-mesačnej lehote. Žalobca cituje rozhodnutie NS SR 2Cdo 150/2017, že: „Pojem /lehota/ bez zbytočného odkladu je, ako správne poznamenal odvolací súd, vágnym pojmom, ktorý je potrebné vykladať vždy s ohľadom na konkrétne okolnosti prípadu...“ Tým sa ale myslí, že časový rozmer pojmu bez zbytočného odkladu, treba posudzovať osobitne v každom prípade. Iste sa tým nemyslí, že /ne/plnenie bez zbytočného odkladu nemá žiadne právne účinky. Iste môže nastať situácia, že kupec si nemôže včas, bez zbytočného odkladu vec prezrieť ihneď po nadobudnutí z objektívnych príčin. Kupec môže v čase preberania veci dlhodobo ochorieť, byť hospitalizovaný, môže byť dlhodobo v zahraničí a pod. Medzi takéto objektívne dôvody rozhodne nepatrí subjektívna nečinnosť kupca po prevzatí veci. Sám žalobca hovorí, že do domu sa nasťahovali až po roku a až potom riešili vady. Faktom zostáva, že riešil skryté vady až v závere plynutia objektívnej lehoty, a to určite nie je bez zbytočného odkladu. Tento pojem môže pripadať ako neurčitý, či vágnny a že nie je typickou časovo určenou lehotou. Takýto pojem ale zákonodarca požíva aj v daných ustanoveniach a aj v iných právnych vzťahoch. Na prvý pohľad vágnny pojem sa ale výkladom dá vyložiť a uplatniť. Žalobca mal možnosť vec prezrieť ihneď pri kúpe. Z dokazovania vyplynulo, že žalobca vec opakovane dôkladne aj s prizvaným odborníkom prezrel už pred kúpou. Možnosť prezretia vrátane odborného mal žalobca v plnom rozsahu po kúpe a protokolárnom prevzatí veci ako vlastník. Zákonodarca hovorí o možnosti vec prezrieť, nie o povinnosti. Z výkladu ale vyplýva, že ak mal kupec možnosť vec prezrieť ihneď pri aj po kúpe a urobil to až o 20 mesiacov neskôr tak jeho odklad riešenia určite nenapĺňa pojem bez zbytočného odkladu. Právne je irelevantná argumentácia, že žalobca až v druhom roku zistil vady, lebo sa neskôr nasťahoval. Zákonodarca nespája počiatok plynutia lehoty na plnenie bez zbytočného odkladu s tým, kedy kupec zistil vady, ale kedy mal možnosť ich zistiť. Kupec mal možnosť zistiť vady bez zbytočného odkladu po prevzatí. Vtedy mohol urobiť tie isté úkony /odborné posúdenie/ ako urobil o 20 mesiacov neskôr. Nevyužil svoju časovú možnosť včasného zistenia prípadných skrytých väd bez zbytočného odkladu, a preto došlo k preklúzii jeho prípadného nároku. Viď posledná veta § 504 OZ a k nemožnosti uplatnenia nároku pre nesplnenie zákonných podmienok, prvá veta § 504 OZ. K týmto otázkam sa podrobne vyjadrili aj v písomných vyjadreniach pred rozsudkom z 02.08.2018 a z 26.09.2018. Z uvedených dôvodov nemožno prisvedčiť výkladu žalobcu, že mohol zostať pasívny prevažnú dobu objektívnej lehoty 24 mesiacov a stačilo, keď vady vytkol koncom objektívnej lehoty. Zmyslom tejto právnej úpravy riešenia

