

Súd: Okresný súd Martin  
Spisová značka: 6C/11/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5720200519  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 10. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martin Bauer  
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2020:5720200519.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin sudcom Mgr. Martinom Bauerom v spore žalobkyne: RNDr. C. Š. M., X.. XX.XX.XXXX, V. L. Y. XX, proti žalovaným: 1/ Mgr. J. J., X.. XX.XX.XXXX, V. L. J. XXXX/XXA, H. - J. a 2/ Mgr. A. S., X.. XX.XX.XXXX, V. L. E.. C. XXXX/X, H., obaja právne zastúpení: JUDr. Peter Vevurka, advokát so sídlom v Námestove, Mieru 312, o nárokoch zo zodpovednosti za vady, takto

### rozhodol:

I. Žalovaní 1/ a 2/ sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni sumu 300 € v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti súd žalobcu z a m i e t a.

III. Žalobkyni sa voči žalovaným p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 13.02.2020, doplnenou podaním zo dňa 03.03.2020 a podaním zo dňa 07.07.2020, sa žalobkyňa voči žalovaným domáhala nárokov zo zodpovednosti za vady z kúpnej zmluvy vo výške 3.000 € z titulu zľavy z kúpnej ceny, náhrady nevyhnutných nákladov vo výške 263,58 € z titulu nákladov na právne poradenstvo a vo výške 350 € z titulu nákladov na vypracovanie geometrického plánu. Uviedla, že so žalovanými uzatvorila kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bola dvojpodlažná budova s označením čísla 70 bez súpisného čísla, nachádzajúca sa na parcele 139/3, nezapísaná na LV, ktorá zasahuje do cudzej parcely č. 140. Žalovaní opísali budovu ako vedľajšiu stavbu, ktorá tvorí doplnkovú funkciu ku hlavnej stavbe. Žalovaní porušili v bode VI. kúpnu zmluvu Vyhlásenie predávajúcich, keďže nepravdivo uviedli, že sú oprávnení s nehnuteľnosťami nakladať a sú oprávnení bez akéhokoľvek právneho obmedzenia uzavrieť kúpnu zmluvu, že vlastnícke právo nie je spochybnené nárokmi tretích osôb a neboli vydané žiadne úradné rozhodnutia alebo iné opatrenia orgánov štátnej správy, ktorých zodpovednosť sa prenáša na kupujúcu. Vlastnícke právo žalobkyne bolo spochybnené nárokmi tretích osôb. V stavbe prebieha samodeštrukcia. O statike stavby vedela už pri kúpe. Sutiny na vlastné náklady postupne odstraňuje. Stabilná ostane iba časť budovy, naďalej ostáva dvojpodlažná. Časť pozemku, na ktorej sa nachádza stavba, sa nedá od dotknutých susedov odkúpiť, pretože jeden z nich už dávno nežije. Nie je možné, aby sa stavba zlegalizovala, pretože tam viazne 15 exekúcií. Nebude možné zlegalizovať stavbu v súčinnosti s dotknutými vlastníkmi. Zlegalizovanie sa bude dať vykonať iba pomocou stavebnej firmy, ktorá stavbu zbúra alebo úplne rekonštrukciou prestaví.

2. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi založenými v spise a výsluchom žalobkyne zistiť nasledovný skutkový stav:

