

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 6C/22/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4619200955
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Ľuboš Chrenko
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2020:4619200955.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany sudcom Ľubošom Chrenkom v právnej veci žalobcov v 1/ rade R. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXX/X, XXX XX U., v 2/ rade Ing. U. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ž. XXX, XXX XX Ž., obaja zastúpení: JUDr. Martin Kákoš, advokát so sídlom: Bernolákova 1546/32, 955 01 Topoľčany, IČO: 42 201 659, proti žalovanému: U. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. M. XXXX/X, XXX XX Z., zastúpený: Ulianko & partners, s.r.o. so sídlom: Nám. SNP 37, 960 01 Zvolen, IČO: 36 856 517, o zaplatenie 23 785,62 eura s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom v 1/ a v 2/ rade sumu 23 785,62 eura, úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 23 785,62 eura od 12.04.2019 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd priznáva žalobcom v 1/ a v 2/ rade voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnej výške. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalovaný je povinný zaplatiť časť súdneho poplatku za podanie žaloby vo výške 1 284,50 eura Slovenskej republike na účet Okresného súdu Topoľčany, číslo účtu F. XXXX XXXX XXXX XXXX / POBNSKBA, VS XXXXXXXXXXXXX, ŠS: XXXXXXXXXXXX KS: XXXX vedený v Poštovej banke a.s. Bratislava, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Dňa 12.04.2019 podali žalobcovia v 1/ a v 2/rade na tunajšom súde žalobu, domáhajúc sa voči žalovanému, zaplatenia sumy 23 785,62 eura s 5 % úrokom z omeškania z uvedenej sumy od 12.04.2019 do zaplatenia. Žalobu podali z dôvodu, že so žalovaným ako budúci kupujúci uzatvorili Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve dňa 05.12.2016, predmetom ktorej bol záväzok zmluvných strán uzavrieť Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude kúpa nehnuteľností v kat. úz. H., vedených na LV č. XXXX, ako rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla postavený na parc. registra „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 1565 a parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m2. Podľa čl. IV, bod 5 tejto Zmluvy o budúcej zmluve sa jej účastníci dohodli na dokončení stavebných prác žalovaným na rozostavanom dome tak, že žalovaný na rozostavanej stavbe dokončí - Interiér - sanita (WC, vaňa, sprchový kút, umývadla) do 1000,- €, plávajúcu podlahu 30 m2 do 10 € za m2, dlažbu 80m2 do 15E / m2, obklad kúpeľne 25 m2 do 15,- €/ m2, dvere + zárubne 7 ks do 1000,- €, kotol 2300,- €, plynovú prípojku 1000,- €, zväčšenie kúpeľne 300,- € a exteriér: dlažby schody 8 m2 do 15 € /m2, zábradlie + strieška 200,- €, terasa (dlažba alebo drevo) 25 m2 do 15,- e /m2, spolu za materiál 7920,- € a práca 2080,- € (započítané v kúpnej cene 113000,- €).

Následne so žalovaným uzatvorili Kúpnu zmluvu zo dňa 14.02.2017 v znení dodatku zo dňa 14.02.2017, ktorej predmetom boli uvedené nehnuteľnosti v kat. úz. H., vedené na LV č. XXXX, ako rozostavaný

rodinný dom bez súpisného čísla postavený na parc. registra „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 1565 a parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvorja o výmere 53 m², za celkovú kúpnu cenu 113.000,- Eur, ktorú žalovanému riadne vyplatili. Rozhodnutím Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor zo dňa 27.6.2017, číslo vkladu: V 1105/2017 bol povolený vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy v prospech žalobcov. Podľa čl. III. ods. 3 Kúpnej zmluvy v znení dodatku žalovaný, ktorý bol stavebníkom rozostavaného rodinného domu bez súpisného čísla postaveného na parc. registra „C“ č. XXXX/XX, poskytol na stavebné práce 5 ročnú záruku a zaviazal sa poskytnúť plnú súčinnosť. Z predmetnej kúpnej zmluvy vznikla žalovanému ako predávajúcemu všeobecná povinnosť upozorniť ich ako kupujúcich na vady, o ktorých vedel.

1.1. Po uzavretí kúpnej zmluvy prebiehala medzi stranami sporu komunikácia ohľadom priebehu dokončovacích prác najmä prostredníctvom sms správ a emailu, nakoľko žalobcovia odcestovali späť do Írska (kde žalobca 1/ pracuje), s tým, že týmto spôsobom im bude žalovaný pravidelne posilať fotodokumentáciu z priebehu dokončovacích prác na dome. Vykonanie dokončovacích prác sa oproti pôvodnej dohode predĺžilo pre prekážky na strane žalovaného, ktoré odôvodňoval tým, že má aj druhú zákazku, že keď bude pršať bude pokračovať na prácach pre žalobcov, resp. oznámením zo dňa 10.07.2017, že mal úraz. V auguste 2017 prebehla medzi stranami sporu sms komunikácia ohľadom dokončenia kúpeľne, opravy vytýkaných väd, zle vyšpárovanej dlažby, opravy zle osadeného vaňovaného rohu, na ktoré správy žalovaný už nereagoval. Následne v koncom septembra 2017 pricestovali na Slovensko a zistili, že dokončovacie práce neboli vykonané podľa dohody a navyše pri obhliadke domu spozorovali zatečenie rímsy a extrémnu nerovnosť krovu. Preto požiadali stavebnú firmu TOP ROOF, s.r.o., aby posúdila konštrukcie strechy a táto zistila uvedené značné vady na strešných konštrukciách:

- zle spravená komínová lemovka s neidentifikovateľnou páskou,
- zle uložená škridlu pre malé prekrytie a vysotenuú krajovú škridlu
- extrémna nerovnosť krovu
- vypustenie krytiny do žľabu je nedostačujúce, malo by byť aspoň v 1/3, cca 5-7cm
- zle ohnuté háky, žľab by mal byť rovno resp. 1cm naklonený od podbitia.

1.2. Vzhľadom na uvedené listom zo dňa 04.01.2018 prostredníctvom právneho zástupcu žalovanému vytkli vady spočívajúce tak v uvedených vadách strechy ako aj vo vadách dokončovacích prác. Na základe toho sa žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyjadril listom zo dňa 22.01.2018 tak, že žiadne vady neuznáva, pričom zároveň navrhol osobné stretnutie na mieste samom za účelom prekonzultovania celej záležitosti a dohody o dokončení prác. Dňa 01.02.2018 prebehlo rokovanie žalovaného s ich právnym zástupcom na ktorom sa dohodlo, že spoločne so žalovaným vykonajú ohliadku na mieste samom v marci 2018, po ich príchode na Slovensko. Termín ohliadky bol následne dohodnutý na 06.03.2018. Vzhľadom na uvedené došlo dňa 06.03.2018 k spoločnej obhliadke na mieste samom pri ktorej zo správania žalovaného nadobudli podozrenie, že stavba krovu vôbec nezodpovedá stavbe podľa projektovej dokumentácii Euroline, typový projekt Bungalov 1375 N, ktorá slúžila k stavebnému povoleniu vydanému žalovanému. Pri predaji rozostavanej stavby ich žalovaný ako vlastníka a zároveň stavebník rozostavanej stavby ubezpečoval, že stavba nemá žiadne skryté vady, pričom je nepochybné, že už pri predaji stavby žalovaný musel mať vedomosť o tom, že stavba strechy nie je vykonaná v súlade s projektovou dokumentáciou a túto skutočnosť pri predaji vedome zamlčal.

1.3. Vzhľadom na uvedené oslovili odborníka, pána C. P., prezidenta Stavebnej komory Slovenskej Republiky, za účelom vypracovania odborného vyjadrenia ohľadom strechy tohto rozostaveného domu, ktorý následne zistil ďalšie závažné vady, ktoré konštatoval v Odbornom vyjadrení s odborným posúdením a stanoviskom aktuálneho stavu novostavby „Rodinný dom BUNGALOV XXXX“ číslo X/XXXX zo dňa 29.06.2018, a to čo do krytiny, klampiarskych prvkov, krovu, poistnej hydroizolačnej fólie ako aj tepelnej izolácie v strešnom priestore, so záverom, že strecha je z hľadiska súčasného stavu nebezpečná a staticky riziková a je potrebné vykonať demontáž kompletnej konštrukcie strechy a vyhotoviť novú konštrukciu podľa pôvodného projektu tak, aby v celom rozsahu spĺňala platné technické normy a stavba bola v celom rozsahu staticky bezpečná. Vzhľadom na uvedené listom zo dňa 23.07.2018 vytkli žalovanému vady zistené C. P. na strešnej konštrukcii, uvedené v Odbornom vyjadrení Stavebnej komory SR, ktoré odborné vyjadrenie žalovanému v prílohe tohto listu predložili a namietali, že stavba strechy nie je vykonaná v súlade s projektovou dokumentáciou, je nebezpečná a staticky riziková, nespĺňa platné technické normy, pričom je potrebné vykonať demontáž kompletnej konštrukcie strechy a vyhotoviť novú konštrukciu podľa pôvodného projektu. Týmto listom z 23.07.2018 si uplatnili

právo na primeranú zľavu za nevyhnutné náklady potrebné na kompletnú novú strechu podľa projektu k domu, vrátane demontáže súčasnej strešnej konštrukcie, ako aj vady stavebných prác uvedených v našom prechádzajúcom liste zo dňa 04.01.2018, a to v celkovej sume 20.000,- Eur, vrátane nákladov v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady, za vypracovanie odborného vyjadrenia v sume 750,- Eur. Na túto výzvu na dobrovoľnú úhradu zľavy žalovaný nereagoval.

1.4. Za účelom konkrétneho odborného vyčíslenia nákladov na opravu vád strechy si následne objednali vypracovanie sanačného projektu na odstránenie zistených vád strešných konštrukcií, ktorý vypracovalo AM štúdio, Ing. Arch. R. U., súčasťou ktorého projektu je aj položkový rozpočet s výkazom výmer pre jednotlivé fázy sanácie zistených vád. V rámci sanačného projektu museli objednať aj odborný statický posudok, ktorý vypracoval autorizovaný stavebný inžinier pre statiku stavieb Ing. U. Č. , PhD., ktorý konštatoval, že jestvujúci stav objektu je nevyhovujúci a nespĺňa kritéria vyplývajúce z noriem STN, EN a je nevyhnutná okamžitá sanácia krovu. V rámci položkovitého rozpočtu náklady na sanáciu boli vyčíslené na 21.540,62 eura. Tieto podklady, ktoré im boli odovzdané dňa 15.11.2018, následne predložili znalcovi pre odbor stavebníctvo a odvetvie poruchy stavieb Ing. E. M., aby vypracoval znalecký posudok za účelom posúdenia vád a stanovenia hodnoty stavebných prác na ich sanáciu, ktorý vykonal obhliadku dňa 18.01.2019. Prostredníctvom právneho zástupcu listom zo dňa 7.2.2019 uplatnili u žalovaného práva zo zodpovednosti za vady podľa sanačného projektu a vyčíslenia nákladov na ich opravu s poukazom na v prílohe listu pripojený Sanačný projekt, a žiadali sme uhradiť zľavu vo výške 23.785,62 Eur vrátane nákladov na sanačný projekt a odborné vyjadrenie a znalecký posudok.