bez zbytočného odkladu je zabezpečenie právnej istoty účastníkov právneho vzťahu, aby po prevode vlastníctva veci nebol dlhý čas neistoty prípadnej zmeny. Skryté vady zistené a pomenované žalobcovým znalcom nevznikli až 20 mesiacov po prevode nehnuteľnosti, ale boli zistiteľné ihneď. Sám žalobca v odvolaní uvádza, že skryté vady súviseli s rekonštrukciou z roku 2007. Preto niet dôvodu tolerovať žalobcovi, že porušil zákonnú povinnosť vec riešiť bez zbytočného odkladu. Skutočnosť, že žalobca v danom konkrétnom prípade nevyužil možnosť riešiť vec bez zbytočného odkladu musí ísť na jeho ľarchu, inak by ustanovenia § 504 a 599 OZ nemali zmysel. Žalobca v odvolaní napáda aj názor, že pri kúpe docielil zľavu. Z dokazovania je nesporné, že nehnuteľnosť bola ponúkaná na predaj za vyššiu cenu a žalobca ju nakoniec kúpil lacnejšie o 163.900 eur. Nie je podstatné či táto „zľava“ bola pomenovaná ako zľava za vady, alebo bola výsledkom rokovaní. Podstatné je, že žalobca si bol vedomý potreby rekonštrukcie nehnuteľnosti a s tým spojenými nákladmi. To bol motív zníženia kúpnej ceny. Pokiaľ žalobca poukazuje na judikatúru, čo sa týka rozhodnutia Krajského súdu v Žiline 5Co 192/2012, toto sa netýka technickej vady kúpenej stavby, ale právneho problému vytyčovania plynovodu a nesúhlasu plynárov s výstavbou. Kúpa bola 17.03.2008 a k vytyčovaniu plynovodu došlo až 01.03.2010. Tu bola objektívna príčina, že výtka sa neuskutočnila bez zbytočného odkladu a bolo možné akceptovať výtka v závere objektívnej lehoty. Rovnako rozsudok KS v Prešove 5Co 356/2015 uvádza právnu vadu telekomunikačného vedenia na pozemku ako obmedzujúcu skutočnosť. Aj táto skutočnosť bola úradne zistená neskôr, a preto nebolo objektívne možné predtým konať bez zbytočného odkladu, ale až v rámci objektívnej lehoty. Citovaný rozsudok KS Žilina 7Co28/2016, ktorý považuje lehotu konania bez zbytočného odkladu iba za lehotu poriadkovú bez akýchkoľvek právnych účinkov považuje za nesprávny a poukazujeme na mnohé rozhodnutia NS SR opačného názoru. K písomnému vyjadreniu z 26.09.2018 citoval a pripojil literatúru aj judikatúru potvrdzujúcu jeho stanovisko, ktoré si osvojil aj okresný súd v napadnutom rozsudku. Nemožno nevidieť súvis ustanovení §§ 504 a 599 OZ. Z ich výkladu vyplývajú účinky nedodržania lehoty bez zbytočného odkladu a to: nemožnosť podať žalobu na súd a preklúzia nároku. Preto v žiadnom prípade nemožno degradovať lehotu plnenia bez zbytočného odkladu na lehotu poriadkovú, ktorú netreba dodržať. Citované rozhodnutie KS Prešov 17Co 74/2015 sa týka iba objektívnej lehoty v § 599 a nerieši lehotu bez zbytočného odkladu. S poukazom na uvedené považoval odvolanie za nedôvodné.

6. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v medziach dôvodov podaného odvolania podľa § 380 C.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 C.s.p. a podľa § 378 ods. 1 C.s.p., a dospel k záveru, že podanému odvolaniu nie je možné vyhovieť.

7. V preskúmvanej veci sa žalobca ako kupujúci proti žalovaným ako predávajúcim domáha zaplatenia sumy zaplatenia peňažnej sumy vo výške 112.294,73 eura s príslušenstvom, ako nároku na poskytnutie zľavy z kúpnej ceny titulom zodpovednosti za skryté vady nehnuteľností, ktoré od žalovaných kúpil na základe kúpnej zmluvy zo dňa 19.06.2009, a nákladov spojených s uplatnením zodpovednosti za vady.

8. V prvom rade treba pre úplnosť poukázať na to, že súd prvej inštancie v preskúmvanej veci vyčerpávajúco ustálil skutkový stav veci významný pre posúdenie uplatnenia nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny, a to z hľadiska namietanej preklúzie práva žalobcu tento nárok na súde uplatniť, tak aj z hľadiska samotného vzniku tohto nároku. Vo vzťahu k správnosti ustálenia skutkového stavu veci pokiaľ ide o priebeh skutkových udalostí predchádzajúcich uzavretiu kúpnej zmluvy medzi stranami a tiež okolnosti po jej uzavretí až do podania žaloby odvolací súd vychádzal zo skutkového stavu ustáleného súdom prvej inštancie, bez možnosti dokazovanie opakovať, či dopĺňať, keď súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie právne významných skutočností pre posúdenie dôvodnosti podanej žaloby, pričom dôkazy správne vyhodnotil a správne ustálil aj skutkový stav veci.

9. Odvolací súd za správny považuje aj skutkový záver súdu prvej inštancie, že žalobca, ktorý si predmet kúpy opakovane prezrel, podrobne ohliadol za účasti ním prizvaného architekta i statika, vedel, že stavba nebola nová a práve vzhľadom na potrebu budúcich opráv väd rodinného domu došlo k dohode o zľave z kúpnej ceny o sumu o 163.900 eur, čo vo svojej výpovedi uviedli žalovaní, no najmä to potvrdili rodičia žalovaných, ktorých výpovede správne súd prvej inštancie považoval za hodnoverné, keď neboli zistené také skutočnosti, ktoré by mohli obsah ich výpovedí spochybníť. Navyac správne súd prvej inštancie poukázal i na to, že znalecký Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity (ÚSI ŽU) vo svojom znaleckom posudku č. 230/2017 z 27.10.2017 konštatoval, že výška dohodnutej zľavy z pôvodnej kúpnej ceny môže zodpovedať zisteným vadám stavby rodinného domu, čo taktiež podporuje záver o pravdivosti tvrdenia žalovaných o zohľadnení väd rodinného domu v konečnej kúpnej cene a vyvracia tvrdenie žalobcov v odvolaní, že k zníženiu kúpnej ceny došlo iba z dôvodu, že predmetný rodinný dom mali žalovaní problém predat' a zníženie kúpnej ceny bolo iba výsledkom stretu ponuky