3. Podaním zo dňa 09.04.2020 sa žalovaní 1/ a 2/ vyjadrili k podanej žalobe. Navrhli, aby súd konanie zastavil a v prípade, ak konanie nezastaví, navrhli žalobu zamietnuť a zároveň si uplatnili nárok na náhradu trov konania. Z podania žalobkyne zo dňa 12.02.2020 ako aj z doplnenia žaloby zo dňa 03.03.2020 je nesporné, že žaloba nemá náležitosti podľa Civilného sporového poriadku. Je nesporné, že sa jedná o žalobu zjavne nedôvodnú. Popierajú všetky tvrdenia žalobkyne. Z obsahu kúpnej zmluvy je nesporné, že predmetom kúpnej zmluvy bola stavba súpisného čísla 69 na parcele č. 139/3 a pozemok C-KN parcela č. 139/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m<sup>2</sup>. Ak podľa žalobkyňou pripojeného geometrického plánu leží časť stavby na pozemku parcelného čísla 139/6, cca 3 m<sup>2</sup>, je to pre možnosť asanácie stavby bezpredmetné. Stavby nie sú súčasťou pozemku. Je možné, aby boli vlastníkom pozemku a stavby rozdielne osoby. Stav prevádzkanej nehnuteľnosti bol žalobkyni známy. Žalovaní neporušili žiadne zo zmluvných ustanovení článku VI. kúpnej zmluvy. Na spornej nehnuteľnosti neviaznu žiadnu ťarchy ani obmedzenia. Tvrdenia žalobkyne týkajúce sa údajných nákladov spojených s asanáciou sú irelevantné. Žalovaní neprevzali žiadny záväzok týkajúci sa asanácie nehnuteľnosti.

4. Podaním zo dňa 13.06.2020 sa žalobkyňa vyjadrila k vyjadreniu žalovaných. Uviedla, že žalovaní na svoju obhajobu uvádzajú, že stavba môže zasahovať do cudzej parcely. Žalovaní takýmto spôsobom nemôžu ospravedlňovať zasahovanie stavby do cudzej nehnuteľnosti. Zasielala výzvu žalovaným, s ktorými chcela dosiahnuť mimosúdnu dohodu. Zotrvala na podanej žalobe.

5. Dňa 31.10.2019 uzatvorili strany sporu, žalovaní 1/ a 2/ ako predávajúci a žalobkyňa ako kupujúca, kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV XX, vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor, pre k. ú. Y., obec Vrúcko, okres Martin, a to pozemok parcely registra C-KN parcelné číslo 139/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m<sup>2</sup> a rodinný dom súpisného číslo 69, postavený na parcele č. 139/3. Podľa článku II. zmluvy sa kupujúca riadne oboznámila so stavom predmetných nehnuteľností, a to na základe ich obhliadky. Tieto nehnuteľnosti kupuje v stave v akom sa nachádzajú s prihliadnutím na vek a opotrebenie nehnuteľnosti. Kúpna cena bola dojednaná vo výške 18.000 €. Z článku V (Popis nehnuteľnosti) vyplýva, že pozemok má prístup ku verejnej cestnej komunikácii, je oplotený a bez kompostoviska. Hlavná stavba rodinný dom je umiestnená v strede parcely. Má dve nadzemné podlažia. Vedľajšia stavba, ktorá tvorí doplnkovú funkciu ku hlavnej stavbe sa nachádza na hranici pozemku vedľa susedných parcel 139/1 a 139/2. Má dve nadzemné podlažia. Statika je narušená. Je nevyhnutná čiastočná alebo úplná demolácia. Z článku VI. (Vyhlásenia predávajúcich) vyplýva, že vlastnícke právo predávajúcich nie je spochybnené žiadnou žalobou na súde, resp. inými nárokmi tretích osôb. Nehnuteľností nie sú zaťažené predkupnými, záložnými ani nájomnými právami, vecnými bremenami, dlhmi, exekúciami alebo inými ťarchami. Neboli vydané žiadne úradné rozhodnutia alebo iné opatrenia orgánov štátnej správy, ktorých zodpovednosť sa prenáša na kupujúcu, okrem tých, ktoré sú zverejnené na webovej stránke obecného úradu.

6. Z výpisu z LV č. XX, vytvoreného cez katastrálny portál dňa 07.10.2020, vedeným Okresným úradom Martin, katastrálny odbor, pre k. ú. Y., obec Vrúcko, okres Martin, mal súd preukázať, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, a to rodinného domu, súpisného čísla 69, postaveného na parcele č. 139/3 a pozemku parcely registra C-KN evidované na katastrálnej mape parcelné číslo 139/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m<sup>2</sup>. Ako titul nadobudnutia je uvedená kúpna zmluva, ktorej vklad bol povolený dňa 11.02.2020 pod číslom V5108/2019.