1.5. Ako vyplýva zo znaleckého posudku č. 44/2019 Ing. E. M., znalca z odboru stavebníctvo a odvetvie poruchy stavieb, náklady na stavebné práce na sanáciu vád zistených na strešných konštrukciách rozostaveného rodinného domu podrobne opísaných v bode 10. posudku, činia 21.540,62 eura vrátane DPH. Zároveň znalec na str. 7 posudku konštatoval, že sa jedná o skryté vady, ktoré terajší vlastníci ako kupujúci pri obhliadke ako neodborníci v stavebníctve nemohli zistiť a predávajúci mal na tieto vady kupujúcich upozorniť, keďže strechu realizoval v rozpore s projektovou dokumentáciou.

1.6. Vzhľadom na uvedené si uplatňujú práva zo zodpovednosti za vady predmetu kúpy celkom v sume 23.785,62 eura, ktoré pozostávajú z : -práva na zľavu z kúpnej ceny v sume 21.540,62 eura podľa znaleckým posudkom č. 44/2019 stanovenej výšky nákladov na sanáciu vád strechy, - práva na úhradu nevyhnutných nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady v sume 2.245,- eura, a to za: - náklady na odborné vyjadrenie číslo 8/2018 v sume 750,- eura, - náklady uhradené za sanačný projekt 1095,- eura, - náklady za vypracovanie Znaleckého posudku č. 44/2019 v sume 400,- eura.

2. Platobným rozkazom tunajšieho súdu zo dňa 04.06.2019 č.k. 6C/22/2019-170 bolo žalobe žalobcu vyhovieť. Proti platobnému rozkazu podal odpor žalovaný, a to z dôvodu, že nesúhlasí s nárokom uplatneným žalobcami v 1/ a v 2/rade tak ako je tento uvedený a špecifikovaný v žalobe o zaplatenie sumy 23 785,62 eura s prísl., a to čo do dôvodu, ale najmä čo do jeho výšky a žalovaný taktiež nesúhlasí s tvrdeniami o existencii vád stavby, ktoré v žalobe uvádzajú žalobcovia v 1/ a v 2/rade. So žalobcami podpísali dňa 05.12.2016 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a dňa 14.02.2017 kúpu zmluvu, kde sa pri podpise kúpnej zmluvy so žalobcami v 1/ a v 2/rade dohodol, že dokončenie stavby sa uskutoční až po úspešnom zaplatení kúpnej ceny bankovým prevodom zo strany žalobcov v 1/ a v 2/rade. Nakoľko tento bankový prevod bol zrealizovaný žalobcami v 1/ a v 2/rade (ďalej iba žalobcovia) až po vyše dvoch mesiacoch od podpisu predmetnej kúpnej zmluvy, práce na dokončení stavby začali v zmysle dohody so žalobcami až po zrealizovaní tohto bankového prevodu. Žalovaný ďalej namieta, že žalobcovia ohľadne dokončovacích prác nekomunikovali priamo s ním, ale s bratom žalovaného, ktorý na stavbe vykonával predmetné dokončovacie práce. O jednotlivých konkrétnych vadách, ktoré žalobcovia po dokončení prác podľa ich názoru na stave zistili sa dozvedel až na základe ich prvého listu zo dňa 04.01.2018.

2.1. Žalovaný ďalej uvádza, že celú projektovú dokumentáciu k zhotoveniu nehnuteľností mali žalobcovia po celý čas výkonu dokončovacích prác po celý čas k dispozícii, nehnuteľnosť navštevovali, chodili na obhliadky a kontrolovali dokončovacie práce. Za celý tento čas výkonu dokončovacích prác na základe vykonaných obhliadok, však nenamietali ani proces dokončovacích prác a ani nevytkli žiadnu vadu, pričom už počas samotných obhliadok nehnuteľností mohli nadobudnúť vedomosť o prípadných zjavných vadách, ktorých existenciu teraz uvádzajú v žalobe. Odo dňa 14.09.2017 nemal žalovaný umožnený prístup do nehnuteľnosti, nakoľko na dome bol žalobcami vymenený zámok, o čom neboli

žalovaný ani jeho brat informovaní. Z toho dôvodu mu nebolo umožnené pokračovať v dokončovacích prácach a dokončiť všetky práce, resp. upraviť prípadné vady, ktoré v žalobe uvádzajú žalobcovia.

2.2. Ako vyplýva z tvrdení žalobcov v septembri 2017 požiadali stavebnú firmu TOP ROOF, s.r.o. o posúdenie konštrukcie strechy, ktorá spoločnosť následne vyhotovila cenovú ponuku. Vzhľadom na uvedenú cenovú ponuku žalovaný poukazuje na tú skutočnosť, že po vypracovaní danej cenovej ponuky už museli mať žalobcovia vedomosť o prípadných vadách strešnej konštrukcie. Následne bol žalovanému doručený list žalobcov zo dňa 04.01.2018, v ktorom mu vytkli vady. Následne po obhliadke dňa 06.03.2018 si žalobcovia nechali vyhotoviť odborné vyjadrenie s odborným posúdením a stanoviskom, ktoré vyhotovil Ivan Pauer.

2.3. Žalovaný trvá na svojich tvrdeniach, že uvedená nehnuteľnosť netrpí vadami, ktoré sú v žalobe vytýkané žalobcami. Zároveň namieta, že tieto prípadné vady neboli zo strany žalobcov vytknuté bez zbytočného odkladu, nakoľko v zmysle § 504 OZ platí, že nadobúdateľ môže uplatňovať nárok zo zodpovednosti za vady na súde len vtedy, ak vytkol vady bez zbytočného odkladu po tom, čo mal možnosť vec prezrieť. Nadobúdateľ môže vadu vytknúť najneskôr do 6 mesiacov, pokiaľ zákon neustanovuje inak. Ak v tejto lehote nevytkne vadu, právo zanikne. Žalovaný má za to, že pokiaľ žalobcovia mali vedomosť o prípadných vadách nehnuteľnosti, minimálne už na základe cenovej ponuky, keď museli vedieť o vadách strešnej konštrukcie, mali byť prípadné vady z ich strany vytknuté bez zbytočného odkladu, po nadobudnutí tejto vedomosti. Existenciu väd žalobcovia vytkli žalovanému až listom dňa 04.01.2018, tzn. nie bez zbytočného odkladu od nadobudnutia prvej relevantnej informácie o novej existencii väd na strešnej konštrukcii. Zároveň poukazuje na skutočnosť, že ani po vypracovaní Odborného vyjadrenia SK SR neboli vady vytknuté v lehote bez zbytočného odkladu, ale až po uplynutí 27 dní od vyhotovenia odborného vyjadrenia, a to listom zo dňa 23.07.2018. Z toho dôvodu žalobcovia v zmysle ust. § 504 OZ nemôžu uplatňovať svoj nárok zo zodpovednosti za vady na súde, keďže nedošlo k naplneniu jednej zo zákonných podmienok.

2.4. Žalovaný má taktiež za to, že nedošlo k naplneniu zákonnej podmienky vyžadovanej v ust. § 502, a teda nie je možné uplatňovať prísnejšiu záruku a tiež nie je možné postupovať v zmysle § 505 OZ. Žalovaný ďalej namieta, že k vydaniu záručného listu žalobcom nikdy nedošlo, keďže žalovaný vykonával tieto stavebné práce svojpomocne, ako fyzická osoba a vzhľadom na uvedenú skutočnosť sa preto vo vzťahu k danej veci neuplatnia ust. § 505 a 502 OZ ale uplatňuje sa ust. § 504 OZ. Vzhľadom na vyššie uvedené má žalovaný za to, že žalobcom vôbec nevzniklo právo podať žalobu, nakoľko nijakým spôsobom nepreukázali, že došlo ku včasnému vytknutiu prípadných väd nadobudnutej nehnuteľnosti. Okrem uvedených dôvodov žalovaný, v záujme právnej istoty, vznáša taktiež námietku premlčania uplatňovaného práva žalobcov na vyplatenie uvedenej sumy.

3. Žalobcovia v písomnom vyjadrení k odporu žalovaného proti platobnému rozkazu listom právneho zástupcu zo dňa 26.07.2019 uviedli, že nesúhlasia s tvrdením žalovaného, že žalovanému uhradili kúpnu cenu až po vyše 2 mesiacoch od podpisu predmetnej kúpnej zmluvy, nakoľko do mesiaca od podpisu zmluvy mu bola kúpna cena poukázaná. Čas úhrady kúpnej ceny však nijak nesúvisí s predmetom tohto sporu, v ktorom sa domáhajú zodpovednosti za vady predmetu kúpy, za ktorý žalovanému nesporne kúpnu cenu zaplatili. Takisto nie je predmetom tohto konania uplatnenie väd dokončovacích prác. Faktom je, že sa žalovaný zaviazal na predmete kúpy vykonať dokončovacie práce, ohľadom ktorých s ním komunikovali spôsobom, ktorý sám navrhol. To, že on na vykonanie týchto dokončovacích prác splnomocnil svojho brata, ktorý ich v jeho mene a na jeho zodpovednosť vykonával a s ktorým na základe kontaktu daného žalobcom o tom komunikovali, podľa nich nemení nič na tom, že komunikovali so žalobcom a to prostredníctvom ním určeného zástupcu.

3.1. Žalovaný tvrdí, že predmet kúpy netrpí vadami, ktoré sú v žalobe vytýkané, avšak nijako nerozporuje dôkazy, ktorými sú predmetné vady odborne posúdené a špecifikované, a to odborné vyjadrenie prezidenta stavebnej komory Slovenskej republiky a znalecký posudok znalca Ing. M.. Tieto dôkazy jednoznačne svedčia o existencii uplatnených väd, ako aj o tom, že sa jedná o vady skryté, ktoré pri bežnej obhliadke neboli zistiteľné.

