

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/8/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122437589
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 09. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denisa Šaligová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:6122437589.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Denisy Šaligovej a sudcov JUDr. Borisa Minksa a JUDr. Renáty Pátrovičovej v spore žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. XXX a 2/ D. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. XXX, zastúpených JUDr. Sabínou Šurinovou Barciovou, advokátkou so sídlom Coboriho 2, 949 01 Nitra, proti žalovanej: E. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. XXX, zastúpenej JUDr. Pavlom Gráčikom, advokátom so sídlom Farská 40, 949 01 Nitra, o zaplatenie sumy vo výške 18.032 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 17C/15/2023-221 zo dňa 13.11.2023 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalovanej voči žalobcom 1/ a 2/ priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom žalobu zamietol a žalovanej voči žalobcom priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Svoje rozhodnutie odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 588, § 596, § 597 ods. 1, 2, § 599 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a § 150 ods. 1, § 151 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej „CSP“). V odôvodnení svojho rozhodnutia súd uviedol, že žalobcovia sa podanou žalobou domáhali, aby súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť sumu vo výške 18.032 eur spolu s príslušným úrokom z omeškania ako aj istinu vo výške 1.560 eur. Žalobcovia žalobou uplatnený nárok odôvodňovali tým, že so žalovanou uzatvorili dňa 17.05.2022 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom okrem iných nehnuteľností bol aj rodinný dom súp. č. XXX, postavený na parcele registra „C“ KN parcelné číslo XXXX/X, sklad súp. č. XXX, popis stavby: sklad, postavený na parcele registra „C“ KN parcelné číslo XXXX/XX. Žalobcovia uhradili za nehnuteľnosť žalovanej dohodnutú kúpnu cenu vo výške 154.000 eur a po prevzatí nehnuteľnosti zistili, že rodinný dom súp. č. XXX má vady - poškodenie omietky a podláh spôsobené vlhkosťou (murivo stavby je navlhnuté a z dôvodu absentujúcej hydroizolácie naťahuje do seba vlhkosť aj naďalej, z dôvodu absentujúcej hydroizolácie sú vlhké aj podlahy), ktoré je potrebné nevyhnutne odstrániť podrezaním muriva hydroizoláciou. Dňa 28.07.2022 na osobnom stretnutí konajúcom sa v rodinnom dome si žalobcovia uplatnili voči žalovanej bez zbytočného odkladu svoje práva zo zodpovednosti za vyššie uvedené vady s návrhom na mimosúdnu dohodu, pričom požadovali zľavu z kúpnej ceny z dôvodu vlhkosti stavby vyžadujúcej opravu vytknutých vád. Žalobcovia si objednali vypracovanie cenovej ponuky na odstránenie vlhkosti a opravu vád u dodávateľa, ktorý cenu prác a materiálu nacenil na celkovú sumu 18.032 eur a zároveň si dali vypracovať expertízu vo veci vylúčenia alebo potvrdenia vád a porúch, ktoré nie sú v súlade so stanovenými požiadavkami všeobecne záväzných právnych predpisov, slovenských technických noriem, za ktorú uhradili celkovú sumu vo výške 1.560 eur.

2. Žalovaná namietala žalobcami uplatnený nárok v celom rozsahu. Považovala ho za nedôvodný a uviedla, že predaj predmetnej nehnuteľnosti realizovala realitná agentúra a v inzeráte uviedla výslovnú informáciu o tom, že predmetný rodinný dom bol čiastočne zrekonštruovaný predchádzajúcim majiteľom. Do rodinného domu nezasahovala, len ho užívala v stave v akom ho kúpila a v takom istom stave ho aj následne predala, pričom v rámci podkrovia je nutná rekonštrukcia. Ďalej uviedla, že kupujúci vykonali niekoľko osobných obhliadok, v rámci ktorých sa dostatočne oboznámili so stavom, v akom sa rodinný dom nachádzal, a aj napriek tomu, že išlo o starší dom, rozhodli sa tento kúpiť a uzavrieť so žalovanou kúpnu zmluvu. Dňa 04.04.2022 bolo obcou Zbehy vydané potvrdenie o veku stavby, v ktorom sa uvádzalo, že predmetná stavba rodinného domu bola zrealizovaná v roku 1965 a odvtedy je v užívaní. Rekonštrukcia bola v roku 1990, z čoho je zrejmé, že predmetný rodinný dom má 57 rokov, čo bolo kupujúcim známe ešte pred uzatvorením kúpnej zmluvy.