7. Žalobkyňa na pojednávaní uviedla, že žiada o odstránenie právnej vady. Geometrický plán bol vyhotovený za účelom zápisu všetkých stavieb nachádzajúcich sa na predmetnom pozemku tak, aby boli zapísané v katastri nehnuteľností. Každá stavba na osobitnej parcele. Po vyhotovení geometrického plánu sa zistilo, že vedľajšia stavba sa nachádza sčasti na susediacom pozemku. Výšku zľavy ponecháva na úvahe súdu, avšak by bolo potrebné zohľadniť postoj žalovaných, ktorí neprejavili po celý čas snahu o vyriešenie problému. Z uvedeného je zrejmé, že je to náročné vyriešiť. Nie je pravda, že stavba existuje od 1932, nakoľko má geometrický plán z roku 1959 a 1982, kde sa daná stavba nenachádza. Nemá vedomosť o tom, že by jej žalovaní navrhli odstúpenie od zmluvy a vrátenie kúpnej ceny. Za rok porobila na pozemku veľa úprav. V súčasnej dobe už nesúhlasí s odstúpením od zmluvy. Stala by sa bezdomovcom, keďže má trvalý pobyt v rodinnom dome.

8. Právny zástupca žalovaných na pojednávaní uviedol, že žaloba je nedôvodná. Petit je neurčitý a nevykonateľný. Ak sa žalobkyňa mienila domáhať práv za zodpovednosti za vady z kúpnej zmluvy

v zmysle § 599 OZ, mala vopred uplatniť tieto práva u predávajúceho. Pred podaním žaloby však neboli uplatnené práva zo zodpovednosti za vady. Žaloba bola podaná predčasne, keďže žalobkyňa vopred tieto vady nevytkla. Pokus o zmier nie je možné považovať za takýto úkon. Pri uzatváraní kúpnej zmluvy vychádzali zmluvné strany z údajov z katastra, z katastrálnej mapy. Žalovaní nemali pochybnosti o správnosti týchto údajov. Ak vyhotovením geometrického plánu žalobkyňa zistila dané skutočnosti, pochybila ona samotná, nakoľko mohol sa vyhotoviť geometrický plán pred samotným uzavretím zmluvy. Nie je pravdou, že žalovaní nekomunikovali so žalobkyňou. Navrhli jej odstúpenie od zmluvy a vrátenie kúpnej ceny, čo ona odmietla. Na cudzom pozemku sa nachádza roh vedľajšej stavby. Žalobkyňa bola ešte pred uzatvorením zmluvy oboznámená s tým, že vedľajšia stavba je v dezolátnom stave. Bola si vedomá čiastočnej, resp. úplnej demolácie. Ak by to odstránila, problém je vyriešený. Ak sa nachádza stavba na cudzom pozemku, došlo k vydržaniu vecného bremena, keďže vedľajšia stavba bola postavená ešte v roku 1932. Žalobkyňa si môže uplatniť zápis vecného bremena. Majú vedomosť, že žalobkyňa nekomunikuje ani s vlastníkmi susediaceho pozemku. Žalobkyňou uplatnené súvisiace nároky, odmena za právne služby je nepreukázaná. Tieto úkony jej boli poskytnuté až po podaní žaloby a nie sú dôvodné. Žalobkyňou uplatňovaný nárok je v celosti nedôvodný. Ak žalobkyňa žiada, aby sa súd riadil pri určení výšky zľavy vlastnou úvahou, žiada, aby súd zohľadnil nimi uvedené skutočnosti, ako aj zavinenie tohto stavu a skutkové okolnosti pri uzatváraní zmluvy.