3.2. Nesúhlasia s tvrdením žalovaného, že vady neboli vytknuté riadne a včas. O existencii väd, ktoré v tomto konaní uplatňujú sa dozvedeli na základe Odborného vyjadrenia SK SR, ktoré vady sme žalovanému vytkli do 27 dní od vyhotovenia odborného vyjadrenia, listom zo dňa 23.7.2018.

Zároveň podotýkajú, že povinnosť nadobúdateľa vytknúť vadu bez zbytočného odkladu podľa § 504 Občianskeho zákonníka má len význam poriadkového opatrenia, poriadkovej lehoty bez vážnejšieho právneho významu.

3.3. Žalovaný namieta, že nedošlo k naplneniu zákonnej podmienky vyžadovanej v ust. § 502 OZ ohľadom záruky, ktorá bola dohodnutá v dodatku ku kúpnej zmluve s tým, že nedošlo k vydaniu záručného listu žalobcom a že žalovaný vykonával stavebné práce svojpomocne. S poukazom na ust. § 502 ods. 1 OZ, záruka za vady, ktoré sa vyskytnú v priebehu záručnej doby môže byť daná: a/ zákonom, resp. iným všeobecne záväzným právnym predpisom (zákonná záruka), b/ dohodou zmluvných strán (zmluvná záruka) c/ jednostranným právnym úkonom (vyhlásením) predávajúceho (jednostranne založená záruka v záručnom liste). Keďže v tomto prípade bola záruka daná dohodou zmluvných strán, je námietka žalovaného, že nevystavil záručný list nedôvodná, rovnako ako aj skutočnosť, že stavebné práce vykonával svojpomocne. Trvajú na tom, že na základe zmluvnej záruky lehota na vytknutie vady sa v tomto prípade uplatňuje podľa § 505 OZ, tieto vady vytkli riadne a včas, k premlčaniu ich nároku práva na uplatnenie zodpovednosti za vady nedošlo a žaloba je v celom rozsahu dôvodná.

4. Žalovaný k vyjadreniu žalobcov k odporu voči platobnému rozkazu uviedol, že naďalej nesúhlasí s nárokom uplatnených žalobcami, teda zhodne s jeho odporom voči platobnému rozkazu, opäť poukazuje na to, že za celý čas výkonu dokončovacích prác žalobcovia nenamietali ani proces dokončovacích prác, a ani nevytkli žiadnu vadu, pričom už počas samotných obhliadok mohli nadobudnúť vedomosť o prípadných zjavných vadách. Rovnako poukazuje na to, že vady neboli vytknuté v lehote bez zbytočného odkladu, ale boli vytknuté až oneskorene a z toho dôvodu v zmysle ust. § 504 OZ nedošlo k naplneniu jednej zo zákonných podmienok na uplatnenie nárokov zo zodpovednosti za vady.

5. Vo veci bol vytyčený termín pojednávania na deň 29.01.2020, na ktorom právny zástupca žalobcov v 1/ a v 2/rade predniesol žalobu zhodne s jej písomným obsahom a tiež sa vyjadril zhodne s písomným vyjadrením k odporu podaného žalovaným voči platobnému rozkazu. K procesnej obrane žalovaného, že sú prekludované práva tiež poukazuje na ich vyjadrenie k odporu, v ktorom uvádza právny názor, že vzhľadom k tomu, že bola poskytnutá zákonom predpísaným spôsobom záruka, okrem všeobecnej úpravy zodpovednosti za vady pri kúpnej zmluve sa má v tomto prípade uplatniť zodpovednosť za vady podľa § 505 OZ, v zmysle ktorého vadu treba vytknúť do 6 mesiacov od zistenia vady najneskôr do uplynutia záručnej doby, ktorá je v tomto prípade 5 rokov, a teda ešte neuplynula a z predložených dôkazov vyplýva, že už v podaní zo 04.01.2018 boli v riadnej lehote uplatnené vady, ktoré boli zistené po návrate žalobcov zo zahraničia

5.1. Právny zástupca žalovaného uviedol, že zotrvávajú na svojich tvrdeniach, ktoré vyjadril či už v podanom odpore alebo vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcov v 1/ a v 2/rade k odporu žalovaného. Naďalej zotrvávajú na tvrdení, že tieto vady neboli vytknuté včas a riadne, nakoľko protistrana mala už skôr možnosť na základe cenovej ponuky spoločnosti TOP ROOF, keďže už museli mať vedomosť o existencii týchto väd. Ďalej hlavne namietajú výšku istiny alebo nároku, ktorú si nárokuje protistrana, keďže podľa názoru žalovaného, ktorý je doložený aj odborným vyjadrením, ktoré si nechali vyhotoviť ich znalcom, vyplýva, že tento nárok, ktorý si uplatňujú žalobcovia nie je odôvodnený v tej výške, v akej to požadujú, nakoľko z odborného vyjadrenia znalca Ing. L. P., znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác vyplýva výška vyčíslenej hodnoty na odstránenie strešnej krytiny 8706,50 eura, teda výška, ktorú si uplatňuje protistrana je nedôvodná.

5.2. Žalovaný vo svojej výpovedi uviedol, že ráno mu došlo odborné vyjadrenie od Ing. L. P., ktoré založil do spisu. Keď to konzultoval so znalcom na obhliadke domu povedal, že v žiadnom prípade tam nie je nebezpečenstvo bývania, tá strecha nie je v dobrom stave, ale nie v takom, ako uvádza protistrana. Na otázku právneho zástupcu žalobcov akým spôsobom bola zabezpečená stavba strechy, kto viedol stavebný denník a schvaľoval stavebné práce uviedol, že to bol jeho brat U. U.. On bol ako majiteľ a dal to postaviť bratovi, keďže má stavebnú firmu. Brat si potom najímal ľudí, ktorí to robili. Na otázku, že z odborného vyjadrenia, ktoré predložil sú vyčíslené náklady na opravu strechy na 8 706,60 eura a či uznáva vady na tej streche, žalovaný uviedol, že áno ale nepredával dom, že sú tam vady. O tom, že strecha nie je v súlade s projektom sa dozvedel až pri obhliadke, keď tam bol aj právny zástupca žalobcov. Prítomný bol aj jeho brat, ktorý v rámci stavebnej činnosti všetko komunikoval so

žalobcami. Na otázku, ako sa brat vyjadroval k pochybnostiam, či je strecha postavená v súlade s projektovou dokumentáciou žalovaný uviedol, že sa vyjadroval brat tak, že on to nerobil, že to robili strechári a dával ruky od toho preč. Na otázku právneho zástupcu žalovaného, či mali k dispozícii žalobcovia projektovú dokumentáciu počas zhotovovania stavby odpovedal že áno. Na ďalšiu otázku, či boli vady, ktoré žalobcovia vytýkali v žalobe alebo uplatnenie nárokov väd zo strany žalobcov tieto vytýkané v priebehu stavebných prác, alebo dokončovacích prác žalovaný uviedol, že nie. Potvrdil, že od 14.09.2017 nemal do nehnuteľnosti prístup.

5.3. Právny zástupca žalobcov k predloženému odbornému vyjadreniu navrhol najskôr, aby bolo zaslané znalcom, ktoré pre nich vypracoval znalecký posudok, avšak nakoniec obaja právni zástupcovia strán sporu sa zhodli na tom, aby súd nariadil kontrolné znalecké dokazovanie.

6. Vo veci súd nariadil znalecké dokazovanie znalcom Ing. X. G. z odboru stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác.

6.1. Z kontrolného znaleckého posudku znalca Ing. X. G., znalecký posudok č. XX/XXXX, súd zistil, že analýzou uvedenou v znaleckom posudku s posúdením skrytých väd diela a s návrhom ich sanácie konštatuje znalec, že ide evidentne o havarijný stav. Realizáciou opravy strechy podľa sanačného projektu Ing. Arch. R. U. bude mať stavba požadované úžitkové vlastnosti a predpokladanú životnosť, hygienu a komfort užívania. Znalecký posudok č. XX/XXXX Ing. E. M. je vypracovaný v súlade so zisteniami dvoch nezávislých odborných tímov, stavebnej komory SR Nitra a projektovej organizácie AM-Studio, s.r.o. Topoľčany a podľa osobných zistení sa stotožňuje so závermi znaleckého posudku, čo aj podrobne vysvetlil. Naproti tomu konštatuje, že ocenenie nákladov na sanáciu strechy v Odbornom vyjadrení č. XX/XXXX Ing. L. P. je urobené nepreskúmateľným spôsobom a nerieši sanáciu vzniknutého havarijného stavu rodinného domu v H. požadovaným odborným postupom. Znalec ďalej uvádza, že kvalitu vybraných hodnotených konštrukcií diela hodnotí ako zlú, keď je stavba v havarijnom stave, ohrozujúcom život a majetok ľudí. Na základe podrobnej kontroly spracovaného rozpočtu nákladov na odstránenie chybné zhotovených konštrukcií strechy a krovu konštatuje, že obvyklé náklady na uvedené práce predstavujú v danom mieste a čase 21 540,62 eura s DPH, zaokrúhlene 21 540 eur s DPH.

6.2. Znalecký posudok bol doručený právnym zástupcom strán sporu na vyjadrenie v lehote 10 dní. Vyjadrenie zaslal právny zástupca žalobcov, listom zo dňa 07.07.2020, v ktorom žalobcovia uviedli, že k znaleckému posudku č. XX/XXXX nemajú žiadne námietky a plne sa stotožňujú so závermi znalca uvedenými v znaleckom posudku, ako aj s jeho posúdením záverov posudku č. XX/XXXX Ing. E. M. a Odborného vyjadrenia č. XX/XXXX Ing. L. P.. Týmto znaleckým dokazovaním sa potvrdila správnosť nimi predložených dokladov o skrytých vadách predmetu kúpy, teda, že strecha nie je zhotovená podľa projektovej dokumentácie a stavba je vykonaná v rozopre s technickými požiadavkami, v dôsledku čoho je stavba v havarijnom stave, ohrozujúcom život a majetok ľudí.

7. Vo veci súd vytýčil termín pojednávania na deň 09.10.2020, na ktorom právni zástupcovia strán sporu uviedli, že ďalšie návrhy na dokazovanie nemajú.