3. Súd prvej inštancie mal za to, že nebolo sporné, že strany sporu uzavreli dňa 17.05.2022 kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaná predala žalobcom 1/ a 2/ nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území C., obec C., okres F., evidované na LV č. XXX, vydanom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom za kúpnu cenu vo výške 154.000 eur. Nebolo sporné, že žalovaná vyhlásila, že jej nie sú známe žiadne vady, na ktoré by mala kupujúcich upozorniť, že nehnuteľnosti sú v stave zodpovedajúce ich veku a užívaniu, pričom na predmetnej nehnuteľnosti nevykonávali žiadne rekonštrukcie, do užívania nehnuteľnosti vstúpili tak, ako predmetnú nehnuteľnosť kúpili. V čase predaja spornej nehnuteľnosti nemali žiadnu vedomosť o tom, že by predmetná nehnuteľnosť vlhla, resp. že boli problémy s vlhkosťou stien. Nebolo sporné, že žalobcovia z dôvodu zistených väd spôsobených vlhkosťou stien vyzvali žalovanú predžalobnou výzvou zo dňa 24.08.2022 na zaplatenie sumy vo výške 18.729,14 eura, ktorá predstavuje cenovú ponuku na odstránenie vlhkosti a na opravu väd. Nebolo sporné, že žalobcovia si na preukázanie väd nehnuteľnosti dali vypracovať expertízu, a to dňa 31.08.2022, z ktorej taktiež vyplynulo, že nehnuteľnosť trpí vadou, a to vlhkosťou. Spornou skutočnosťou bolo, či vady existovali už v dobe uzavretia kúpnej zmluvy alebo vznikli v čase po uzatvorení kúpnej zmluvy, a spornou je aj stanovenie primeranej zľavy z dojednanej ceny zodpovedajúcej povahe a rozsahu vady.

4. Z predloženej expertízy ako aj z následného výsluchu svedka G. H. I. bolo zistené, že v čase vykonania expertízy sa v nehnuteľnosti nachádzala zvýšená vlhkosť, avšak naďalej zostalo sporné, či predmetná vlhkosť existovala už predtým alebo k nej došlo po kúpe nehnuteľnosti, pričom vypočutý znalec sa k takýmto odborným otázkam nevedel vyjadriť. Súd konštatoval, že v konaní bola sporná otázka povahy a rozsahu vady, závažnosť väd, ako aj to, či vady obmedzujú alebo komplikujú užívanie nehnuteľnosti, či vzniknuté vady existovali už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy a najavo vyšli až dodatočne alebo ide o vady, ktoré vznikli v čase po uzatvorení zmluvy. Súd mal za to, že na odstránenie týchto rozporov nebol zo strany žalobcov predložený dôkaz, a vypočutí svedkovia žalobcami tvrdené skutočnosti nepotvrdili. Právna zástupkyňa žalobcov netrvala na vypracovaní znaleckého posudku, ktorý by vedel odstrániť vzniknuté rozpory, mala za to, že výsluch nimi navrhnutého svedka a predloženej expertízy je postačujúci. Úlohou žalobcov v danej veci bolo preukázať, že nimi namietané vady existovali už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, ich úlohou bolo špecifikovať konkrétne o aké vady išlo, v akom rozsahu a či tieto vady vyšli najavo až dodatočne a presne špecifikovať výšku zľavy, ktorá podľa vyjadrenia žalobcov mala zodpovedať nákladom na odstránenie nimi uvádzaných väd, pričom žalobcovia si zľavu z kúpnej ceny uplatňovali len na základe predpokladanej cenovej ponuky vyčíslenej firmou, ktorá bola spochybňovaná a nepreukázali, že by predmetná firma tieto vady odstraňovala v rozsahu cenovej ponuky, pričom z listinných dôkazov predložených žalobcami vyplýva, že žalobcovia si sami vykonávajú odstránenie väd, vychádzajúc z blokov o zakúpenom tovare, z čoho súd usudzoval, že vady odstránené na vlastné náklady nemôžu zodpovedať nákladom vyčísleným firmou, ktorá v cenovej ponuke zahrnula aj prácu na odstránenie vlhkosti muriva. Prihliadnuc na skutočnosť, že práve tieto skutočnosti boli v predmetnom spore sporné, žalobcovia v tejto časti neuniesli dôkazné bremeno preukazujúce skutočný rozsah a povahu väd, ako aj presne špecifikované náklady, ktoré vznikli v súvislosti s odstránením väd a ktorých konkrétnych väd, a z tohto dôvodu súd žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol.

5. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 CSP tak, že v konaní úspešnej žalovanej priznal proti neúspešným žalobcom 1/ a 2/ náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

6. Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia navrhujúc napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Podané odvolanie odôvodnili odkazom na ustanovenie § 365

písm. d), f), h) CSP. Uviedli, že si boli pred kúpou nehnuteľnosti vedomí skutočnosti, že ide o starší rodinný dom s tým, že na ňom bola robená čiastočná rekonštrukcia – dom mal urobenú novú fasádu, bol zateplený, celá strecha bola vymenená (bol vymenený aj krov) a bola tam vykonaná pristavba. Keďže išlo o nehnuteľnosť, ktorá mala viac ako 60 rokov, bolo potrebné vymeniť staré elektrické rozvody. S touto skutočnosťou boli oboznámení už pri prvej prehliadke nehnuteľnosti. Okrem toho chceli na nehnuteľnosti vykonať drobné úpravy ako výmenu podláh alebo nové omietky. Pri prvej prehliadke nehnuteľnosti bola len žalobkyňa 2/. Počas tejto prehliadky sa niekoľkokrát uisťovala, či dom nevlhne alebo nemá iné skryté vady. Na ďalšiu obhliadku už prišla aj so žalobcom 1/, ktorý sa opätovne pýtal žalovanej, či nehnuteľnosť nevlhne. Zo strany žalovanej boli uistení, že dom nevlhne. Túto skutočnosť potvrdila sama žalovaná na pojednávaní dňa 11.07.2023. Nehnuteľnosť prebrali od žalovanej dňa 09.07.2022, pričom po 3 dňoch zistili, že dom môže byť navlhnutý. Žalovaná spočiatku bola naklonená dohode a navrhla, že uhradí polovicu nákladov na odstránenie vlhkosti. Tvrdenia žalovanej o tom, že si sami spôsobili vlhkosť na nehnuteľnosti tým, že vytrhali podlahu a obúchali murivo, boli vyvrátené na pojednávaní dňa 11.07.2023. Nie sú povinní pri odstránení vád spolupracovať práve so C. H., IČO: 40269001. Táto cenová ponuka bola vypracovaná najmä za účelom mimosúdneho rokovania so žalovanou, ktorá sa chcela najskôr dohodnúť. Z listinných dôkazov predložených súdu vyplynulo, že C. H. vykonal dňa 27.10.2022 podrezanie muriva za sumu v celkovej výške 2.820 eur. Keď začali s odstraňovaním vád podrezaním muriva, zistilo sa, že tehla domu je tak navlhnutá, že sa drobí a mení sa na prach. Pokiaľ by pokračovali v podrezávaní muriva, mohla by na nehnuteľnosti spadnúť celá stena. Z tohto dôvodu pristúpili k chemickej injektáži. I. H. nemohol vykonať ďalšie potrebné opravy ani z časového hľadiska, keďže mal zajednané už iné zákazky a museli by na odstránenie vád čakať niekoľko mesiacov. Preto dokončili zvyšok prác s inou firmou. Pri odstraňovaní vád spolupracovali so spoločnosťou CF ecostav s.r.o., ktorá na nehnuteľnosti vykonala nasledovné stavebné práce: odstránenie podláh a sutiny do hĺbky 50 cm, odstránenie omietok do výšky 1 m, uloženie kameniva a zhutnenie, betónáž, viazanie armatúry, zhotovenie izolačnej vane, sanačné omietky do 1 m, zateplenie podlahy, betónový poter. V dôsledku vysokej miery inflácie, rastúcej ceny energií a nedostatku stavebného materiálu výrazne stúpli náklady na stavebný materiál a stavebné práce, preto sa snažili znížiť náklady napr. tým, že si