9. Faktúrou č. 2020005 Ing. E. Z., Š. M. XXXX/XX, Sučany, IČO: 35 075 988, vyfakturoval žalobkyni vyhotovenie geometrického plánu na zameranie stavieb v katastrálnom území Y. v celkovej výške 350 €.

10. Výzvou zo dňa 02.04.2020, adresovanou žalovanému 1/, žalobkyňa vyzvala žalovaného 1/ na poskytnutie zľavy z kúpnej ceny nehnuteľností a náhradu nákladov súvisiacich s uplatnením nárokov zo zodpovednosti za vady. Uviedla, že ako vlastník zistila, že nehnuteľnosti sú zaťažené právnymi vadami, o ktorých ju vôbec neinformovali. Vady spočívajú v tom, že na parcele č. 139/3 sa nachádza stavba označená v článku V. kúpnej zmluvy ako vedľajšia stavba. Po premeraní skutočného stavu umiestnenia tejto stavby na pozemku zistila, že táto stavba zasahuje do susedného pozemku zapísaného na LV č. XXX. O právnych radách ju neinformovali. Bude povinná nechať odstrániť nielen prístavbu a nadstavbu, ale aj prvé nadzemné podlažie. Preto si uplatňuje nárok na zľavu z kúpnej ceny vo výške 17 %, t.j. 3.000 €, ktorá zodpovedá zisteným vadám veci, na ktoré nebola upozornená. Zároveň žiada zaplatenie nákladov vo výške 350 €, ktoré vynaložila na vyhotovenie geometrického plánu a správne poplatky súvisiace s jeho zápisom do katastra nehnuteľností. Napriek tomu, že začala viesť súdne konanie týkajúce sa porušenia kúpnej zmluvy, ktoré je vedené na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 6C/11/2020, v prípade vzájomnej dohody podanú žalobu vezme späť.

11. Z geometrického plánu č. 11/2020 vyhotovenom Ing. E. Z. dňa 06.02.2020, autorizačne overeného dňa 06.02.2020 a úradne overeného dňa 02.03.2020, vyplýva, že z pozemku parcely registra C-KN parc. č. 139/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 885 m<sup>2</sup> boli vytvorené parcely č. 139/3 o výmere 821 m<sup>2</sup>, č. 139/5 o výmere 44 m<sup>2</sup> a č. 139/6 o výmere 20 m<sup>2</sup>, pričom na pozemku 139/6 je postavená budova bez súpisného čísla, ktorá zasahuje do susediaceho pozemku.

12. Faktúrou č. 20200041 JUDr. Ing. Martina Kiseľová, advokátka so sídlom v Martine, Pavla Mudroňa 26, vyfakturovala žalobkyni odmenu za poskytované právne služby vo výške 263,58 €, a to za 2 úkony konzultácia a písomné podanie - 2 x mimosúdna výzva zo dňa 03.04.2020 spolu s režijným paušálom (2 x 121,17 € + 2 x 10,62 €). Uvedenú sumu žalobkyňa uhradila dňa 14.04.2020.

13. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa § 499 OZ Kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne vady.

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

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

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

Podľa § 597 ods. 1, 2 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. Právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým.

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

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.

Podľa § 600 OZ Uplatnením práv zo zodpovednosti za vady nie je dotknuté právo na náhradu škody.