a dopytu. Pokiaľ v tejto súvislosti žalobca v odvolaní argumentuje tým, že nemožno ani hypoteticky určovať primeranú zľavu pri skrytých vadách, pretože (ak o nich predávajúci nevie) zľava, ktorá by mala byť určená, nemá oporu v skutočnostiach, na základe ktorých by mala byť určená, keďže nie sú známe, a tvrdenie, že zľavnená cena mala hrať všetky, aj zjavné, aj skryté vady, nemá oporu v zákone, odvolací súd aj tieto jeho námietky považuje za neopodstatnené, nakoľko hoci žalobca o príčinách väd zateplenia a izolácie podrobnu informáciu spočiatku nemal, o samotných vadách vedomosť mal.

10. Taktiež však treba za správny považovať záver súdu prvej inštancie, že žalobca u žalovaných vady rodinného domu neuplatnil bez zbytočného odkladu po tom, ako ich mohol zistiť. Žalobca síce tvrdil, že až po roku užívania nehnuteľností, v zime 2010/2011, nadobudol pocit, že stavba má vady, a preto dal dňa 20.04.2011 za účelom zistenia závad na rodinnom dome vypracovať znalcom Ing. Petrom Adamovským znalecký posudok č. 19/2011 zo dňa 22.05.2011, z ktorého predmetné vady rodinného domu vyplynuli, z vykonaných dôkazov, výpovedí strán sporu, otca žalovaných, najmä však z výpovede matky žalovaných, ktorá pri ohliadkach domu žalobcovi dom najčastejšie sprístupňovala, vyplýva, že žalobcovi bolo ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy umožnené opakovane, počas niekedy aj niekoľkohodinových ohliadok spolu s ním prizvanými odborníkmi, rodinný dom detailne ohliadnuť (preskúmať) a bol upozorňovaný na to, že pivnica zateká, je potrebné odstrániť vlhkosť a zateplenie pri balkónoch a celú spodnú časť domu, v čom podľa výpovede tejto svedkyne nevidel problém, nakoľko nehnuteľnosť kupoval „na firmu“ a v prízemí plánoval umiestniť dielne, kancelárie, teda ešte pred nadobudnutím rodinného domu si musel byť vedomý existencie väd zateplenia a izolácie a nepreukázal žiadne objektívne dôvody, ktoré by mu bránili v tom, aby si nechal príčiny prejavujúcich sa nedostatkov zateplenia a izolácie od vonkajšej vlhkosti ešte podrobnejšie bezprostredne po nadobudnutí predmetných nehnuteľností posúdiť znalcom vrátane identifikácie prípadných skrytých príčin prejavujúcich sa nedostatkov a pristúpil k tomu až na jar v roku 2011, pričom dlhé obdobie nečinnosti ani náležite nevysvetlil. Na tom nič nemení ani argumentácia žalobcu, že uplatniť práva zo zodpovednosti za vady bol oprávnený v lehote dvoch rokov od prevzatia rodinného domu.

11. Správne súd prvej inštancie nároky uplatnené žalobcom posúdil podľa ustanovení § 499, § 504, § 507 ods. 1,2, § 597 ods. 1, § 598, § 599 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka a odvolací súd sa stotožnil s jeho záverom, že podanej žalobe nebolo možné vyhovieť.

