

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 11Co/283/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2314222992
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Arnouldová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2020:2314222992.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Kataríny Arnouldovej a sudcov JUDr. Silvie Hýbelovej a Mgr. Fedora Benku, v spore žalobkyne: U. F., nar. XX.X.XXXX, bytom Y. XX/XX, L., právne zastúpená: JUDr. Vladimíra Trvalová, advokátka, so sídlom Malý Lég 339, Lehnice, proti žalovanému: M. F., nar. XX.X.XXXX, bytom W. L. XX/X, L., o zaplatenie 4.822,30 Eur, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Galanta zo dňa 13. mája 2019, č.k. 23C/268/2014-277, taktó

rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. v jeho napadnutej časti o zaplatenie sumy 2.522,30 Eur a vo výroku II. **p o t v r d z u j e**.

II. Žalobkyňa **m á** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Rozsudkom, napadnutým odvolaním, súd prvej inštancie výrokom I. uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyňu sumu 4.822,30 Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, výrokom II. určil, že žalobkyňa má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% a výrokom III. určil, že Slovenská republika má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie právne odôvodnil použitím ust. § 80 písm. b) zákona č. 99/1963 Zb., § 499, § 508 ods. 2, § 596, § 597 ods. 1, § 598, § 599 ods. 1, 2, § 600 Občianskeho zákonníka, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Vecne súd dôvodil, že žalobkyňa sa domáhala zaplatenia sumy 4.822,30 Eur titulom náhrady škody zo skrytých vád, ktorý nárok posúdil ako dôvodný. Medzi stranami nebolo sporné, že dňa 28.11.2013 uzatvorili kúpnu zmluvu ohľadne rodinného domu a iné v k.ú. U. W. U., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX za kúpnu cenu 65.000 Eur. Nebolo sporné, že žalobkyňa sa na základe vkladu do katastra nehnuteľností (v súlade s čl. 3.1 kúpnej zmluvy) stala vlastníčkou predmetu kúpy. Z listinného dôkazu na čl. 21 „Uplatnenie práva zo skrytých vád...“ zo dňa 28.05.2014 i vyjadrení žalobkyne vyplýva, že žalobkyňa má na základe preberacieho protokolu nehnuteľnosť v užívaní od 20.12.2013, čo žalovaný nenamietal. Podľa čl. 4.1 kúpnej zmluvy: „Predávajúci vyhlasuje...že na predmete prevodu nie sú žiadne právne chyby ani faktické chyby...V prípade, ak predávajúci zamlčí kupujúcej nejaké chyby na dome, bude ich musieť odstrániť, alebo bude od neho požadovaná náhrada škody.“ Podľa čl. 4.6 kúpnej zmluvy: „Kupujúca vyhlasuje, že bola predávajúcim oboznámená o právnom i faktickom stave predmetu prevodu a kupuje ho v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy.“ Žalobkyňa si v konaní uplatnila voči žalovanému nárok na zľavu z kúpnej ceny s odkazom na § 597 ods. 1 OZ. Ako vyplynulo z vylúču svedkyne Y. F., zamestnankyne realitnej kancelárie, ktorá pripravila návrh kúpnej zmluvy, ustanovenie 4.1 kúpnej zmluvy si vymienila žalobkyňa, čo žalovaný nenamietal. Z uvedeného je teda zrejmé, že suma 3.000 Eur, ktorá mala byť podľa tvrdenia žalovaného poskytnutá ako zľava z kúpnej ceny, nemohla byť určená ako zľava za prípadné vady na dome, pretože žalobkyňa už pri procese uzatvárania zmluvy dbala o to, aby za