14. Na základe vykonaného dokazovania a v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd žalobe čiastočne vyhovel, nakoľko v časti uvedenej vo výroku I. rozsudku mal preukázanú jej dôvodnosť. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala nárokov zo zodpovednosti za vady z kúpnej zmluvy uzatvorenej so žalovanými dňa 31.10.2019. Súd sa nestotožnil s argumentáciou žalovaných týkajúcej sa nedostatku náležitosti podanej žaloby. Zo žaloby a ďalších podaní žalobkyne je zrejmé, čoho sa týka a čo sleduje. Ak aj žalobný návrh nie je právne perfektný, pre tieto nedostatky možno v konaní pokračovať. Súd je viazaný obsahom žalobného petitu, nie jeho formuláciou. Iba súd rozhoduje o tom, ako bude formulovaný výrok jeho rozhodnutia, prípadným návrhom nie je viazaný. Pri formulácii výroku rozhodnutia súd musí dbať, aby vyjadroval z obsahového hľadiska to, čoho sa žalobkyňa žalobou skutočne domáha. Zmyslom procesného práva je poskytnutie ochrany subjektívnym právam vyplývajúcim z práva hmotného a nie vytváranie prekážok na ich presadenie. Nemožno uprednostniť striktnú aplikáciu procesnej normy na úkor spravodlivej ochrany porušeného práva. Právna kvalifikácia veci je vecou súdu. Povinnosťou strán je uviesť rozhodné skutočnosti, ktoré umožnia súdu, aby uplatnený nárok alebo obranu proti nemu právne kvalifikoval. Súd skúma, či tvrdené skutočnosti možno podriadiť pod hypotézu niektorej právnej normy tak, aby z dispozície tejto právnej normy bolo možné vyvodiť plnenie, prípadne určiť, či tu žalobcom požadovaný právny vzťah alebo právo je alebo nie je alebo potvrdiť také skutočnosti, ktoré bránia tomu, aby bolo žalobe vyhovené. Ak strana uvedie rozhodujúce skutočnosti, z ktorých vyvodzuje ňou tvrdý nárok alebo obranu proti nemu, ale s týmito skutočnosťami spája nesprávne právne následky, nie je súd viazaný právnym názorom a je povinný posúdiť vec podľa tých právnych noriem, ktoré na tvrdý a súdom zistený skutkový stav dopadajú. Podľa obsahu žalobného návrhu súd ustálil, že v predmetnej veci sa žalobkyňa podanou žalobou domáha zľavy z kúpnej ceny a náhrady nevyhnutných nákladov, ktoré jej vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady.

15. V konaní nebolo medzi stranami sporné, že došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy. Rovnako nebola sporná skutočnosť, že časť vedľajšej stavby nezapisanej v katastri nehnuteľností, ktorá bola taktiež predmetom zmluvy, sa nachádza na susediacom pozemku tak, ako to vyplýva aj z predloženého geometrického plánu. Sporným ostalo to, či má žalobkyňa ňou uplatnený nárok na zľavu z kúpnej ceny a náhradu nevyhnutných nákladov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady. Právna úprava obsiahnutá v ust. § 499 OZ a nasl. obsahuje úpravu všeobecnej zodpovednosti za vady a uplatní sa len vtedy, ak osobitná právna úprava, v prejednávanej veci úprava kúpnej zmluvy, nemá inú právnu úpravu zodpovednosti za vady. Zákon rozlišuje faktické a právne vady, zjavné a skryté. V prípade, že vec vykazuje vady, má to za následok možnosť oprávnenej osoby uplatniť právo zo zodpovednosti za vady. Za oprávnenú osobu sa považuje iba osoba, ktorá je v zmluvnom vzťahu. Rozhodujúce je iba to, že došlo k uzavretiu platnej kúpnej zmluvy a predávajúci neupozornil kupujúceho na existenciu vady, ktorá vyšla dodatočne najavo. Zodpovednosť za vady je objektívnej povahy, čo má za dôsledok, že predávajúci zodpovedá za vady bez ohľadu na to, či o existencii vady vedel alebo nie. Zodpovednosť je obmedzená iba výnimočne (§§ 500 a 501 OZ). Súdu neboli preukázané skutočnosti, ktoré by obmedzovali zodpovednosť predávajúcich za vady. Zo zmluvy vyplýva, že žalobkyňa bola uzrozumená len s tým, že vedľajšia stavba si vyžaduje úplnú alebo čiastočnú demoláciu. V tomto prípade sa však jedná o vadu faktickú a zjavnú, na ktorú bola žalobkyňa upozornená a aj napriek tomu sa rozhodla zmluvu uzavrieť. Predmet konania sa však tejto vady nedotýka. Žalobkyňa si uplatňuje nároky z vady právnej a skrytej, ktorá vyšla najavo až dodatočne. Pre rozhodnutie vo veci je bez právneho významu, že vedľajšia stavba nie je evidovaná v