sami zabezpečia stavebný materiál. Uviedli, že považujú výšku nároku za dôvodnú a primeranú, vzhľadom na dohodnutú kúpnu cenu nehnuteľnosti v porovnaní s cenou opráv vád, zníženie funkčnosti nehnuteľnosti, nemožnosť obývania nehnuteľnosti, rozsah opráv vád, cenu nákladov opráv vád a dodávok, náklady vznikajúce navyše v dôsledku pokračujúceho nájmu bytu a pravidelného cestovania motorovým vozidlom na nehnuteľnosť z bydliska a späť, časové hľadisko nemožnosti nasťahovania sa do nehnuteľnosti. V konaní preukázali skutočné náklady na opravu vád a odstránenie vlhkosti faktúrami od dodávateľov a bločkami v celkovej výške 17.440,40 eura. Keďže sa nemohli nasťahovať do nehnuteľnosti s dvomi maloletými deťmi, vznikli im aj ďalšie neočakávané náklady na nájom bytu v obci J. (nájomné vo výške 166 eur/mesačne po nútenom predĺžení nájomnej zmluvy, poplatky za energie: elektrinu vo výške 45 eur/mesačne a plyn vo výške 63 eur/mesačne). Expertíza bola vypracovaná G. H. I. I. zo spoločnosti Stavebná a znalecká organizácia, s.r.o. Skryté vady – zvýšená vlhkosť v dotknutej nehnuteľnosti bola potvrdená po osobnej obhliadke znalcom, pričom na pojednávaní dňa 11.07.2023 uviedol, že zistený stav v nehnuteľnosti nebol vyhovujúci v zmysle vyhl. č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov v platnom znení z dôvodu nameranej zvýšenej vlhkosti a takýto stav je potrebné odstrániť buď podrezaním alebo injektážou. Znalec ďalej potvrdil, že odstránené boli len nášlapné vrstvy podlahy a omietky boli obité len na časti steny, pričom časť omietky bola obitá aj na podnet znalca z dôvodu vykonávania meraní sondami. Znalec ďalej absolútne vylúčil, že by k ním zistenému navlhnutiu došlo obitím vnútornej omietky alebo vybratím nášlapnej vrstvy podlahy v interiéri. Znalec uviedol, že tehla bola už degradovanejšia a merania vykonal vo výške etalonu – východiskového bodu 1,5 m nad podlahou, kde vylúčil vplyv prípadnej zemnej vlhkosti a výsledky prekračovali hranicu etalonu niekoľkonásobne (laicky povedané, vlhkosť existovala a pôsobila dlhodobo, už pred kúpou nehnuteľnosti). Výsluchom znalca vyvrátili tvrdenie žalovanej o tom, že by vlhkosť spôsobili práve oni. Vytykané skryté vady existovali už v čase kúpy rodinného domu. Vady sa nedali zistiť pri bežnej obhliadke, čo potvrdil aj znalec. Keďže expertíza bola vypracovaná znalcom v odbore stavebníctvo - G. H. I. I., ktorý sa k danej veci vyjadril aj na pojednávaní dňa 11.07.2023, dodatočné vypracovanie znaleckého posudku by bolo v rozpore so zásadou hospodárnosti konania. Znalec potvrdil, že vlhkosť sa v nehnuteľnosti nachádzala už pred kúpou nehnuteľnosti a nebola spôsobená ich neodborným konaním. Súd prvej inštancie v predmetnej veci vyslovil predbežný právny názor kde uviedol, že sporná je otázka o aké vady ide, či ide o vady skryté, ktoré neboli poznateľné v čase uzatvárania kúpnej zmluvy alebo o vady, ktoré vznikli v dôsledku neodborného zásahu do domu a určil, že sporná je aj otázka, či žalobcami uplatňovaný nárok na zľavu z kúpnej ceny je dôvodný aj čo do výšky. Mali za to, že v