vady, ktoré predávajúci zamlčí mal zodpovednosť žalovaný. Podľa inzerátu pôvodná cena bola 66.000 Eur, teda žalobkyni bola poskytnutá zľava 1.000 Eur, ktorú výšku zľavy potvrdila aj svedkyňa Y. F.. Tvrdenie svedkyne M. M. (priateľky žalovaného v rozhodnom čase), že zľava bola v rozsahu 4-5 tis. Eur, nevyplýva zo žiadneho iného dôkazu, ani z tvrdenia žalovaného. Nebolo ničím preukázané, že by zľava 1.000 Eur mala akokoľvek súvisieť s vadami, vo vzťahu ku ktorým si žalobkyňa uplatnila nároky v tomto konaní. Nebolo sporné, že žalobkyňa mala možnosť si nehnuteľnosť prezrieť, čo aj zrealizovala. Tiež sa ukázalo ako nesporné, že žalovaný v procese uzatvárania kúpnej zmluvy neupozornil žalobkyňu na akékoľvek konkrétne vady. Všeobecné tvrdenie žalovaného, že nehnuteľnosť bola v užívaní 12 rokov, nikdy nebola opravovaná, a teda sa predpokladala ďalšia údržba, nie je pre účely splnenia si notifikačnej povinnosti dostatočné. Podľa znalca Ing. Ratulovského vady strechy (bod 6 rozsudku) sú jednoznačne zapríčinené nekvalitnou a neodbornou prácou dodávateľa stavby a použitím nekvalitných a nevhodných materiálov. Znalec sa vyjadril, že takéto vady sa prejavujú, ak rodinný dom bol celoročne v užívaní. Súd prvej inštancie nemal za preukázané v akom rozsahu užívali rodinný dom žalovaný s jeho bývalou priateľkou, ktorí ako tvrdia, si nevšimli takéto vady. Svedecká výpoveď E. R. nie je postačujúca k vyvráteniu ich existencie v danom čase, pretože táto prespala u žalobkyne raz, bola v dome vo večerných hodinách, jej tvrdenie, že si nevšimla vady nie je postačujúce k vyvráteniu existencie väd v danom čase. Nebolo sporné, že žalovaný zhotovil nehnuteľnosť aj svojpomocne. Svedkyňa M. M. uviedla, že tam pracovala aj firma, nebolo však preukázané aká firma a aké konkrétne práce mala táto firma vykonať. Z uvedeného mal súd prvej inštancie za to, že predávajúci ako stavebník musel vedieť o tom, že strecha bola zhotovená neodborne, s použitím nevhodných materiálov, pričom na túto skutočnosť žalobkyňu pri predaji neupozornil. Pri skrytých vadách je špecifické, že tieto nie sú zjavné pri predaji, ale prejavujú sa časom (podľa § 597 ods. 1 OZ, ak dodatočne vyjde najavo vada.). Z tvrdenia žalobkyne vyplýva, že asi po 2 mesiacoch začalo dochádzať k úniku tepla, neskôr sa objavil hmyz, ktorý vyliezol zo škár, následne sa objavilo zatekanie. To, že sa problémy objavili zhruba po 2-3 mesiacoch potvrdila svedkyňa Y. F., ktorú žalobkyňa kontaktovala ohľadne zatekania. Žalobkyňa ju zavolať na nehnuteľnosť, kde svedkyňa videla, že nobasil bol nasiaknutý, bol prítomný aj priateľ žalobkyne. Svedok Y. C., bývalý priateľ žalobkyne uviedol, že v čase kúpy neboli badateľné žiadne vady na streche, tie sa objavili až po kúpe. Popis žiadnych zjavných väd nevyplýva ani zo znaleckého posudku Ing. Chovanca, ktorý si dala vypracovať financujúca banka žalobkyne pre účely ocenenia nehnuteľnosti. Žalobkyňa tvrdí, že stretnutie ohľadne väd na streche sa zrealizovalo dňa 28.05.2014 v realitnej kancelárii, ktorá sprostredkovala predaj, na ktorom bola prítomná žalobkyňa, Bc. Y. F., Y. C. a žalovaný. Žalovaný poprel deň stretnutia, nie však stretnutie ako také, nepredložil ale žiadny dôkaz o opaku ohľadne dátumu stretnutia. To, že stretnutie s účasťou strán sa zrealizovalo najneskôr do 6 mesiacov od kúpy nehnuteľnosti potvrdila aj svedkyňa Y. F.. Z uvedeného mal súd prvej inštancie za preukázané, že vady na streche vyšli žalobkyni najavo až dodatočne po 2-3 mesiacoch od prevzatia nehnuteľnosti, o tomto prebehlo stretnutie strán dňa 28.05.2014. Vady sa teda prejavili do 6 mesiacov od prevzatia nehnuteľnosti a platí domnienka, že predmetné vady na streche sa považujú za vady, ktoré existovali už v deň prevzatia nehnuteľnosti. Z listu zo dňa 19.06.2014 vyplýva, že žalobkyňa uplatnila nárok zo skrytých väd poukazujúc na § 597 ods. 1 OZ, kedy žiadala žalovaného, aby uhradil polovicu nákladov na opravu podľa cenovej ponuky, t.j. 2.336,15 Eur do 30.06.2014; cena opravy bola vyčíslená celkom na sumu 4.672,30 Eur. Súd prvej inštancie mal za preukázané doručenie listu žalovanému z kópie poštovej obálky s adresou doručenia na adresu pobytu žalovaného, spolu s oznámením, že žalovaný si neprevzal list v odbernej lehote. Zásilka sa vrátila žalobkyni dňa 16.07.2014. V predžalobnej výzve zo dňa 18.07.2014 si žalobkyňa uplatnila od žalovaného sumu 4.672,30 Eur, čo je vyčíslená cena opravy a zároveň si uplatnila náhradu nákladov spojených s uplatnením nároku vo výške 150 Eur, náklady na zabezpečenie vyjadrenia stavebného dozoru 100 Eur a náklady na telekomunikačné služby a stratu času 50 Eur. Predžalobná výzva bola odoslaná dňa 25.07.2014 doporučené rovnako na adresu žalovaného.