katastri nehnuteľností. Právnym dôsledkom toho, že dodatočne vyšla najavo vada, na ktorú kupujúci nebol upozornený, je možnosť kupujúceho /1/ žiadať zľavu z kúpnej ceny, /2/ odstúpiť od zmluvy, ak ide o neupotrebitelnú vec, /3/ žiadať náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s uplatnením zodpovednosti za vady, /4/ žiadať náhradu škody. Voľba nároku, ktorý si žalobkyňa uplatní, je výlučne na jej rozhodnutí. Za účinné vytknutie vady je možné považovať také, ktoré označí konkrétnu vadu. Žalobkyňa si podanou žalobou uplatnila nárok na zľavu z kúpnej ceny a náhradu nevyhnutných nákladov. Právna úprava lehoty na uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady uvedená v ust. § 599 OZ je právnou úpravou osobitnej povahy. V súvislosti s uplatnením zodpovednosti za vady zákon ukladá povinnosť vytknúť vadu bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci. S opomenutím bezodkladného vytknutia však zákon nespája žiadne právne dôsledky. Jedná sa o ustanovenie, ktoré má poriadkový charakter. Pred podaním žaloby kupujúci teda vôbec nemusí vady vytknúť predávajúcemu. Postačuje, ak tak urobí v samotnej žalobe a súd žalobu doručí predávajúcemu v prekluzívnej lehote. Prekluzívna lehota je 24 mesiacov. Ak v tejto lehote kupujúci svoje právo zo zodpovednosti za vady neuplatní, právo zanikne. Žaloba bola žalovanému 1/ doručená dňa 08.04.2020 a žalovanej 2/ dňa 06.04.2020. Preto súd skonštatoval, že žalobkyňa si nárok na zľavu z kúpnej ceny uplatnila riadne a včas.

16. Pod primeranou zľavou je potrebné rozumieť zhodnotenie okolností významných najmä vo vzťahu k povahe a rozsahu vady so zreteľom na dohodnutú kúpnu cenu, zníženie funkčných vlastností, estetickú hodnotu veci, ďalší možný spôsob a rozsah užívania veci. Ide o právne hodnotenie výšky zľavy, nie znalecké hodnotenie. Ustanovenie § 597 OZ patrí pri spôsobe určenia primeranej zľavy z dohodnutej kúpnej ceny k právnym normám s relatívne neurčitou (abstraktnou) hypotézou, t.j. k právnym normám, ktoré prenechávajú súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade vymedzil sám hypotézu právnej normy zo širokého, vopred neobmedzeného okruhu okolností. S prihliadnutím na okolnosti prejednávanej veci súd ustálil, že primeraná zľava z kúpnej ceny je vo výške 300 €. Pri jej určení súd prihliadal na celkovú kúpnu cenu vo výške 18.000 €, pričom táto predstavovala predovšetkým hodnotu pozemku vo výmere 885 m<sup>2</sup> a rodinného domu súpisného číslo 69. Vedľajšia stavba, ktorá trpí právnou vadou, plní len doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe. Je akýmsi vedľajším predmetom kúpnej zmluvy. Predstavuje príslušenstvo rodinného domu, ktoré môže byť síce samostatným predmetom právnych vzťahov, ale zmluvné strany jednoznačne prejavili vôľu previesť vlastnícke právo aj k tejto nehnuteľnosti. Jej technický stav si vyžaduje úplnú alebo čiastočnú demoláciu, s čím bola žalobkyňa oboznámená. Teda, ak by došlo k úplnej demolácii vedľajšej stavby ako jednej z dvoch v zmluve predpokladaných možností, právna vada odpadne (bude zhojená). Žalobkyňou uplatnená zľava z kúpnej ceny vo výške 3.000 € predstavuje vyše 16 % z kúpnej ceny, čo súd považuje za zjavne neprimerané k celkovej hodnote a stavu prevádzaných nehnuteľností. Argumentácia žalovaných ohľadne vydržania časti susediaceho pozemku, na ktorej je postavená vedľajšia stavba, je pre rozhodnutie vo veci právne bezvýznamná, nakoľko predmetom sporu nie je určenie vlastníckeho práva ani ďalšie usporiadanie vlastníckych, prípadne užívacích práv, ale nároky plynúce zo zodpovednosti za vady. Žalobkyňa nepochybila ani tým, že si pred uzavretím zmluvy nedala vyhotoviť geometrický plán. Takáto povinnosť pre kupujúceho, rovnako ani pre predávajúceho nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu. Žalobkyňa uverila tvrdeniam žalovaných, že okrem v zmluve uvedených vád (technický stav vedľajšej stavby) predmet zmluvy netrpí žiadnymi ďalšími vadami. Nič na tom nemení skutočnosť, že predávajúci o tejto vade nemali vedomosť.