7.1. Právny zástupca žalobcov v 1/ a v 2/ rade vo svojej záverečnej reči uviedol, že je toho názoru, že vykonaným dokazovaním bolo jednoznačne preukázané, že nároky žalobcov sú dôvodné. K námietke žalovaného, že právo týkajúce sa vytknutých väd bolo uplatnené neskoro opätovne uvádza, že žalobcovia po tom, ako im v novembri 2018 bola zaslaná mailom cenová ponuka na opravu zistených väd zaslali prvé uplatnenie väd, ktoré sa týkalo jednak aj väd z vykonaných prác po uzatvorení kúpnej zmluvy, ktoré vyplývali zo zmluvy o budúcej zmluve aj zo zistených väd v rámci subjektu, ktorý zaslal predmetnú cenovú ponuku. Následne pri spoločnej obhliadke so žalovaným nadobudli žalobcovia podozrenie, že pri stavbe strechy nepostupoval v súlade s projektovou dokumentáciou, a preto požiadali člena stavebnej komory o vypracovanie podrobného znaleckého posudku a po 25. dňoch od dátumu vyhotovenia ním zistené vady písomne uplatnili. Preto námietka, že vady neboli uplatnené v súlade so zákonnými lehotami neobstojí, jednak slovíčko bezodkladne treba vytvárať spojitosti s konkrétnym prípadom, o ktorý sa jedná, tu sa nejedná o vady nejakého rýchlo kaziaceho sa tovaru a zároveň opätovne poukazuje na to, že žalovaný poskytol záruku na vyhotovenie stavebných prác a v takom prípade je vady potrebné uplatniť do 6 mesiacov od zistenia, čo nepochybne bolo a žaloba bola podaná v zákonných lehotách. Čo sa týka preukázania výšky nárokov, tieto potvrdilo aj kontrolné znalecké dokazovanie, ktoré sa v plnom

rozsahu stotožnilo s predloženými listinnými dôkazmi, a preto je toho názoru, že žalobe je potrebné v plnom rozsahu vyhovieť a priznať plnú náhradu trov konania.

7.2. Právny zástupca žalovaného vo svojej záverečnej reči uviedol, že ako v predchádzajúcich vyjadreniach už uviedli, považujú žalobu žalobcov v celom rozsahu za nedôvodnú. Čo sa týka námietky, že vady boli vytknuté žalovanému včas, uvádzajú, že protistrana podľa ich názoru pojem bezodkladne nevykladá s jeho významom tak, ako to predpokladá znenie Občianskeho zákonníka, kde podľa ich názoru je potrebné slovo bezodkladne v tomto prípade vykladať, nie ako protistrana čo najširšie, ale v zmysle daného účelu ustanovenia tzn. bezodkladne po tom, ako sa žalobcovia dozvedeli o existencii možných väd v danej nehnuteľnosti, a preto z ich pohľadu nebol nárok, resp. právo žalobcov uplatnené v čase, keďže už počas celého roku 2017 mali možnosť oboznámiť sa so stavom nehnuteľností, keďže danú nehnuteľnosť pravidelne navštevovali a pokiaľ sa vyjadrili, že vlastne dané cenové kalkulácie a odborné vyjadrenia si dali vypracovať za účelom, že tam boli badateľné vady, tie si mohli uplatniť už skôr, keď vedomosť o možných vadách museli mať minimálne v septembri 2017 a k prvému reálnemu vytknutiu väd došlo až v januári 2018. Ďalej nesúhlasia aj s vyjadrením protistrany ohľadom poskytnutej záruky, keďže podľa ich názoru skutočnosť, že žalovaný túto nehnuteľnosť budoval svojpomocne, prostredníctvom iných osôb, svojho brata, tak by nároky vyplývajúce z väd sa nemali spravovať ust. § 505 ale podľa § 504 OZ, tak ako to tvrdia od začiatku a v spojitosti s tým majú za to, že dané vady neboli uplatnené včas. Čo sa týka kalkulácie cien, majú za to, že táto je nadhodnotená a nereflektuje skutočné náklady v prípade preukázania väd a potreby na ich sanáciu.

8. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného, oboznámením sa s obsahom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, kúpnej zmluvy, listom právneho zástupcu zo dňa 04.01.2018 označeného ako uplatnenie nárokov zo zodpovednosti za vady, posúdenia konštrukcie strechy spoločnosťou TOP ROOF, s.r.o. Nitra, odpovede na list zo dňa 04.01.2018 zo strany žalovaného, listom zo dňa 22.01.2018, odborného vyjadrenia s odborným posúdením a stanoviskom aktuálneho stavu novostavby rodinného domu Stavbnej komory SR vypracovaného prezidentom SK SR C. P., listom právneho zástupcu žalobcov zo dňa 23.07.2018 označeného ako uplatnenie nárokov zo zodpovednosti za vady rozostavaného rodinného domu, listom právneho zástupcu žalobcov zo dňa 07.02.2019 označeného ako doplnenie uplatnenia nárokov zo zodpovednosti za vady predmetu kúpy, obsahom faktúr, znaleckého posudku č. XX/XXXX znalca Ing. E. M., odborného vyjadrenia č. XX/XXXX Ing. L. P., kontrolného znaleckého posudku č. 35/2020 znalca Ing. X. G. a zistil tento skutkový stav:

8.1. Dňa 05.12.2016 uzavreli žalobcovia v 1/ a v 2/ rade, ako budúci kupujúci, so žalovaným, ako budúcim predávajúcim, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej, ako to vyplýva z článku II. bodu 2 bol záväzok žalovaného, ako budúceho predávajúceho, a žalobcov v 1/ a v 2/rade, ako budúcich kupujúcich, uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bola kúpa v celosti nehnuteľností uvedených v článku I. bod 1 tejto zmluvy, nachádzajúcich sa v kat. úz. H., vedené na LV č. XXXX ako rozstavaný rodinný dom, bez označenia súpisným číslom, postavený na parc. reg. „C“ parc. č. XXXX/XX o výmere 1 565 m² orná pôda, parc. č. XXXX/X o výmere 53 m² zastavané plochy a nádvoría parc. reg. „C“. Podľa článku III. bou 1 dohodnutá kúpna cena bola vo výške 113 000,- eur, ktorá mala byť zaplatená tak, že: a) prvá časť kúpnej ceny vo výške 2 000,- eur pred podpisom tejto zmluvy formou rezervačného poplatku, b) druhá časť kúpnej ceny vo výške 500,- eur zaplatená pri podpise tejto zmluvy formou zálohy, c) tretia časť kúpnej ceny vo výške 500,- eur mala byť zaplatená do 14 dní od podpisu tejto zmluvy na dohodnuté číslo účtu, d) štvrtá zostávajúca časť kúpnej ceny vo výške 110 000,- eur zaplatená po podpise kúpnej zmluvy formou hypotekárneho úveru na účet predávajúceho. Podľa článku IV. bodu 5 tejto zmluvy, budúci predávajúci sa zaviazal prevádzané nehnuteľnosti odovzdať najneskôr do dňa uskutočnenia vkladu vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy. Kupujúci sa zaviazali na výzvu predávajúceho nehnuteľnosti riadne prevziať. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli na dokončení nehnuteľností, a to interiér - sanita (WC, vaňa, sprchový kút, umývadla) do 1 000,- €, plávajúca podlaha 30 m² do 10 € za m², dlažba 80m² do 15€/m², obklad kúpeľne 25 m² do 15,- €/m², dvere + zárubne 7 ks do 1 000,- €, kotel 2 300,- €, plynová prípojka 1 000,- €, zväčšenie kúpeľne 300,- €. Exteriér: dlažba schody 8 m² do 15 € /m², zábradlie + strieška 200,- €, terasa (dlažba alebo drevo) 25 m² do 15,- €/m², spolu za materiál 7 920,- €, práca 2 080,- € (započítané v sume 113 000,- €).

8.2. Dňa 14.02.2017 uzatvorili žalobcovia v 1/ a v 2/ rade, ako kupujúci, so žalovaným, ako predávajúcim, kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. úz. H., okres Z., zapísané na LV č. XXXX, a to stavba rozostavaný rodinný dom, bez súpisného čísla, postavený na parc. reg. „C“

č. XXXX/XX orná pôda o výmere 1 565 m² (podľa novovytvoreného GP č. XXXXXXXX-XXX/XXXX, parc. č. XXXX/XX o výmere 1 395 m² orná pôda a parc. č. XXXX/XX o výmere 170 m², zastavané plochy a nádvorí) parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 53 m² zastavané plochy a nádvorí. Podľa článku III. bodu 1 dohodnutá kúpna cena bola vo výške 60 000,- eur. V ten istý deň uzavreli dodatok kúpnej zmluvy, keď z článku III. bodu 1 vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za nehnuteľnosti vo výške 60 000,- eur, za zariadenie a vybavenie domu na kúpnej cene vo výške 53 000,- eur. Vzhľadom na uvedené celková kúpna cena predstavuje sumu vo výške 113 000,- eur. Podľa článku III. bodu 3 predávajúci súhlasí s 5 ročnou zárukou na stavebné práce a poskytne plnú súčinnosť. Ako vyplýva z rozhodnutia Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, zo dňa 27.06.2017 číslo vkladu V 1105/2017 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v kat. úz. H., LV č. XXXX, teda nehnuteľností tak ako sú uvedené vyššie, nadobudnuté žalobcami na základe predmetnej kúpnej zmluvy uzavretej so žalovaným. Takže vklad bol povolený dňa 27.06.2017 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť. Právne účinky vkladu nastali dňa 27.06.2017.

8.3. Po uzavretí kúpnej zmluvy prebiehala medzi stranami sporu komunikácia ohľadom priebehu dokončovacích prác, najmä prostredníctvom SMS správ a emailu, pretože žalobcovia odcestovali pracovne do Írska. Na Slovensko pricestovali v septembri 2017, a ako uviedli vo veci, zistili, že dokončovacie práce neboli vykonané podľa dohody a navyše pri obhliadke domu spozorovali zatečenie rímsy a extrémnu nerovnosť krovu. Preto požiadali stavebnú firmu TOP ROOF, s.r.o., aby posúdila konštrukcie strechy, ktorá spoločnosť zistila vady na strešných konštrukciách:

- zle spravená komínová lemovka s neidentifikovateľnou páskou,
- zle uložená škridlu pre malé prekrytie a vysotenuú krajovú škridlu
- extrémna nerovnosť krovu
- vypustenie krytiny do žľabu je nedostačujúce, malo by byť aspoň v 1/3, cca 5-7cm
- zle ohnuté háky, žľab by mal byť rovno resp. 1cm naklonený od podbitia. Následne listom zo dňa 04.01.2018 ich právneho zástupcu, vytkli žalobcovia v 1/ a v 2/rade žalovanému zistené vady, týkajúce sa celého domu, kúpeľne, steny interiéru, stropu, sprchy, vonkajšej terasy a strechy, kde vytkli zle spravenú komínovú lemovku, zle uloženú škridlu pre malé prekrytie a vysotenuú krajovú škridlu, extrémnu nerovnosť krovu, vypustenie krytiny do žľaby ako nedostačujúce, zlé ohnuté háky. Vzhľadom na uvedené, v súlade s § 622 a 648 OZ, vyzvali žalovaného na bezodkladnú a bezplatnú opravu vytýkaných väd, inak si uplatnia svoje právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny vo výške 15 000,- eur, prípadne právo od zmluvy odstúpiť a vrátenie všetkého, čo na základe zmluvy plnili.