3. Súd prvej inštancie dôvodil, že ustanovenie o uplatnení práv zo zodpovednosti za vady podľa § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka, je osobitným ustanovením vo vzťahu k § 504 Občianskeho zákonníka. Predpokladom uplatnenia práv zodpovednosti za vady na súde je ich predbežné uplatnenie u predávajúceho, ide o jednostranný právny úkon, ktorého právne účinky nastávajú okamihom, keď predávajúcemu dôjde prejav vôle kupujúceho. Právo zo zodpovednosti za vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho „bez zbytočného odkladu“, a to ihneď po tom, ako vadu zistil, najneskôr však je potrebné vadu vytknúť do 24 mesiacov od prevzatia veci. Márne uplynutie 24 mesačnej lehoty znamená, že právo zo zodpovednosti za vady zanikne tzv. preklúziou a kupujúci si nebude môcť uplatniť toto právo na súde. Súd na zánik práva prihliadne, i keď to povinný nenamieta (§ 583 Občianskeho zákonníka).

Žalobkyňa teda uplatnila všetky nároky následne uplatnené žalobou v lehote 24 mesiacov od prevzatia nehnuteľnosti, t.j. od 20.12.2013, a to v celom rozsahu tak ako ich žiadala v tomto konaní predžalobnou výzvou zo dňa 18.07.2014. Žalobkyňa v priebehu konania právne kvalifikovala nárok v sume 4.672,30 Eur ako nárok na zľavu z kúpnej ceny a nárok v sume 150 Eur ako náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré jej vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady. Je pravda, že pôvodne sa domáhala nároku z titulu náhrady škody a zároveň odkazovala na § 597 ods. 1 OZ. Z oboch výziev (19.06.2014 a 18.07.2014) je zrejmé, že sa domáhala zaplatenia sumy, ktorú bude musieť vynaložiť na opravu, teda opravu, ktorá v tom čase ešte nebola zrealizovaná a škoda ešte nevznikla. Z uvedeného konceptu výpočtu výšky zľavy z kúpnej ceny vychádzal aj znalec Ing. Ratulovský, ktorý jednoznačne špecifikoval vady na streche (bod 6 rozsudku) a potvrdil aj ďalší dôkaz, cenovú ponuku Ing. Y. (č.l. 8), kedy položkovito uviedol, akú sumu by bolo potrebné vynaložiť na odstránenie tej ktorej vady s tým, že do cenovej ponuky Ing. Y. doplnil niektoré položky, tzv. vyvolané náklady, ktoré neboli zohľadnené v uvedenej cenovej ponuke. Taktiež položky precenil na cenovú úroveň ku dňu obhliadky znalcom. Žalovaný nenavrhol a nepredložil súdu prvej inštancie žiadny dôkaz na podporu svojich tvrdení, že nehnuteľnosť nemala vady v čase predaja. Znalecký posudok Ing. Chovanca bol vyhotovený pre účely banky, pre stanovenie kúpnej ceny, nie za účelom identifikácie skrytých väd. Žalobkyňa si v konaní uplatňuje nárok nižší v porovnaní s výškou ceny (obvyklej ceny potrebnej na zjednanie nápravy) určenou znalcom Ing. Ratulovským. Žalovaný navrhol súdu prvej inštancie, aby uskutočnil obhliadku, ktorý návrh súd prvej inštancie zamietol z dôvodu, že súd prvej inštancie nemá odborné znalosti k posúdeniu záverov v znaleckom posudku, ani sa nevie vyjadriť k skutočnostiam, ktoré žalovaný rozporuje, t.j. vznik, existenciu a pôvod väd. Žalovaný nenavrhol znalecké dokazovanie, resp. nepredložil žiadny dôkaz, ktorým by účinne rozporoval závery znalca Ing. Ratulovského. Pokiaľ žalovaný namietal, že nebol prizvaný k obhliadkam znalca, súd mal za to, že nakoľko v danom prípade žalobkyňa predložila súdu prvej inštancie súkromný znalecký posudok, nemala povinnosť prizvať žalovaného k obhliadke. Žalobkyňa v konaní opakovane tvrdila, že je ochotná sprístupniť nehnuteľnosť žalovanému za účelom znaleckého posúdenia, ktorý však túto možnosť nevyužil. Súd prvej inštancie mal na základe uvedeného za preukázané, že nehnuteľnosť mala v čase predaja vady podrobne špecifikované znalcom Ing. Ratulovským. Súd sa zaoberal aj námietkami žalovaného, či to nebola žalobkyňa, ktorá svojimi zásahmi spôsobila vady na streche. Žalobkyňa nerozporovala, že v nehnuteľnosti vymenila drevené schodište za pevné schodište, zapenovala strechu, pridávali šróby, odokryli strechu a rozobrali ju, znalec však uviedol, že vady, ktoré identifikoval v znaleckom posudku, nemohli byť zapríčinené prácami, ktoré urobila žalobkyňa v interiéri. Pre účely znaleckého posúdenia sám nechal strechu otvoriť a odobral vzorku pričom zistil, že vady sú jednoznačne zapríčinené nekvalitnou a neodbornou prácou dodávateľa stavby a použitím nekvalitných a nevhodných materiálov. Obdobné vady ako sú špecifikované v znaleckom posudku Ing. Ratulovského sú špecifikované aj v technickej správe Ing. H., ktorá bola vyhotovená dňa 28.05.2014. Námietky žalovaného ohľadne neodbornosti Ing. H. súd prvej inštancie vyhodnotil ako neopodstatnené, mal za to, že Ing. H. je stavebným dozorcom a ním identifikované vady boli rovnako identifikované aj znalcom Ing. Ratulovským. Žalovaný v konaní nepredložil žiadny dôkaz, z ktorého by vyplývalo, že vady strechy spôsobila žalobkyňa svojimi prácami. Jeho tvrdenie je proti vyššie uvedeným dôkazom nepostačujúce. Ani svedok žalovaného R. V. nevidel, že by sa na streche robili opravy. Súd prvej inštancie sa na základe uvedeného stotožnil so žalobkyňou, že má nárok na zľavu z kúpnej ceny v rozsahu 4.672,30 Eur, čo predstavuje nižšiu cenu opravy než je obvyklá cena opravy stanovená znalcom Ing. Ratulovským a túto sumu jej priznal ako zľavu z kúpnej ceny, ktorú žalovaný neposkytol dobrovoľne. Zároveň žalobkyni priznal aj sumu 150 Eur ako náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré jej vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady, ktorých vynaloženie žalobkyňa riadne uplatnila v predžalobnej výzve zo dňa 18.07.2014, a ktorých vynaloženie a výšku žalovaný nijako nerozporoval. Súd prvej inštancie teda priznal žalobkyni celý ňou uplatňovaný nárok v sume 4.822,30 Eur a dlžnú sumu zaviazal žalovaného zaplatiť do troch dní od právoplatnosti rozsudku v súlade s § 232 ods. 3 CSP. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP a plne úspešnej žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Zároveň zaviazal neúspešnú stranu v konaní, teda žalovaného k náhrade 100% trov štátu, ktoré mu vznikli v súvislosti s vyplatením odmeny a nákladov znalcovi.