12. Súd prvej inštancie správne poukázal na to, že bez ohľadu na preklúziu práv žalobcu zo zodpovednosti za vady, nemohol žalobcovi vzniknúť nárok na zľavu z kúpnej ceny v dôsledku výskytu ním namietaných väd rodinného domu, keďže existencia týchto väd bola zohľadnená už v zníženej kúpnej cene tohto rodinného domu a v takomto prípade vznik zodpovednosti za vady neprechádza do úvahy. Na doplnenie však odvolací súd poukazuje i na to, že za vady predmetného rodinného domu v preskúmvanej veci so zreteľom na závery znaleckých posudkov v skutočnosti nemožno považovať konkrétne skryté stavebnotechnické pochybenia (nesprávne zhotovenú izoláciu, nesprávne škárovanie a tmelenie, nedostatočnú hrúbku izolácie, lepiacu hmotu v škárach tepelnej izolácie, založenie zateplenia bez zakladacej lišty, neutesnené diery na kotvách strešných zvodov, absentujúcu omietku a zateplenie vnútorných stien, neprekrytie betónu pod oplechovaním parapetu, nezateplené časti ostiení okien, závady na kanalizácii v podkrovnom priestore, neošetrené detaily styku asfaltových šindľov s omietkou, praskliny na styku keramickej dlažby s oplechovaním, a pod.), ale absenciu predpokladaných vlastností daného rodinného domu, medzi ktoré patria aj žalobcom vytykaná nevhodná či nedostatočná izolácia spôsobujúca úniky tepla a s tým spojené teplotné nepohodlie, ako aj nedostatočná ochrana pred dažďovou vodou, no tiež ďalšie žalobcom namietané vady, majúce pôvod v skrytých pochybeniach stavebných postupov. Tieto vady však boli, vzhľadom na žalobcom predpokladanú potrebu rekonštrukcie predmetného rodinného domu, zohľadnené pri znížení kúpnej ceny. Odvolací súd preto, zhodne s názorom súdu prvej inštancie, dospel k záveru, že žalobcovi na poskytnutie dodatočnej zľavy z kúpnej ceny predmetného rodinného domu, zodpovedajúcej predpokladaným nákladom na odstránenie starého a vybudovanie nového zateplenia, železobetónových konštrukcií, výmeny strešnej konštrukcie, odstránenia vnútorného zateplenia a omietky a opravy spádu žľabov, teda z dôvodu výskytu väd, ktorých existencia bola zohľadnená v kúpnej cene, nárok nevznikol.

13. Pokiaľ žalobca v odvolaní namieta, že súd nemôže od neho požadovať, aby bez znaleckých posudkov vedel určiť príčinu väd a aj veľkosť nároku na zľavu, keď až druhú zimu zistil, že v dome je zima, no to je málo na uplatnenie nároku z väd - musel zistiť príčinu väd a aj náklady na odstránenie väd, a je preto rozdiel v tom, ak by vedel o vadách a neriešil ich bezodkladne (napr. mal by posudky, ale nárok by si uplatnil s odstupom dlhej doby) od jeho situácie, keď sa o vadách, ich príčinách a nákladoch na odstránenie dozvedel až neskôr, no stále ešte v lehote na uplatnenie si nároku (24 mesiacov), odvolací súd poukazuje na to, že i sám žalobca argumentuje zisťovaním príčin väd, nie však zisťovaním (vonkajších prejavov) samotných väd, o ktorých mal vedomosť, a preto v tomto smere jeho argumentácia

nemôže obstať. Ako už bolo uvedené, príčiny existencie väd, ktoré žalobca s pomocou znaleckých posudkov, ktoré si nechal vypracovať, nemožno stotožňovať s vadami samotnými, spočívajúcimi v absencii predpokladaných vlastností rodinného domu, o ktorých už mal vedomosť.

14. Napokon, pokiaľ žalobca v súvislosti s otázkou dodržania lehoty na uplatnenie nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny vo vzťahu k poriadkovému charakteru lehoty stanovenej ako „bez zbytočného odkladu“ odkazuje v odvolaní na právne závery vyplývajúce z rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, Krajského súdu v Žiline a Krajského súdu v Prešove, odvolací súd poukazuje na to, že okrem toho, že odkazované rozhodnutia nie sú z dôvodu rozdielného skutkového základu v preskúmvanej veci aplikovateľné (bez ďalšieho), ani v prípade opodstatnenosti nadväzujúcej právnej argumentácie žalobcu nebolo možné v spore rozhodnúť inak, priaznivejšie pre žalobcu, a preto ani v tomto smere nemožno odvoláciu argumentáciu žalobcu považovať za opodstatnenú z hľadiska správnosti napadnutého rozsudku, ktorým súd prvej inštancie podanú žalobu ako nedôvodnú zamietol. Bez zreteľa na posúdenie otázky včasnosti uplatnenia zodpovednosti za vady totiž podanej žalobe, z dôvodov už uvedených vyššie, nebolo možné vyhovieť.

15. Odvolací súd preto, keď sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že žalobcovi voči žalovaným nárok na zľavu z ceny predmetnej nehnuteľnosti nevznikol, napadnutý rozsudok, ktorým prvoinštančný súd žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol, ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 C.s.p.).

16. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. 396 ods. 2 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 C.s.p., a v odvolacom konaní úspešným žalovaným priznal náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. O výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku.

17. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 2:1.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.). Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b). Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Dovolaateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).