konaní relevantnými listinnými dôkazmi, výpoveďami sporových strán a svedeckou výpoveďou znalca preukázali oprávnenosť a odôvodnenosť pohľadávky - uplatňovaného nároku na zľavu z kúpnej ceny, čo do právneho dôvodu a čo do výšky.

7. K odvolaniu žalobcov sa vyjadrila žalovaná navrhujúc napadnutý rozsudok potvrdiť ako vecne správny. Uviedla, že rozsudok považuje za zákonný, vecne a formálne správny. Pre vyvodenie zodpovednosti podľa § 596 OZ je nutné, aby išlo o vady, ktoré existovali v čase plnenia, teda v tomto prípade v čase predaja nehnuteľnosti. Práve z dôvodu, že sa žalobcom nepodarilo preukázať existenciu vád v čase predaja nehnuteľnosti, bola žaloba zamietnutá. Žalobcovia existenciu vád v čase predaja nehnuteľnosti preukazovali expertízou, ktorá bola vypracovaná G. H. I., I. dňa 08.09.2022. Je nesporné, že predmetnou expertízou bola zistená prítomnosť zvýšenej miery vlhkosti v dome, avšak tieto skutočnosti boli zisťované takmer 4 mesiace od kúpy rodinného domu a existencia vlhkosti bola nameraná ku dňu vypracovania expertízy, teda k 08.09.2022. Daná expertíza teda nijakým spôsobom nezodpovedá základnú otázku, a síce, či vlhkosť v dome bola už počas jeho kúpy žalobcami. V konaní bol vypočutý svedok G. H. I., I., ktorý síce vylúčil možnosť vzniku vlhkosti v dôsledku obitia omietok a vytrhnutia podláh zo strany žalobcov, avšak nevyvrátil a ani sa nijako nevyjadril k tomu, že by zvýšená vlhkosť v dome mohla nastať aj iným spôsobom. Svedok sám uviedol, že otázka existencie vád v čase predaja domu mala byť predmetom samostatného znaleckého skúmania a tým pádom vylúčil relevantnosť vypracovanej expertízy na zodpovedanie tejto otázky v konaní. Je na ťarchu žalobcov, keď netrvali na vykonaní znaleckého dokazovania za účelom zodpovedania základnej otázky v konaní. V danom prípade bola expertíza predložená žalobcami, ide teda o súkromné odborné vyjadrenie, ktoré tak má povahu „len“ listinného dôkazu. Zákon preferuje odborné vyjadrenie tam, kde na zodpovedanie otázky postačujú odborné znalosti a nie sú potrebné vedecké znalosti ako pri znaleckom posudku. Z vykonaného dokazovania nebolo nijak preukázané, že by nehnuteľnosť v čase jej predaja žalobcom trpela vadou – vlhkosťou.