4. Proti rozsudku súdu prvej inštancie v časti, v ktorej súd prvej inštancie priznal žalobkyni čiastku presahujúcu 2.300 Eur a v časti nároku na náhradu trov konania podal žalovaný v zákonnej lehote odvolanie. Odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí. Mal za to, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní o výške priznanej zľavy nepostupoval správne,

ak vychádzal iba z nákladov potrebných na údajnú opravu strechy. Poukázal na § 597 ods. 1 OZ a uviedol, že v zmysle platnej judikatúry a teórie pri stanovovaní výšky uvedenej zľavy, treba prihliadať na cenu predmetu kúpy, na rozsah zníženia jeho funkčnosti a estetickéj hodnoty ako aj na cenu nevyhnutných opráv. Bol toho názoru, že súd v zmysle vyššie uvedeného nepostupoval, keď najmä nebral do úvahy cenu predmetu kúpy, teda cenu rodinného domu, ktorý bol i podľa vyjadrenia žalobkyne ocenený čiastkou 30.241,52 Eur, v čom bol zohľadnený ako vek stavby, tak jeho funkčnosť a podobne. Vychádzajúc z uvedenej ceny rodinného domu je potrebné považovať čiastku, ku ktorej bol súdom prvej inštancie zaviazaný, za neprimerane vysokú, nezohľadňujúcu cenu stavby, jej vek a z toho vyplývajúcu funkčnosť. Navyše náklady na spomínanú opravu strechy nezohľadňujú jej amortizáciu a žalobkyňa by takýmto spôsobom nadobudla v podstate novú strechu, hoci strecha na nehnuteľnosti vzhľadom na vek rodinného domu takéto kritéria nemohla spĺňať. Bol ochotný uznať nárok žalobkyne iba do výšky 2.300 Eur, pričom poukázal i na to, že samotná žalobkyňa v ich prvotných jednaniach vychádzala z čiastky podstatne nižšej, čo samo o sebe robí výšku ňou požadovanej zľavy pochybnou. Navrhol preto, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a zaviazal ho k zaplateniu namiesto čiastky 4.822,30 Eur iba sumy 2.300 Eur a žiadnej zo strán nepriznal nárok na náhradu trov konania, prípadne aby rozsudok prvej inštancie v napadnutej časti zrušil a vec vrátil okresnému súdu na nové konanie a rozhodnutie.