17. Jedným z dôsledkov vady veci je aj právo kupujúceho na náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady. Základným predpokladom vzniku tohto práva je existencia príčinnej súvislosti medzi vadou veci a vznikom nevyhnutných nákladov v dôsledku uplatnenia práv zo zodpovednosti za vady. Právo na náhradu nevyhnutných nákladov je akcesorickej povahy a je teda závislé na existencii zodpovednosti za vady. Musí sa jednať o účelne vynaložené náklady. Za účelne vynaložené náklady nemožno považovať náklady vynaložené v súdnom konaní, v ktorom sa uplatňuje samotné právo zo zodpovednosti za vady. V takom prípade sa jedná o procesný nárok, o ktorom rozhoduje súd v konaní o výške nároku na náhradu trov konania po právoplatnom skončení veci. Z uvedených dôvodov súd nemohol žalobkyni priznať náhradu nákladov za vyhotovenie geometrického plánu, keďže podľa vyjadrenia žalobkyne bol geometrický plán vyhotovený nie v príčinnej súvislosti so zistenou vadou, ale za účelom zamerania stavieb, rozdelenia pozemku a ich zápisu do katastra nehnuteľností. Nebol dôsledkom konkrétnej vady a bol by vyhotovený bez ohľadu na zistenú vadu. Rovnako nemohol súd priznať žalobkyni náhradu nákladov za právne poradenstvo, nakoľko tieto boli vynaložené až po začatí konania, v ktorom si žalobkyňa uplatňuje právo zo zodpovednosti za vady

a svojou podstatou sa jedná o trovy konania, nie nevyhnutné náklady tak, ako to má na mysli ust. § 598 OZ. Boli vynaložené za účelom zmierného vyriešenia veci. Pre úplnosť súd uvádza, že uplatnením práv zo zodpovednosti za vady nie je dotknuté právo na náhradu škody. Zodpovednosť za vady je však potrebné odlišovať od zodpovednosti za škodu. Za nedostatky vlastného plnenia je daná zodpovednosť za vady. Až iná ujma, ktorá vznikla ako následok vadného plnenia, je škodou. Ide o ujmu, ktorú vyvolali vady poskytnutého plnenia, nie o ujmu spočívajúcu vo vadnosti poskytnutého predmetu plnenia.

18. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

19. O trovách konania rozhodol súd tak, že úspešnej žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Žalobkyňa bola úspešná v plnom rozsahu aj keď súd žalobu v prevyšujúcej časti zamietol, nakoľko výška zľavy z kúpnej zmluvy z titulu právnej vady závisela výlučne na úvahe súdu. Ohľadne základu nároku, a to nároku zo zodpovednosti za vady, bola žalobkyňa úspešná v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Martin.

Podľa § 363 CSP 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.