8. K vyjadreniu žalovanej sa vyjadrili žalobcovia, ktorí sa s jej tvrdeniami nestotožnili. Na stretnutí dňa 28.07.2022 žalovaná sama potvrdila prítomnosť vlhkosti v nehnuteľnosti tým, že chcela uhradiť polovicu nákladov na jej odstránenie. Keďže žalovaná zmenila názor, začali kontaktovať firmy zaoberajúce sa vysúšaním muriva a na preukázanie svojich tvrdení si nechali vypracovať expertízu, podľa ktorej boli namerané hodnoty na niektorých miestach až desaťnásobne vyššie hodnota etalónu určená vo výške 1,5 m v miestnosti „Izba 1“. Hodnota etalónu bola 6,05 %. Hodnota vlhkosti v „Komore“ - 21,1% a v „Izbe 2“ - 31,5 %. Takto vysoké hodnoty sú dôkazom dlhodobého pôsobenia vlhkosti v nehnuteľnosti. Zdôraznili zapísanie svedka v zozname znalcov. Keďže súkromné odborné vyjadrenie vypracované zapísaným znalcom má podobné vlastnosti ako súkromný znalecký posudok podľa § 209 CSP, v rámci analógie legis by súd mal toto odborné vyjadrenie vykonať rovnako, ako odborné vyjadrenie vyžiadané súdom.

9. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 177 ods. 2 písm. c), § 219 ods. 3 CSP) a po prejednaní veci urobil záver, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny. Preto tento rozsudok v celom rozsahu podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

10. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobcovia sa podanou žalobou domáhali, aby súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť sumu vo výške 18.032 eur spolu s príslušným úrokom z omeškania ako aj istinu vo výške 1.560 eur. Žalobcovia žalobou uplatnený nárok odôvodňovali tým, že so žalovanou uzatvorili dňa 17.05.2022 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom okrem iných nehnuteľností bol aj rodinný dom súp. č. XXX, postavený na parcele registra „C“ KN parcelné číslo XXXX/X, sklad súp. č. XXX, popis stavby: sklad, postavený na parcele registra „C“ KN parc. č. XXXX/XX. Žalobcovia uhradili za nehnuteľnosť žalovanej dohodnutú kúpnu cenu vo výške 154.000 eur a po prevzatí nehnuteľnosti zistili, že rodinný dom súp. č. XXX má vady - poškodenie omietky a podláh spôsobené vlhkosťou, ktoré je potrebné nevyhnutne odstrániť podrezaním muriva hydroizoláciou. Žalobcovia si objednali vypracovanie cenovej ponuky na odstránenie vlhkosti a opravu vád u dodávateľa, ktorý cenu prác a materiálu nacenil na celkovú sumu 18.032 eur a zároveň si dali vypracovať expertízu, za ktorú uhradili celkovú sumu vo výške 1.560 eur. Súd prvej inštancie po vykonaní dokazovania vo veci samej rozhodol napadnutým rozsudkom, ktorým žalobu zamietol a žalovanej voči žalobcom priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Proti tomuto rozsudku podali žalobcovia v zákonnej lehote odvolanie.

11. Podľa § 879x Občianskeho zákonníka ustanovenia tohto zákona sa použijú na právne vzťahy vzniknuté po 30. júni 2024.

12. Podľa § 596 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 30.06.2024, ak vec má vady, o ktorých predávajúci vie, je povinný kupujúceho pri dojednávaní kúpnej zmluvy na ne upozorniť.

13. Podľa § 597 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 30.06.2024, 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.

14. Podľa § 599 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 30.06.2024, 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.

15. Podľa čl. 8 CSP, strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podoprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