8.4. Z cenovej ponuky spoločnosti TOP ROOF, s.r.o., ktorá posúdila konštrukciu strechy vyplýva, že za vykonanie odstránenia väd bola vyčíslená suma 4 493,- eur.

8.5. Žalovaný listom advokáta zo dňa 22.01.2018 k uplatnenému nároku žalobcov zo zodpovednosti za vady oznámil žalobcom, že stavba netrpí vadami, ktoré uvádzajú v ich liste. Nemohol dokončiť niektoré práce, pretože mu bol znemožnený prístup do nehnuteľností. V žiadnom prípade žalobcom nemohlo vzniknúť právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny, keďže vec netrpí uvádzanými vadami a nedokončenie prác zapríčinili žalobcovia. Dňa 01.02.2018 prebehlo rokovanie, na ktorom sa dohodli na obhliadke predmetnej nehnuteľnosti k čomu došlo dňa 06.03.2018.

8.6. Za účelom vypracovania odborného vyjadrenia ohľadom strechy žalobcovia oslovili Stavebnú komoru SR, konkrétne jej prezidenta C. P.. Z odborného vyjadrenia s odborným posúdením a stanoviskom aktuálneho stavu novostavby predmetného rodinného domu č. 8/2018 zo dňa 29.06.2018 vyplýva, že na krytine nie sú osadené snehové lapače, okrajová štítová krytina preukazuje chybné osadenie celej krytiny, krytina vykazuje plošné zvlnenie, nesprávne ukončená krytina. Ďalej sa uvádza, že klampiarske lemovanie okolo komína je vyhotovené nesprávne so zníženou funkčnosťou. Konštrukcia krovu je vyhotovená v rozpore s projektom pre stavebné povolenie a realizačným projektom. Z uvedených dôvodov a súčasného stavu konštrukcie krovu kvalifikuje krov a strechu ako celok za nebezpečný pre obyvateľov objektu a pre stavbu samú. Zistené poruchy spojov potvrdzujú statickú nestabilitu krovov a jeho pohyb. Podľa odborného vyjadrenia bola zistená vada aj na tepelnej izolácii v strešnom priestore. Zo záveru vyjadrenia a stanoviska vyplýva, že majú za to, že neodborným vykonaním prác na konštrukcii strechy sú spôsobené vady s reálnou možnosťou závažného a nezvratného poškodenia strechy tak, ako je to uvedené v posudku a v stanovisku. Strechu považujú z hľadiska súčasného stavu ku dňu obhliadky (16.06.2018) za nebezpečnú a staticky rizikóvu. Odporúčajú demontáž kompletnej konštrukcie strechy a vyhotoviť novú konštrukciu podľa pôvodného projektu. Majú

za to, že bez rekonštrukcie konštrukcie a jej nahradenia novým, stabilným a bezpečným prvkom, nie je možné bezpečne užívať predmetný rodinný dom v zmysle zákona č. 50/1976 Zb..

8.7. Listom právneho zástupcu zo dňa 23.07.2018 si žalobcovia voči žalovanému uplatnili nároky zo zodpovednosti za vady predmetu kúpy - rozostavaný rodinný dom bungalov XXXX a uplatnili si právo na primeranú zľavu vo výške 20 000,- eur. Z listu ďalej vyplýva, že si dali žalobcovia vypracovať odborné vyjadrenie s odborným posúdením a stanoviskom aktuálneho stavu novostavby „rodinný dom bungalov XXXX“ č. X/XXXX, vypracovaný C. P., prezidentom Stavebnej komory Slovenskej republiky. Uvedené odborné vyjadrenie žalovanému zasielajú s poukazom na § 597 OZ, uplatňujúc v priloženom odbornom vyjadrení uvedené vady predmetnej strechy, ďalej citujú ustanovenia § 596, § 597 a § 598 OZ. Žalobcovia, ako kupujúci, si uplatňujú uvedené vady predmetu kúpy a žiadajú primeranú zľavu z dojednanej ceny vo výške 15 000,- eur a tiež nahradiť náklady vyžadujúce opravu týchto väd a nedokončených prác v sume 4 250,- eur. Zároveň si uplatňujú náklady, ktoré im vznikli v súvislosti s vypracovaním odborného vyjadrenia v sume 750,- eur.

8.8. Za účelom odborného vyčíslenia nákladov na opravu väd strechy si žalobcovia objednali vypracovanie sanačného projektu. Zo sanačného projektu na opravu zistených porúch stavby rodinný dom v H., časť M., spoločnosťou AM-Studio, s.r.o., architektúra projektových stavieb, Ing. Arch. R. U., s dátumom 10/2018 vyplýva, že bol vypracovaný odborný statický posudok zodpovedným riešiteľom Ing. U. Č., PhD. a technická správa a v rámci položkovitého rozpočtu náklady na sanáciu boli vyčíslené na 21 540,62 eura.

8.9. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného znalcom Ing. E. M. vyplýva, že znalec posúdil vady na strešných konštrukciách rozostavaného rodinného domu, zapísaného na LV č. XXXX v kat. úz. H. a zistené vady podrobne opísal v bode 10 tohto znaleckého posudku a súčasne stanovil hodnotu stavebných prác na sanáciu zistených väd na strešných konštrukciách rozostaveného rodinného domu vo výške 21 540,62 eura vrátane DPH.

8.10. Listom právneho zástupcu zo dňa 07.02.2019 adresovaného žalovanému, žalobcovia v 1/ a v 2/ rade doplnili uplatnenie nárokov zo zodpovednosti za vady predmetnú kúpy - rozostavaný rodinný dom bungalov XXXX s predloženým rozpočtu podľa sanačného projektu na opravu zistených porúch stavby, v ktorom liste okrem iného žalobcovia uvádzajú, že nakoľko na list zo dňa 23.07.2018 žalovaný vôbec nereagoval, pre presné stanovenie nákladov na opravu zistených väd si dali vypracovať sanačný projekt na opravu zistených porúch stavby predmetného rodinného domu. Z krycieho listu rozpočtu tohto sanačného projektu vyplýva, že celkové náklady na sanáciu činia 21 540,62 eura s DPH. Opätovne podotýkajú, že na tieto vady predmetu kúpy žalovaný, ako predávajúci, neupozornil žalobcov, ako kupujúcich, pri predaji tohto rozostavaného rodinného domu, pričom ako stavebník musel mať vedomosť o tom, ako sa stavba realizovala, pričom v článku II. odsek 3 kúpnej zmluvy, v znení jej dodatku, na stavebné práce poskytol 5 ročnú záruku. Vzhľadom na uvedené žalobcovia dopĺňajú nároky zo zodpovednosti za vady predmetu kúpy a uplatňujú si týmto titulom voči žalovanému právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny vo výške 21 540,62 eura. Taktiež dopĺňajú nárok na úhradu nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením zodpovednosti za vady, a to náklady za sanačný projekt vo výške 1 095,- eur, ako aj náklady za vyhotovenie znaleckého posudku v sume 400,- eur, znalca Ing. E. M., teda spolu už s uplatnenými nákladmi na odborné vyjadrenie v sume 750,- eur, činia spolu 2 245,- eur. Spolu preto nároky zo zodpovednosti za vady predmetu kúpy činia 23 785,62 eura.

8.11. Z odborného vyjadrenia č. XX/XXXX Ing. L. P. predloženého žalovaným vyplýva, že zhotovená strecha predmetného rodinného domu vykazuje nesprávne vyhotovené detaily, konštrukcia strechy je poprehýbaná. Konštrukcia strechy sa musí opraviť. Celkové náklady na opravu strechy boli vyčíslené na sumu 8 706,60 eura.

8.12. Z kontrolného znaleckého posudku, nariadeného súdom, znalecký posudok č. XX/XXXX Ing. X. G., mal súd za preukázané, že analýzou uvedenou v znaleckom posudku, zadávateľom požadovaných jednotlivých rekonštrukčných prvkov zhotoveného diela (strechy a krov) rozostaveného rodinného domu na pozemku v Obci H., Okres Z., s posúdením skrytých väd diela a s návrhom ich sanácie konštatuje, že ide evidentne o havarijný stav. Realizáciou opravy strechy podľa sanačného projektu Ing. Arch. R. U., bude mať stavba požadované projektované úžitkové vlastnosti a predpokladanú životnosť, hygienu a komfort užívania. Znalecký posudok č. XX/XXXX Ing. E. M. je vypracovaný v súlade so zisteniami

dvoch nezávislých odborných tímov, stavebnej komory SR Nitra a projektovej organizácie AM-Studio, s.r.o. Topoľčany a podľa osobných zistení sa stotožňuje so závermi uvedeného znaleckého posudku. Naproti tomu konštatuje, že ocenenie nákladov na sanáciu strechy v Odbornom vyjadrení č. XX/XXXX Ing. L. P. je urobené nepreskúmateľným spôsobom a nerieši sanáciu vzniknutého havarijného stavu rodinného domu v H. požadovaným odborným postupom. Kvalitu vybraných hodnotených konštrukcií diela hodnotí znalec ako zlú, keď je stavba v havarijnom stave, ohrozujúcom život a majetok ľudí. Na základe podrobnej kontroly spracovaného rozpočtu nákladov na odstránenie chybne zhotovených konštrukcií strechy a krovu konštatuje, že obvyklé náklady na uvedené práce predstavujú v danom mieste a čase 21 540,62 eura, zaokrúhlene 21 540,- eur s DPH.

8.13. Z faktúry č. I., vystavenej SKSR Stavebná komora Slovenskej republiky, o.z. Nitra objednávateľovi U. B., t.j. žalobkyni v 2/rade, vyplýva, že Stavebná komora Slovenskej republiky fakturovala za odborné vyjadrenie s odborným posúdením a stanoviskom č. X/XXXX k úhrade 750,- eur.

8.14. Z vyčíslenia náhrad nákladov AM-Studio, s.r.o. Topoľčany k cenovej ponuke rodinného domu v H. - časť M., vyplýva výška špecifikovaných nákladov 1 095,- eur.