5. Žalobkyňa vo vyjadrení k podanému odvolaniu považovala napadnutý rozsudok za vecne správny a navrhla ho potvrdiť a priznať jej náhradu trov odvolacieho konania. Poukázala na to, že vady na predmete sporu sa prejavili preukázateľne cca 2-3 mesiace po prevzatí nehnuteľnosti, na čo žalobkyňa žalovaného upozornila a v súlade s jeho doporučením sa ich pokúsila opraviť. Po dohode so žalovaným žalobkyňa dala vypracovať technickú správu z 14.05.2014. Dňa 28.05.2014 sa uskutočnilo spoločné stretnutie v realitnej kancelárii, ktorá sprostredkovala uzavretie kúpnej zmluvy a na tomto stretnutí žalobkyňa, v prítomnosti konateľky Bc. Y. F., informovala žalovaného o zistených vadách a písomne si uplatnila u neho náhradu škody zo skrytých väd na predmete kúpy v zmysle predloženej technickej správy. Žalovaný na stretnutí navrhol, aby oslovila stavebnú firmu, ktorá jej vady opraví a ona sa bude spolupodieľať na úhrade opráv. Žalobkyňa dala vypracovať cenovú ponuku zo dňa 02.06.2014. Dňa 19.06.2014 žalobkyňa zaslala žalovanému písomnú výzvu na odstránenie skrytých väd na predmete sporu, v ktorej uviedla, že na základe ich spoločnej dohody zo dňa 28.05.2014 nechala vypracovať cenové ponuky na výmenu strechy, z ktorých si vybrala ponuku p. Y., nakoľko táto bola vzhľadom na rozsah a kvalitu prác cenovo najvýhodnejšia, navyše jej bolo umožnené pri oprave použiť časti materiálu strechy, ktoré nie sú poškodené a tým sa náklady na opravu môžu znížiť. Táto výzva sa žalobkyňi dňa 16.7.2014 vrátila ako neprevzatá a od toho času s ňou žalovaný prestal komunikovať. Dňa 25.07.2014 mu zaslala predžalobnú výzvu (v poradí tretiu) na plnenie zo skrytých väd, na ktorú žalovaný nereagoval, preto dňa 29.09.2014 podala túto žalobu. Na základe uvedených skutočností mala za to, že si svoj nárok uplatnila riadne a včas. K výhradám odvolateľa ohľadne preukázania nároku uviedla, že spolu so žalobou predložila technickú správu, ktorú vypracoval Y. H., stavebný dozor, s e.č.10083*10-20* prideleným Slovenskou komorou stavebných inžinierov. Poukázala na § 46b stavebného zákona, pripomenula, že rozsah činností stavebného dozoru spočíva hlavne v sledovaní spôsobu a postupu uskutočňovania stavby tak, aby bola zaručená bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, riadna inštalácia a prevádzka technického vybavenia na stavbe, odborné ukladanie stavebných výrobkov a hmôt, vhodnosť ich použitia a odborné ukladanie strojov a zariadení. Dôležitou úlohou stavebného dozoru je tiež zodpovednosť a spoluzodpovednosť za to, aby všetky úkony boli prevádzané v súlade so zákonmi SR, hlavne stavebným zákonom. Stavebný dozor priamo zodpovedá za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou stavby, za dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a spoluzodpovedá za dodržanie podmienok rozhodnutí vydaných na uskutočnenie stavby, najmä územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Stavebný dozor je dôležitým orgánom, ktorý priamo vplyva na odstránenie závad, ktoré na stavbe zistil. Je oprávnený kontrolovať a pripomienkovať okrem stavebnej práce aj kvalitu stavebného materiálu a súlad s predpismi a technickými normami. Mala za to, že predložená technická správa zodpovedá odbornému vyjadreniu podľa § 206 CSP. Keďže žalovaný namietal odborné vyjadrenie stavebného dozoru, dala žalobkyňa vypracovať znalecký posudok znalcom v príslušnom obore. Ing. Ratulovským, ktorý nielen posudkom ale aj výpoveďou na pojednávaní potvrdil, že predmetná stavba vykazovala vady, ktoré žalobkyňa od začiatku konania žalobcovi vytýkala. Znaleckým posudkom bolo jednoznačne potvrdené, že v danej veci išlo o vadu, o ktorej vedel a vedieť mal žalovaný už v čase predaja nehnuteľnosti a taktiež je v ňom uvedená suma, ktorá by bola potrebná na vykonanie úprav a opráv predmetnej strechy nehnuteľnosti, vo výške 6.461,58 eur. Napriek tomu, že znaleckým posudkom bola stanovená v súlade s technickými normami suma

vyššia, žalobkyňa svoj návrh v priebehu konania nezmenila a žiadala od žalovaného zľavu z kúpnej ceny v pôvodne žalovanej výške 4.822,30 Eur a trovy konania. Žalovaný spochybnil znalecký posudok Ing. Ratulovského, žiadal vypracovanie svojho znaleckého posudku, pričom žalobkyňa uviedla, že je ochotná znalcomi nehnuteľnosť kedykoľvek sprístupniť za účelom vykonania úkonov na vypracovanie posudku, žalovaný ale žiadne kroky v tomto smere nepodnikol. Pokiaľ ide o znalecký posudok Ing. Chovanca, tento bol vyhotovený na odhad/určenie ceny nehnuteľnosti v čase uzavretia kúpnej zmluvy v roku 2013 a na účel poskytnutia hypotekárneho úveru, bola ním stanovená cena predmetu kúpy ako celku (t.j. stavby, ploty, vonkajšie úpravy a pozemky) na sumu 67.999,99 Eur. Nakoľko žalobkyňa kúpila od žalobcu nehnuteľnosť s neoddeliteľným príslušenstvom, nie je možné, aby si uplatnila zľavu len z časti predmetu kúpy, preto si zľavu uplatnila z ceny, ktorá bola určená v kúpnej zmluve ako kúpna cena. Navyše uplatňovaný nárok, ako bolo už vyššie uvedené, je nižší ako znalcom určená cena, potrebná na uvedenie strechy predmetnej nehnuteľnosti do stavu. Odvolanie preto považovala za nedôvodné v celom rozsahu.