16. Podľa § 149 CSP prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

17. Ustanovenie § 597 OZ nadväzuje na predchádzajúce ustanovenie § 596 OZ, ktoré upravuje tzv. notifikačnú povinnosť predávajúceho upozorniť kupujúceho, a to ešte v procese dojednávania kúpnej zmluvy, na všetky vady predávanej veci, o ktorých vie. V ustanovení § 597 OZ sú upravené práva kupujúceho v prípade, ak v čase po uzavretí kúpnej zmluvy vyjde najavo vada, na ktorú nebol predávajúci upozornený. Ide teda o vady, ktoré existovali už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, najavo vyšli až dodatočne a predávajúci na ne kupujúceho v rozpore s § 596 OZ neupozornil. Toto ustanovenie sa netýka väd, ktoré vznikli v čase po uzatvorení zmluvy, týka sa len takých väd, ktoré v tom čase len vyšli najavo. Predávajúci je povinný na vadu upozorniť, aj keď má iba podozrenie o jej existencii. Zodpovednosť predávajúceho za dodatočne prejavenu vadu má charakter objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie, ktorej sa predávajúci nemôže zbaviť a nie je preto rozhodujúce, či o vade vedel alebo nevedel. Predávajúci sa zodpovednosti za vady predávanej veci zbaví len vtedy, ak kupujúceho výslovne upozorní na vady veci. Nestačí pritom všeobecné upozornenie o tom, že vec je vadná, upozornenie sa musí vzťahovať na konkrétnu vadu. Z hľadiska obsahu musí byť upozornenie dostatočne konkrétne, určité a zrozumiteľné na to, aby bolo možné bezpečne identifikovať vadu, na ktorú sa toto upozornenie vzťahuje. Ak vyjde dodatočne najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny alebo odstúpenie od zmluvy. Notifikačná povinnosť sa týka všetkých väd, o ktorých predávajúci pri predaji vie, t. j. faktických aj právnych bez ohľadu na to, či sú zjavné alebo skryté. Za vady, na ktoré predávajúci kupujúceho pred predajom upozornil, predávajúci nebude zodpovedať. Naopak, nesplnenie notifikačnej povinnosti bude mať za následok vznik práva uplatňovať nároky z vadného plnenia.

18. Predmetom odvolacieho konania je posúdenie správnosti procesného postupu a rozhodnutia súdu prvej inštancie s prihliadnutím na odvolacie námietky vznesené žalobcami v podanom odvolaní. Odvolací súd preto preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok a obsah celého spisového materiálu, ale vady vytýkané odvolateľmi nezistil. Súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní vychádzal z riadne zisteného skutkového stavu, ktorý má oporu vo vykonanom dokazovaní a vec správne právne posúdil na základe príslušných zákonných ustanovení. Odvolací súd sa stotožňuje s právnym posúdením danej veci súdom v súlade s ustanoveniami § 596 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 30.06.2024, keď z vykonaného dokazovania vyplynulo, že predmetom tohto konania je nárok žalobcov na zaplatenie primeranej zľavy z kúpnej ceny, ktorú žalobcovia uhradili na základe uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 17.05.2022, ktorej predmetom okrem iných nehnuteľností bol aj rodinný dom súp. č. XXX postavený na parcele registra „C“ KN parc. č. XXXX/X, sklad súp. č. XXX postavený na parcele registra „C“ KN parc. č. XXXX/XX. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že strany sporu uzavreli dňa 17.05.2022 kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaná predala žalobcom 1/ a 2/ nehnuteľnosti nachádzajúce sa

v kat. úz. C., obec C., K. F., evidované na LV č. XXX, vydanom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom za kúpnu cenu vo výške 154.000 eur. Nebolo sporné, že žalovaná vyhlásila, že jej nie sú známe žiadne vady, na ktoré by mala kupujúcich upozorniť, že nehnuteľnosti sú v stave zodpovedajúcom ich veku a užívaniu, pričom na predmetnej nehnuteľnosti nevykonávala žiadne rekonštrukcie, do užívania nehnuteľnosti vstúpila tak, ako predmetnú nehnuteľnosť kúpila. Ďalej nebolo sporné, že žalobcovia z dôvodu zistených väd spôsobených vlhkosťou stien vyzvali žalovanú predžalobnou výzvou zo dňa 24.08.2022 na zaplatenie sumy vo výške 18.729,14 eura, ktorá predstavuje cenovú ponuku na odstránenie vlhkosti a na opravu väd. Žalobcovia si dali na preukázanie väd nehnuteľnosti vypracovať expertízu, a to dňa 31.08.2022, z ktorej vyplynulo, že nehnuteľnosť trpí vadami - poškodenie omietky a podláh spôsobených vlhkosťou. Na základe uvedených nesporných skutkových tvrdení strán sporu súd prvej inštancie správne posudzoval uplatnený nárok žalobcov v súlade s ustanoveniami § 596 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 30.06.2024. Súd prvej inštancie nárok žalobcov po vykonanom dokazovaní zamietol z tohto dôvodu, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno v časti preukázania existencie nimi namietaných väd už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, ako aj z dôvodu, že žalobcovia nešpecifikovali konkrétne o aké vady išlo, v akom rozsahu a či tieto vady vyšli najavo až dodatočne, a tiež z dôvodu nedostatočného špecifikovania výšky zľavy, ktorá mala zodpovedať nákladom na odstránenie nimi uvádzaných väd.