8.15. Z daňového dokladu znalca Ing. E. M. vyplýva vyúčtovanie odmeny, náhrady hotových výdavkov a náhrady za stratu času za posúdenie väd strešných konštrukcií na rodinnom dome v H. a stanovenie hodnoty stavebných prác na sanácii zistených väd, znalecký posudok č. XX/XXXX, odmena celkom vo výške 400,- eur.

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

10. Podľa § 597 ods. 1 OZ, Ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

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

12. Podľa § 599 ods. 1,2 OZ, Vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu. Práva zo zodpovednosti za vady sa môže kupujúci domáhať na súde, len ak vady vytkol najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci. Právo na náhradu nevyhnutných nákladov môže kupujúci uplatniť na súde, len ak náklady predávajúcemu oznámi v lehote uvedenej v odseku 1.

13. Podľa § 502 ods. 1,2 OZ, Zákon, jeho vykonávací predpis, dohoda účastníkov alebo jednostranné vyhlásenie scudziteľa môžu ustanoviť, v ktorých prípadoch sa zodpovedá za vady, ktoré sa vyskytujú do určenej alebo dojednanej doby po splnení. Účastníci môžu tiež dohodnúť zodpovednosť za vady, ktoré sa vyskytnú do určenej alebo dojednanej doby od splnenia, alebo zodpovednosť podľa prísnejších zásad, než ustanovuje zákon. O takej dohode vydá povinná osoba oprávnenej osobe písomné potvrdenie (záručný list).

14. Podľa § 504 OZ, Nadobúdateľ môže uplatňovať nárok zo zodpovednosti za vady na súde len vtedy, ak vytkol vady bez zbytočného odkladu po tom, čo mal možnosť vec prezrieť. Nadobúdateľ môže vadu vytknúť najneskôr do šiestich mesiacov, pokiaľ zákon neustanovuje inak. Ak v tejto lehote nevytkne vadu, právo zanikne.

15. Podľa § 505 OZ, Ak ide o vady, za ktoré sa zodpovedá podľa § 502, vadu treba vytknúť do šiestich mesiacov od zistenia vady, najneskôr do uplynutia určenej záručnej doby.

16. Podľa § 508 ods. 1,2 OZ, Nárok zo zodpovednosti za vady je potrebné uplatniť na súde vo všeobecnej premlčacej dobe (§ 101), ktorá začína plynúť odo dňa, keď nadobúdateľ vytkol vady u scudziteľa. Vada, ktorá sa prejaví do šiestich mesiacov odo dňa prevzatia plnenia, sa považuje za vadu, ktorá bola už v deň prevzatia, ak to neodporuje povahe veci alebo ak scudziteľ nepreukáže opak.

17. Podľa § 509 ods. 1, 3 OZ, Oprávnený má právo na náhradu potrebných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady. Toto právo treba uplatniť u povinného najneskôr do jedného mesiaca po uplynutí doby, v ktorej treba vytknúť vady; inak právo zanikne. Na plynutie premlčacej doby určenej na uplatnenie práv na súde sa primerane použije § 508.

18. Kúpna zmluva je zmluva, z ktorej vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať do vlastníctva a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

18.1. Zodpovednosť podľa ustanovenia § 597 je objektívna, za ktorú predávajúci zodpovedá ak vec vykazovala vadu v čase uzavretia zmluvy bez zreteľa na to, či o vade vedel alebo nie. Ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, kupujúci má právo žiadať zľavu z dojednanej ceny, zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady, odstúpiť od zmluvy, ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, na náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením práv so zodpovednosťou za vady a náhrady škody podľa všeobecných ustanovení. Právo na náhradu nevyhnutných nákladov je osobitným nárokom kupujúceho. Podmienkou vzniku tohto nároku je riadne a dôvodné uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady predmetu kúpy. Právo na úhradu nevyhnutných nákladov možno uplatniť na súde len za predpokladu, že kupujúci ich oznámi predávajúcemu v lehote danej na uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady. Ak kupujúci neoznámi náklady predávajúcemu včas, právo na ich náhradu zanikne. Nákladmi v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady sú napríklad náklady vynaložené na odborné posúdenie stavu predmetu kúpy a podobne.

18.2. Úprava o uplatnení práv zo zodpovednosti za vady podľa § 599 ods. 1 OZ je osobitným ustanovením vo vzťahu k § 504 OZ. Právo zo zodpovednosti za vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu. Ide o poriadkovú lehotu. Kupujúci musí konkrétne právo, vyplývajúce zo zodpovednosti predávajúceho za vady, uplatniť hneď, potom ako vadu zistil. Najneskôr však je potrebné vadu vytknúť do 24 mesiacov od prevzatia veci.

18.3. Ustanovenie § 502 ods. 1 OZ zmocňuje zákon, jeho vykonávací predpis, účastníkov alebo scudziteľa, aby určili, v ktorých prípadoch sa bude zodpovedať za vady, ktoré sa vyskytujú do určenej alebo dojednanej doby po splnení. Ustanovenie odseku 2 poskytuje zmluvným stranám možnosť dohodnúť zodpovednosť za vady v záručnej dobe aj v iných prípadoch, alebo dohodnúť prísnejšie podmienky zodpovednosti, než to ustanovuje právny predpis.

18.4. Ustanovenie § 504 OZ upravuje postup nadobúdateľa pri uplatňovaní zodpovednosti za vady jednak u scudziteľa a jednak na súde. Vady treba vytknúť bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 6 mesiacov potom, ako nadobúdateľ mal možnosť vec prezrieť. Kým požiadavka vytknúť vady „bez zbytočného odkladu“ má iba poriadkovú povahu, lehota 6 mesiacov je lehotou prepadnou; jej uplynutím právo zanikne (§ 583 OZ). Výtkva vady je jednostranný právny úkon, ktorý sa môže urobiť akoukoľvek formou; vždy však výslovne. Vadu treba vytknúť presným označením vady, alebo poukázaním na to, ako sa vada prejavuje. Nadobúdateľ musí s výtkou scudziteľovi tiež oznámiť, aké právo z toho dôvodu uplatňuje (§507 ods. 1 OZ).

18.5. Ustanovenie § 505 OZ sa vzťahuje na prípady zodpovednosti za vady, ktoré sa vytkli po splnení v záručnej dobe, určenej právnym predpisom, dohodou strán, alebo jednostranným vyhlásením scudziteľa.

19. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že dňa 05.12.2016 uzavreli žalobcovia v 1/ a v 2/ rade, ako budúci kupujúci, so žalovaným, ako budúcim predávajúcim, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej, ako to vyplýva z článku II. bodu 2 bol záväzok žalovaného, ako budúceho predávajúceho, a žalobcov v 1/ a v 2/rade, ako budúcich kupujúcich, uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bola kúpa v celosti nehnuteľností uvedených v článku I. bod 1 tejto zmluvy, nachádzajúcich sa v kat. úz. H., vedené na LV č. XXXX ako rozstavaný rodinný dom, bez označenia súpisným číslom, postavený na parc. reg. „C“ parc. č. XXXX/XX o výmere 1 565 m2 orná pôda, parc. č. XXXX/X o výmere 53 m2 zastavané plochy a nádvoria parc. reg. „C“. Podľa článku III. bou 1 dohodnutá kúpna cena bola vo výške 113 000,- eur. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli na dokončení nehnuteľností, a to interiér - sanita (WC, vaňa, sprchový kút, umývadla) do 1 000,- €, plávajúca podlaha 30 m2 do 10

€ za m2, dlažba 80m2 do 15€ /m2, obklad kúpeľne 25 m2 do 15,- €/ m2, dvere + zárubne 7 ks do 1 000,- €, kotol 2 300,- €, plynová prípojka 1 000,- €, zväčšenie kúpeľne 300,- €. Exteriér: dlažba schody 8 m2 do 15 € /m2, zábradlie + striedka 200,- €, terasa (dlažba alebo drevo) 25 m2 do 15,- €/m2, spolu za materiál 7 920,- €, práca 2 080,- € (započítané v sume 113 000,- €). Dňa 14.02.2017 uzatvorili žalobcovia v 1/ a v 2/ rade, ako kupujúci, so žalovaným, ako predávajúcim, kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. úz. H., okres Z., zapísané na LV č. XXXX, a to stavba rozostavaný rodinný dom, bez súpisného čísla, postavený na parc. reg. „C“ č. XXXX/XX orná pôda o výmere 1 565 m2 (podľa novovytvoreného GP č. XXXXXXXX-XXX/XXXX, parc. č. XXXX/XX o výmere 1 395 m2 orná pôda a parc. č. XXXX/XX o výmere 170 m2, zastavané plochy a nádvoria) parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 53 m2 zastavané plochy a nádvoria. Podľa článku III. bodu 3 predávajúci súhlasil s 5 ročnou zárukou na stavebné práce a poskytnutím plnej súčinnosti. V zmysle dodatku kúpnej zmluvy zo dňa 14.02.2017.