6. Odvolací súd podľa § 34 CSP (Civilný sporový poriadok zákon č. 160/2015 Z. z.) po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je možné podať odvolanie (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že odvolanie obsahuje zákonom stanovené náležitosti (§ 363 CSP), preskúmal napadnutý rozsudok v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP), postupom bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

7. Predmetom konania vedeného na súde prvej inštancie pod sp. zn. 23C/268/2014 bolo zaplatenie sumy 4.822,30 Eur s príslušenstvom titulom nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny a nároku na náhradu nevyhnutných nákladov.

8. Predmetom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti postupu a rozsudku súdu prvej inštancie v napadnutej časti uloženia povinnosti žalovanému zaplatiť žalobkyni sumu presahujúcu 2.300 eur (teda v časti o zaplatenie sumy 2.522,30 Eur) a v závislom výroku o náhrade trov konania

9. Pretože odvolací súd v plnom rozsahu preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom pre posúdenie žalobou uplatneného nároku, jeho výsledky jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach správne vyhodnotil a napokon dospel k správnym skutkovým záverom, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobou uplatneného nároku, a pretože odvolací súd v celom rozsahu zdieľa i právne závery prvoinštančného súdu vo veci, ktorý na vec aplikoval správne hmotnoprávne ustanovenia a tieto v súvislosti s danou vecou i správne vyložil, s poukazom na ust. § 387 ods. 2 CSP odvolací súd už iba odkazuje na správne a presvedčivé písomné vyhotovenie rozsudku. Odvolací súd ani s prihliadnutím na odvolacie argumenty nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od záverov prvoinštančného súdu odchýliť a nemôže preto dať za pravdu odvolateľovi. Na zdôraznenie správnosti záverov súdu prvej inštancie sa potom žiada dodať už len nasledovné:

10. Za vady podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa považujú vady, ktoré existovali už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, najavo vyšli až dodatočne a predávajúci na ne kupujúceho v rozpore s § 596 neupozornil. Zodpovednosť predávajúceho za dodatočne prejavenu vadu má charakter objektívnej zodpovednosti (por. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 5 Cdo 252/2014 zo dňa 1.11.2016).

11. Pokiaľ ide o určenie primeranosti zľavy je potrebné uviesť, že predmetné ustanovenie patrí pri spôsobe určenia primeranej zľavy z dohodnutej kúpnej ceny k právnym normám s relatívne neurčitou hypotézou, t. j. k právnym normám, ktorých hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom, a ktoré tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade vymedzil sám hypotézu právnej normy zo širokého vopred neobmedzeného okruhu okolností. Pod primeranou zľavou je treba podľa ustálenej judikatúry rozumieť zhodnotenie okolností významných najmä vo vzťahu k povahe a rozsahu vady so zreteľom na dohodnutú kúpnu cenu a cenu nevyhnutných opráv, k zníženiu funkčných vlastností, estetickú hodnotu veci a ďalšiemu možnému spôsobu a rozsahu užívania veci (por. 32 Odo 956/2002 NS SR alebo 33Cdo 2641/2012 NS ČR).

12. K odvolacej námietke žalovaného, že nemožno vychádzať iba z nákladov potrebných na údajnú opravu strechy, a že v zmysle platnej judikatúry a teórie pri stanovovaní výšky uvedenej zľavy treba

prihliadať na cenu predmetu kúpy, na rozsah zníženia jeho funkčnosti a estetickej hodnoty ako aj na cenu nevyhnutných opráv, odvolací súd pripomína, že súd aplikuje ustanovenia Občianskeho zákonníka a Civilného sporového poriadku v súlade s princípom formálnej pravdy, kde strany konania sú povinné prispieť k tomu, aby sa dosiahol účel konania najmä tým, že pravdivo a úplne opíšu všetky potrebné skutočnosti a označia dôkazné prostriedky, pričom v prípade, že strana konania neunesie dôkazné bremeno, musí znášať nepriaznivé meritórne rozhodnutie. (por. uznesenie NS SR sp.zn. 3 Obdo 18/2014 zo dňa 29.4.2014 a sp.zn. 4Cdo 217/2007 zo dňa 27.7.2009) Dôkazné bremeno ohľadne určitých skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorý z ich existencie vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o toho účastníka konania, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí. (por. uznesenie NS SR sp.zn. 3Cdo/174/2012 zo dňa 25.7.2013). Posúdenie primeranosti zľavy z dojednanej kúpnej ceny je otázkou právnou a v prípade sporu bude posúdenie primeranosti výšky zľavy z kúpnej ceny vecou úvahy súdu, ktorá je ohraničená zákonnými kritériami (por. rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 22Co/143/2018 zo dňa 27.06.2019 a rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 27Co/86/2018 zo dňa 30.04.2019). Pod primeranou zľavou je treba podľa ustálenej judikatúry rozumieť zhodnotenie okolností významných najmä vo vzťahu k povahe a rozsahu vady so zreteľom na dohodnutú kúpnu cenu a cenu nevyhnutných opráv, k zníženiu funkčných vlastností, estetickej hodnote veci a ďalšiemu možnému spôsobu a rozsahu užívania veci (32Odo 956/2002 NS SR alebo 33Cdo 2641/2012 NS ČR) (porovnaj rozsudok Krajského súdu v Trnave č.k. 26Co/152/2018 zo dňa 25.09.2019 a rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 3Co/462/2011 zo dňa 08.11.2012). Podľa súdnej judikatúry pri stanovení výšky zľavy sa prihliada k cene nutných opráv (rozsudok NS ČR sp. zn. 33Cdo 557/2004, rozsudok NS ČR sp.zn. 956/2002). Je pravdou, že ak sa pri výške zľavy prihliada k cene opravy, treba zobrať do úvahy, či opravou nedošlo k zhodnoteniu veci (rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 2Cob/125/2013 zo dňa 19.11.2013). V určitých prípadoch najlepšie zodpovedá výške zľavy z kúpnej ceny práve výška nákladov na odstránenie vytýkaných väd na nehnuteľnosti, pri ktorých náklady na ich odstránenie by aj tak musel predávajúci vynaložiť zo svojho, ak by chcel odovzdať nehnuteľnosť bez týchto väd. Je síce pravdou, že tieto náklady nie sú jediným ukazovateľom (kritériom) pre určenie výšky zľavy z kúpnej ceny, ale sú svojou podstatou najbližším vodítkom k určeniu jej výšky (porovnaj rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 6Co/348/2016 zo dňa 21.02.2018) V preskúvanom prípade je na mieste k dôkaznej situácii uviesť, že žalobkyňa predložila na podporu svojich tvrdení cenovú ponuku na rekonštrukciu strechy rodinného domu vypracovanú M. Y. zo dňa 2.6.2014, správu stavebného dozoru vypracovanú Y. H. zo dňa 14.5.2014 a znalecký posudok č. 67/2018 vypracovaný Ing. Júliusom Ratulovským zo dňa 12.5.2018. Naproti tomu žalovaný, ktorý síce popieral tvrdenia žalobkyne, ku svojej argumentácii nedoložil žiadne relevantné dôkazy. Na pojednávaní dňa 30.10.2017 navrhol, aby súd vykonal dokazovanie tým, že žalobkyňa doloží súdu znalecký posudok, ktorý bol vypracovaný žalobkyňou v súvislosti so zabezpečením úveru na nadobudnutie nehnuteľnosti a preto žalobkyňa predložila znalecký posudok č. 158/2013 vypracovaný Ing. Kamilom Chovancom zo dňa 28.10.2013, ktorého účelom bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy, čo sa odzrkadľuje v tom, že podkrovíu je venovaná malá pozornosť a ako dôkaz oproti dôkazom predloženým žalobkyňou neobstojí. Ďalej žalovaný navrhol obhliadku nehnuteľnosti, ktorý dôkaz súd zamietol majúci za to, že pre absenciu potrebných odborných znalostí by súd aj tak nevedel z obhliadky posúdiť žalovaným rozporované skutočnosti (vznik, existenciu a pôvod väd). Na základe uvedených skutočností dospel odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie k záveru, že žalobkyňa udržala dôkazné bremeno, zatiaľ čo argumentácia žalovaného zostala v rovine tvrdení bez doloženia relevantných dôkazov a žalovaný musí tak znášať negatívny dôsledok svojej procesnej pasivity majúci na následok stratu sporu. Z hľadiska právnej otázky, aká je adekvátna výška primeranej zľavy z ceny je nevyhnutné zohľadniť všetky kritéria vo vzťahu k povahe a rozsahu vady so zreteľom na dohodnutú kúpnu cenu a cenu nevyhnutných opráv, k zníženiu funkčných vlastností, estetickej hodnote veci a ďalšiemu možnému spôsobu a rozsahu užívania veci, z toho osobitnú pozornosť je dôležité venovať cene nutných opráv. Osobitný význam ceny nutných opráv spočíva v tom, že na jednej strane uvedené náklady by aj tak musel žalovaný vynaložiť z vlastných finančných prostriedkov, ak by chcel odovzdať nehnuteľnosť bez týchto väd, a na druhej strane výsledok nutnej opravy sa pozitívne prejaví na niektorých hodnotených aspektoch ako funkčné vlastnosti, estetická hodnota a ďalší rozsah a spôsob užívania. V preskúvanom prípade kúpna cena nehnuteľností dohodnutá v kúpnej zmluve v sume 65.000 eur približne korešpondovala s hodnotou ustálenou v znaleckom posudku v sume 68.000 eur, na základe čoho možno usudzovať na to, že kúpna cena nehnuteľností bola primeraná. V tejto súvislosti je relevantné, že výška žiadanej zľavy v sume 4.672.30 eur predstavuje menej ako 1/10 z kúpnej ceny v sume 65.000 eur, a teda zľava zodpovedá kritériu primeranosti, pričom náhrada nevyhnutných nákladov v celkovej výške 150 eur nebola v odvolaní výslovne spochybnená. Čo sa týka kritéria ceny