19.1. Po uzavretí kúpnej zmluvy prebiehala medzi účastníkmi kúpnej zmluvy komunikácia ohľadom priebehu dokončovacích prác, pretože žalobcovia odcestovali pracovne do Írska komunikácia prebiehala najmä prostredníctvom SMS správ a emailov. Na Slovensko pricestovali v septembri 2017 a zistili, že dokončovacie práce neboli vykonané podľa dohody a navyše pri obhliadke domu spozorovali zatečenie rímsy a extrémnu nerovnosť krovu. Preto požiadali stavebnú firmu TOP ROOF, s.r.o. aby posúdila konštrukcie strechy, ktorá spoločnosť zistila vady tak, ako je to uvedené v bode 8.3. tohto rozsudku. Po zistení týchto väd žalobcovia v 1/ a v 2/rade listom zo dňa 04.01.2018 vytkli žalovanému zistené vady s výzvou na opravu vytknutých väd s tým, že inak si uplatnia svoje právo na primeranú zľavu vo výške 15 000,- eur. Žalovaný listom zo dňa 22.01.2018 žalobcom oznámil, že stavba netrpí vadami, ktoré v liste uvádzajú. Za účelom zistenia väd konštrukcie strechy si dali vypracovať žalobcovia odborné vyjadrenie s odborným posúdením Slovenskou stavebnou komorou, a.s., konkrétne jej prezidentom C. P.. Výsledok odborného vyjadrenia s posúdením a stanoviskom aktuálneho stavu novostavby je uvedený v bode 8.6. tohto rozsudku, z ktorého vyplynuli zistené poruchy konštrukcie krovu so záverom neodborne vykonaných prác na konštrukcii strechy so spôsobením vady s reálnou možnosťou závažného a nezvratného poškodenia strechy. Následne listom zo dňa 23.07.2018 si žalobcovia voči žalovanému uplatnili nároky zo zodpovednosti za vady predmetu kúpy a uplatnili si primeranú zľavu vo výške 20 000,- eur, v čom sú zahrnuté i náklady za vypracovanie odborného vyjadrenia, teda náklady v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady vyčíslené v sume 750,- eur. Za účelom odborného vyčíslenia nákladov na opravu zistených väd strechy si objednali vypracovanie sanačného projektu, ktorý bol vypracovaný spoločnosťou AM-Studio, s.r.o., z ktorého vyplýva položkový rozpočet nákladov na sanáciu 21 540,62 eura. Hodnota stavebných prác na sanáciu zistených väd na strešných konštrukciách predmetného rozostaveného rodinného domu bola vyčíslená znalcom Ing. E. M. v znaleckom posudku č. XX/XXXX vo výške 21 540,62 eura. Listom zo dňa 07.02.2019 žalobcovia v 1/ a v 2/ rade doplnili uplatnenie nárokov zo zodpovednosti za vady týkajúce sa predmetného rodinného domu a uplatnili si voči žalovanému právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny vo výške 21 540,62 eura a tiež úhradu nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením zodpovednosti za vady spolu vo výške 2 245,- eur, tak ako je to špecifikované v bode 8.10. tohto rozsudku.

19.2. Žalovaný si dal vypracovať odborné vyjadrenie Ing. L. P., vypracované pod číslom XX/XXXX, ktorým znaleckým posudkom, bola stanovená cena za opravu strešnej konštrukcie rodinného domu vo výške 8 706,58 eura. Vzhľadom na rozpor medzi predloženými posudkami stranami sporu súd nariadil kontrolné znalecké dokazovanie znalcom Ing. X. G., ktorý v znaleckom posudku č. XX/XXXX uviedol, že na základe podrobnej kontroly spracovaného rozpočtu nákladov na odstránenie chybných zhotovených konštrukcií strechy a krovu konštatuje, že obvyklé náklady na uvedené práce predstavujú v danom mieste a čase 21 540,62 eura s DPH.

19.3. Žalovaný v konaní namietal včasnosť vytknutia väd a hlavne namietal výšku istiny, ako nároku žalobcov v 1/ a v 2/rade. Podľa žalovaného žalobcovia mali vedomosť o možných vadách minimálne v septembri 2017 a k prvému reálnemu vytknutiu väd došlo až v januári 2018. Žalovaný vyslovil nesúhlas ohľadom poskytnutej záruky, keď žalovaný túto nehnuteľnosť budoval svojpomocne, prostredníctvom iných osôb, svojho brata, a tak nároky vyplývajúce z väd by sa mali spravovať podľa ustanovenia § 504 OZ. Žalobcovia, vzhľadom na námietku zo strany žalovaného, poukázali na ustanovenie § 502 ods. 1 OZ, s tým, že záruka bola dohodnutá medzi stranami sporu a tiež uviedli, že na základe zmluvnej záruky lehotá na vytknutie vady sa v tomto prípade uplatňuje podľa § 505 OZ, ktoré vady vytkli riadne a včas a podľa žalobcov k premlčaniu ich nároku práva na uplatnenie ich zodpovednosti nedošlo.

20. Podľa žalovaného nároky žalobcov by sa mali spravovať podľa ustanovenia § 504 OZ a nie podľa ustanovenia § 505 OZ. Ustanovenie § 504 OZ sa týka zodpovednosti za vady, ktoré mala vec v čase plnenia (§499 OZ), aj keby išlo o vady skryté. Spôsob uplatnenia zodpovednosti za vady, ktoré sa vyskytnú v záručnej dobe je upravený v § 505 a nasl. OZ. Možnosť uplatnenia práv zo zodpovednosti za vady, ktoré sa vyskytujú na veci už pri jej prevzatí je na súde podmienená predchádzajúcim vytknutím vady u schudziteľa. Nadobúdateľ musí vadu vytknúť u schudziteľa bez zbytočného odkladu, potom čo mal možnosť vec prezrieť. Táto lehota „bez zbytočného odkladu“ má charakter poriadkovej lehoty, bez väčšieho právneho významu. Ďalšou lehotou je lehota 6 mesiacov, po ktorú musí nadobúdateľ vadu vytknúť a táto lehota začína plynúť potom, keď nadobúdateľ mal možnosť si vec prehliadnuť a platí len v prípade, ak zákon neurčuje inú lehotu (napr. § 599 ods. 1 OZ). Lehota v trvaní 6 mesiacov je lehotou prekluzívnou a po jej márnom uplynutí právo zanikne. V prípade včasného uplatnenia práva zodpovednosti za vady u schudziteľa začína plynúť všeobecná trojročná premlčacia doba na uplatnenie nároku zo zodpovednosti za vady na súde. Začiatok plynutia premlčacej doby je viazaný na okamih, keď nadobúdateľ vytkol vadu schudziteľovi. V prípade, ak vada veci nie je objektívne zistiteľná nielen pri prehliadke veci, ani pri jej prevzatí, treba mať za to, že uvedená 6 mesačná prekluzívna lehota začína plynúť vtedy, kedy sa prejavili negatívne vlastnosti veci (napr. vhodnosť stavebného materiálu v určitých podmienkach po jeho zabudovaní).

20.1. Ustanovenie § 504 OZ upravuje všeobecnú úpravu oproti osobitnej úprave pre vytknutie vady v súvislosti s kúpnu zmluvou, ktoré sú uvedené v ustanoveniach § 597 a §599 OZ. Podľa systematického zaradenia ustanovenia § 504 OZ a tomuto ustanoveniu zodpovedajúcemu § 597 a § 599 OZ je medzi týmito ustanoveniami vzťah všeobecného a osobitného. Ustanovenie § 504 OZ vymedzuje oprávnený subjekt na uplatnenie nároku z väd ako nadobúdateľa, a to vo všeobecnosti. Ustanovenie § 599 OZ je zaradené v druhej hlave, v prvom oddiele, a týka sa uplatnenia väd v súvislosti s kúpnu zmluvou a nadobúdateľa vymedzuje ako kupujúceho. Kým podľa § 504 OZ môže nadobúdateľ uplatniť na súde nárok zo zodpovednosti za vady ak tieto vytkol v stanovenej lehote bez zbytočného odkladu potom, čo mal možnosť prezrieť, kupujúci sa môže práva zo zodpovednosti za vadu v zmysle ustanovenia § 599 ods. 1 OZ domáhať na súde, ak vady vytkol najneskôr v stanovených termínoch po prevzatí veci. Pretože ustanovenie § 597 a § 599 ods. 1 OZ je vo vzťahu k § 504 OZ ustanovením osobitným, platí pre dĺžku a priebeh lehôt, vrátane ich začiatku, úprava vykonaná ustanovením § 599 ods. 1 OZ a začiatok lehoty na vytknutie vady kupujúcim sa upína ku dňu prevzatia veci. Ustanovenie § 508 OZ potom upravuje začiatok lehoty na uplatnenie nároku zo zodpovednosti za vady na súde. V zmysle ustanovenia § 599 OZ nárok kupujúceho na zľavu z ceny veci prevodu môže byť úspešne uplatnený, ak kupujúci vytkol vadu najneskoršie v lehote 24 mesiacov od prevzatia veci. V rovnakej lehote ako práva zo zodpovednosti za vady sa musí uplatniť aj právo na náhradu nevyhnutých nákladov. Ako vyplýva z vyššie uvedeného, plynutie prekluzívnej lehoty začína okamihom prevzatia veci a nie dňom uzavretia kúpnej zmluvy. Ak ide o nehnuteľnosť prekluzívna lehota začína plynúť dňom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ibaže ide o prevod, kedy sa vklad nevyžaduje.

21. V danej veci predmetom konania je uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady veci - rozostaveného rodinného domu, ktorého vlastníctvo bolo na žalobcov v 1/ a v 2/rade prevedené na základe kúpnej zmluvy, uzavretej so žalovaným dňa 14.02.2017. Medzi stranami nie je sporné, že uzatvorili dňa 05.12.2016 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, s dohodnutými dokončovacími stavebnými prácami uvedené v tejto zmluve, a taktiež nie je sporné uzatvorenie kúpnej zmluvy dňa 14.02.2017 a dodatku kúpnej zmluvy z toho istého dňa. Kúpna zmluva bola uzavretá v zmysle ustanovenia § 588 a nasl. OZ. Na zmluvný vzťah, založený kúpnu zmluvou medzi fyzickými osobami, nepodnikateľmi, sa vzťahuje ustanovenie § 588 a nasl. OZ. Všeobecnú úpravu zodpovednosti za vady (ustanovenie § 499 až § 510 OZ) možno použiť vtedy, ak pri jednotlivých typoch zmlúv uzavretých podľa OZ nie je osobitná úprava zodpovednosti za vady, ktorá má prednosť pred všeobecnou úpravou. Zodpovednosť predávajúceho je objektívnou zodpovednosťou, teda nevyžaduje sa zavinenie predávajúceho. Zodpovednosť predávajúceho sa vzťahuje na vady, ktoré mala vec v čase plnenia, hoci vyšli najavo dodatočne. OZ umožňuje rozšíriť zodpovednosť aj na vady, ktoré vzniknú v záručnej dobe, ktorá môže byť založená zákonom, ale i dohodou zmluvných strán, alebo jednostranným vyhlásením predávajúceho (záručným listom).

21.1. V danom prípade, v zmysle dodatku kúpnej zmluvy, uzavretej podľa § 588 a nasl. OZ, článku III. bodu 3, žalovaný súhlasil s 5 ročnou zárukou na stavebné práce a poskytnutím plnej súčinnosti. Z

ustanovenia § 505 OZ vyplýva, že ak ide o vady, za ktoré sa zodpovedá podľa § 502, vadu treba vytknúť do 6 mesiacov od zistenia vady, najneskôr do uplynutia určenej záručnej doby. Žalobcovia v 1/ a v 2/rade zistili vyššie uvedené vady na rodinnom dome potom, ako sa vrátili na Slovensko, v septembri 2017, z Írska, kde pracovali, resp. žalobca v 1/ rade. Následne po zistení väd a odbornom posúdení konštrukcie strechy spoločnosťou TOP ROOF, s.r.o., vytkli vady žalovanému listom zo dňa 04.01.2018, teda počas plynutia 6 mesačnej doby od zistenia vady, uplatňujúc si primeranú zľavu z dojednanej ceny najskôr vo výške 15 000,- eur, ktorú následne listami zo dňa 23.07.2018 a 07.02.2019 špecifikovali na celkovú sumu 23 785,62 eura potom, ako si dali vypracovať odborné posúdenie aktuálneho stavu novostavby, vyčíslil celkové náklady na sanáciu a znalecký posudok znalcom Ing. E. M.. Náklady na sanáciu boli vyčíslené na 21 540,62 eura a tiež si uplatnili právo na úhradu nevyhnutných nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady v celkovej výške 2 245,- eur (750+1095+400). V rovnakej lehote ako právo zo zodpovednosti za vady sa musí uplatniť aj právo na náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady.