nevyhnutných opráv, tak táto cena bola určená na základe cenovej ponuky hoci znalecký posudok vyčíslil vyššiu sumu. Uskutočnením nevyhnutnej opravy by sa docielilo aj dosiahnutie pozitívneho výsledku v ostatných kritériách ako funkčné vlastnosti, estetická hodnota a ďalší rozsah a spôsob užívania, nakoľko po nevyhnutnej oprave by uvedené parametre korešpondovali s obsahom kúpnej zmluvy. Na základe uvedených skutočností je zrejmé, že výška primeranej zľavy z kúpnej ceny bola určená správne.

13. Nedôvodná je aj argumentácia žalovaného, že náklady na spomínanú opravu strechy nezohľadňujú jej amortizáciu a žalobkyňa by takýmto spôsobom nadobudla v podstate novú strechu, hoci strecha na nehnuteľnosti vzhľadom na vek rodinného domu takéto kritéria nemohla spĺňať. Správanie žalobkyne ako zmluvnej strany, ktorá sa domáha primeranej zľavy z kúpnej ceny má za cieľ len to, aby sa dosiahol stav nehnuteľnosti deklarovaný v kúpnej zmluve, pričom potreba vynaloženia nákladov na opravu vyplynula z väd predmetu kúpy. Uplatnenie „amortizácie“ by bolo porušením zásady neminem laedere - nikoho nepoškodzovať (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2Obdo/48/2012 zo dňa 28.3.2013) V preskúmanom prípade žalovaný nepreukázal, z čoho by vzniklo bezdôvodné obohatenie, teda, že by sa použil na nevyhnutné opravy zbytočne nový materiál alebo že by nevyhnutná oprava zahŕňala aj iné úkony ako odstraňovanie väd predmetu kúpy. Nemožno vychádzať z toho, že nevyhnutnou opravou starej strechy by došlo k obohateniu žalobkyne, nakoľko žalobkyňa má právo na funkčnú strechu, ktorá nebude zatekať.

14. Výšku v žalobe požadovanej zľavy nerobí pochybnou ani to, že samotná žalobkyňa v ich prvotných jednaniach vychádzala z čiastky podstatne nižšej, ako tvrdí odvolateľ. Predžalobná výzva nie je podmienkou pre úspešné uplatnenie nároku na súde, nakoľko procesný kódex účinný v čase podania návrhu na súd, v žiadnom ustanovení neupravoval ako podmienku prípustnosti súdneho konania vyhotovenie a doručenie predžalobnej výzvy protistrane, a teda je len na vôli žalobkyne využiť túto fakultatívnu možnosť. Nejde o nevyhnutný právny úkon na to, aby strana konania mohla riadne obhajovať svoje porušené alebo ohrozené subjektívne právo na príslušnom súde (por. uznesenie Krajského súdu v Trnave sp.zn. 31Cob/142/2015 zo dňa 30.03.2017) V preskúmanom prípade nie je právne relevantné, že žalobkyňa v snahe o dosiahnutie mimosúdnej dohody žiadala nižšiu sumu, nakoľko k uzavretiu mimosúdnej dohody nedošlo. Žalobkyňa ako osoba oprávnená disponovať s predmetom sporu môže v žalobe na základe vlastnej úvahy vymedziť predmet konania, čo aj využila, keď v žalobe žiadala vyššiu sumu ako bola uvedená v predžalobných výzvach a takýto postup nemôže spochybníť nárok žalobkyne, ktorý bol v konaní spoľahlivo preukázaný na základe predložených listinných dôkazov.

15. Keďže žalovaný v odvolaní neuviedol žiadnu konkrétnu argumentáciu vo vzťahu k trovám konania, pričom odvolací súd považoval rozhodnutie súdu prvej inštancie o náhrade trov konania za správne, preto sa odvolací súd stotožnil aj s rozhodnutím súdu prvej inštancie v uvedenej časti.

16. Odvolacie argumenty žalovaného tak boli vyhodnotené ako neopodstatnené a keďže neboli zistené ani žiadne nedostatky v postupe súdu prvej inštancie, na ktoré by mal odvolací súd prihliadnuť z tzv. úradnej povinnosti (§ 380 ods. 2 CSP), preto rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti uloženia povinnosti žalovanému zaplatiť žalobkyňi sumu presahujúcu 2.300 eur a v časti nároku na náhradu trov konania z dôvodu vecnej správnosti potvrdil (§ 387 ods. 2 CSP).

17. Vzhľadom na to, že žalobkyňa bola úspešná v odvolacom konaní, podľa § 396 ods. 1 a § 262 v spojení s § 255 ods. 1 CSP jej vznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

18. Senát krajského súdu uvedený rozsudok prijal pomerom hlasov 3:0, teda jednomyseľne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).
Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

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 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

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 (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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

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

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) 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 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prevej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).
V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).