21.2. Pokiaľ žalovaný namietal, že vytknutie vady nebolo bez zbytočného odkladu súd k tomu uvádza, že táto lehota je poriadkovou lehotou. Právny následok takéhoto porušenia OZ neuvádza, ale to neznamena, že nadobúdateľ nemusí rátať s nepriaznivými dôsledkami svojho opomenutia, poukazujúc na ustanovenie § 420. Uvedená poriadková lehota je vlastne bez väčšieho právneho významu. Dôležitou a podstatnou pre vytknutie vady je lehota prekluzívna.

21.3. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žaloba žalobcov je dôvodná, pretože si riadne uplatnili svoj nárok zo zodpovednosti za vady špecifikovaný v žalobe, ktorý nárok si uplatnili na základe toho, že napriek tomu, že žalovaný im v kúpnej zmluve poskytol záruku 5 rokov na stavebné práce, a žalovanému riadne vytkli odbornými posudkami zistené vady a uplatnili si právo na primeranú zľavu z dojednanej výšky, žalovaný odmieta dobrovoľne plniť tieto nároky. Svoj nárok žalobcovia uplatnili vo výške 23 785,62 eura a to titulom práva na zľavu z kúpnej ceny v sume 21 540,62 eura titulom práva na úhradu nevyhnutných nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady v sume 2 245,- eur, tak ako je to vyššie špecifikované, teda náklady na odborné vyjadrenie v sume 750,- eur, náklady uhradené za sanačný projekt vo výške 1 095,- eur a za vypracovanie znaleckého posudku č. XX/XXXX vo výške 400,- eur.

21.4. Pri určení výšky zľavy z kúpnej ceny zákon neustanovuje všeobecné pravidlo. Rozsah zníženej ceny musí byť preto vždy posúdený s prihliadnutím na konkrétne okolnosti daného prípadu. Súd posudzoval v danej veci rozsah zistenej vady, kúpnu cenu nehnuteľnosti, závažnosť poškodenia, keď bola preukázaná vada na strešných konštrukciách, ako to vyplýva z posúdenia spoločnosti TOP ROOF, s.r.o. (bod 8.3. tohto rozsudku). Odborné vyjadrenie ohľadom strechy bolo vypracované Slovenskou stavebnou komorou, a.s., z ktorého odborného vyjadrenia vyplynuli zistené poruchy konštrukcie krovu. Následne si dali žalobcovia vypracovať odborné vyčíslenie nákladov na opravu zistených väd spoločnosťou AM-Studio, s.r.o., z ktorého vyplýva položkový rozpočet nákladov na sanáciu 21 540,62 eura. Hodnota stavebných prác na sanáciu v uvedenej výške bola potvrdená aj znalcom Ing. E. M. vo výške 21 540,62 eura, výška uplatnenej zľavy z kúpnej ceny bola namietaná žalovaným ako neprimerane vysoká oproti odbornému vyjadreniu Ing. L. P., ktoré v konaní predložil žalovaný, s vyčíslením celkových nákladov na opravu strechy vo výške 8 706,60 eura. Preto súd nariadil kontrolný znalecký posudok znalcom Ing. X. G., ktorý v znaleckom posudku č. XX/XXXX konštatoval, že obvyklé náklady na uvedené práce predstavujú v danom mieste a čase 21 540,62 eura s DPH a tiež zaujal stanovisko, ako to vyplýva z bodu 8.12. tohto rozsudku, k predloženému odbornému vyjadreniu Ing. L..

21.5. Vzhľadom na vyššie uvedené pre stanovenie výšky zľavy súd prihliadal na cenu opravy sanácie strechy rodinného domu, ako to vyplýva z predchádzajúceho bodu 21.4., a na základe úvahy dospel k záveru, že za primeranú výšku zľavy z kúpnej ceny možno považovať znalcom Ing. X. G. vyčíslenú sumu 21 540,62 eura. Ďalej súd považoval za dôvodný a preukázaný nárok žalobcov na úhradu nevyhnutných nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady v sume 2 245,- eur, ktorý nárok bol preukázaný listinnými dôkazmi, uvedenými v bodoch 8.13. - 8.15. tohto rozsudku. Preto súd, považujúc žalobu za dôvodnú, rozhodol ak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

22. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný

platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

23. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

24. O úroku z omeškania rozhodol súd v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 a § 3 nariadenia vlády a priznal žalobcom nimi uplatnený úrok vo výške 5 % z predmetnej sumy od podania žaloby, t.j. 12.04.2019.

25. K námietke premlčania, ktorá bola vznesená žalovaným súd uvádza, že k premlčaniu uplatneného nároku žalobcov nedošlo, keď všeobecná trojročná premlčacia doba začína plynúť odo dňa, ako si kupujúci uplatnili právo zo zodpovednosti za vady u predávajúceho, tzn. začiatok premlčacej doby je deň, keď si žalobcovia, ako kupujúci, u žalovaného, ako predávajúceho, uplatnili zodpovednosť za vady listom zo dňa 04.01.2018. Z predloženého podacieho hárku vyplýva, že dátum podania na pošte bol dňa 05.01.2018. Žalobcovia podali žalobu na tunajšom súde dňa 12.04.2019, teda počas plynutia trojročnej premlčacej doby.

26. Na záver súd uvádza, že podľa názoru žalovaného nároky vyplývajúce z väd by sa mali spravovať podľa ustanovenia § 504 OZ. Ako už bolo konštatované vyššie, ide v danej veci o zodpovednosť za vady veci, ktorá bola prevedená na základe kúpnej zmluvy, preto by nebol daný dôvod posudzovať vec podľa všeobecnej úpravy zodpovednosti za vady, t.j. § 504 OZ, ale podľa osobitnej úpravy pre vytknutie vady, teda ust. 597 a § 599 OZ, ktoré ustanovenia sa použijú v súvislosti s kúpnou zmluvou. Rozdiel medzi ustanovením § 504 a § 599 OZ bol uvedený vyššie. Kým podľa ust. § 504 OZ môže nadobúdateľ uplatniť na súde nárok zo zodpovednosti za vady ak tieto vytkol v stanovenej lehote bez zbytočného odkladu, potom, čo mal možnosť si vec prezrieť. Kupujúci sa môže práva zo zodpovednosti za vady, v zmysle § 599 ods. 1 OZ, domáhať na súde, ak vady vytkol po prevzatí veci. Pretože ustanovenie § 597 a § 599 ods. 1 OZ je vo vzťahu k ustanoveniu § 504 ustanovením osobitným, platí pre dĺžku a plynutie lehôt úprava vykonaná v ustanovení § 599 ods. 1 OZ. Z ustanovenia § 599 ods. 1 OZ vyplýva, že nárok na zľavu z kúpnej ceny pre vadu veci môže byť úspešne uplatnený, ak kupujúci vytkol vady veci najneskôr v lehote 24 mesiacov od prevzatia. V prípade, že ide o nehnuteľnosť, prekluzívna lehota začína plynúť dňom vkladu vlastníckeho práva do katastra, k čomu v danej veci došlo, ako to vyplýva z rozhodnutia Okresného úradu Topolčany, katastrálny odbor č. V1105/2017, dňom 27.06.2017. Ako vyplýva z vyššie uvedeného, k vytknutiu vady došlo listom žalobcov zo dňa 04.01.2018, teda v čase plynutia prekluzívnej lehoty a ďalšími listami zo dňa 23.07.2018 a 07.02.2019 došlo k upresneniu nároku zo zodpovednosti za vady.

27. Podľa § 2 ods. 2 zák. č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov, Ak je poplatník od poplatku oslobodený a súd jeho žalobe alebo návrhu vyhovel, zaplatí podľa výsledku konania poplatok alebo jeho pomernú časť žalovaný alebo odporca, ak nie je tiež od poplatku oslobodený. Túto povinnosť však žalovaný alebo odporca nemá v konaní o rozvod manželstva, o určenie neplatnosti alebo o určenie neexistencie manželstva, ak súd tak rozhodne alebo ak uloží náhradu trov konania poplatníkovi, a v konaní pred správnym súdom.

28. Uznesením Okresného súdu Topolčany zo dňa 29.04.2019 č.k. 6C/22/2019-162 bolo priznané žalobcom v 1/ a v 2/rade čiastočné oslobodenie od platenia súdneho poplatku za podanie žaloby vo výške 90%. Preto súd v zmysle citovaného ustanovenia § 2 ods. 2 zák. č. 71/1992 Zb. zaviazal žalovaného za doplatenie súdneho poplatku v zmysle sadzobníka súdnych poplatkov, položky 1a, podľa ktorej výška súdneho poplatku je vo výške 6 % z ceny predmetu konania. Predmetom konania je zaplatenie sumy 23 785,62 eura, z čoho 6 % predstavuje výšku súdneho poplatku 1 427,- eur a vzhľadom na oslobodenie žalobcov od súdneho poplatku vo výške 90%, žalovaný je povinný zaplatiť súdny poplatok v sume 1 284,50 eura.

29. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (CSP), Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

30. Podľa § 262 ods.1, 2 CSP, O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

31. Vzhľadom na úspech žalobcov v 1/ a v 2/rade, súd im priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške, ktoré trovy pozostávajú z čiastočne zaplateného súdneho poplatku za podanie žaloby a z odmeny právneho zástupcu za zastupovanie. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, cestou Okresného súdu Topoľčany na Krajský súd v Nitre.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

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

Exekučné konanie sa začína na návrh. Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá. (§ 48 ods. 1,2 zák. č. 233/1995 Z.z.).

Návrh na vykonanie exekúcie sa podáva príslušnému súdu. Na exekučné konanie je kauzálne príslušný Okresný súd Banská Bystrica (§ 49 zák. č. 233/1995 Z.z.).