19. V súvislosti so splnením si dôkaznej povinnosti žalobcov odvolací súd dodáva, že medzi povinnosťmi strán v sporovom konaní patrí predovšetkým tvrdenie rozhodných skutočností a navrhovanie dôkazov (tzv. povinnosť tvrdenia a dôkazná povinnosť), prostredníctvom ktorých poskytujú informácie potrebné pre rozhodnutie. Sporové konanie je ovládané hlavne princípom kontradiktórnosti a prejednávacím princípom, ktoré predurčujú, že ťarchu a zodpovednosť za výsledok konania nesú strany sporu. Dokazovanie je procesným právom upravený postup súdu a strán, účelom ktorého je získanie poznatkov dôležitých pre rozhodnutie súdu, ktorými sa overuje ne/pravdivosť tvrdení v konaní. Výsledkom celkového hodnotenia dôkazných prostriedkov je záver o pravdivosti tvrdených skutočností, ktorý je podkladom pre záver o tom, či a do akej miery strana sporu splnila svoju povinnosť preukázať skutkové tvrdenia. Také hodnotenie dôkazov, ktoré vyznie v záver, že pravdivosť skutkových tvrdení nemožno potvrdiť ani vylúčiť, povedie k tomu, že rozhodnutie súdu vyznie nepriaznivo pre stranu sporu, ktorej pravdivosť tvrdení mala byť preukázaná (rozsudok NS SR, sp. zn. 6MCdo/1/2010). Teda dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť strany sporu za to, že za konania neboli preukázané jej tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jej neprospech.

20. Ako prvú odvoláciu námietku odvolací súd preskúmal skutočnosť, či žalobcovia uniesli, resp. neunesli dôkazné bremeno v časti preukázania existencie nimi namietaných väd už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy. Pre úspešné uplatnenie nároku žalobcov na zaplatenie primeranej zľavy z kúpnej ceny bolo v predmetnom spore rozhodné, či žalobcami zistené vady nehnuteľnosti – poškodenie omietky a podláh spôsobené nadmernou vlhkosťou existovali už v čase uzatvorenia kúpnopredajnej zmluvy zo dňa 17.05.2022, a teda či ide o vady, ktoré existovali pred predajom nehnuteľnosti a vyšli najavo dodatočne po jej predaji. Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie správne vyhodnotil skutkový stav sporu a vykonané dokazovanie tak, že žalobcovia skutočnosť, že vady - poškodenie omietky a podláh spôsobené nadmernou vlhkosťou v nehnuteľnosti, existovali v čase pred a počas uzatvorenia kúpnopredajnej zmluvy zo dňa 17.05.2022, pred súdom nepreukázali, pričom dôkazné bremeno v preukázaní tejto skutočnosti spočívalo výlučne na žalobcoch.

21. Žalobcovia v podanom odvolaní namietali, že skutočnosť o existencii väd pred kúpou nehnuteľnosti bola preukázaná vykonanou expertízou vypracovanou G. H. I. I., ktorý túto skutočnosť potvrdil i na pojednávaní dňa 11.07.2023. S touto námietkou sa odvolací súd nestotožnil. Z obsahu vypracovanej expertízy vyplýva záver, že bolo identifikovaných 19 miest na vnútorných povrchoch stavebných konštrukcií, pričom 12 indikuje zvýšenú vlhkosť, 6 vykazuje riziko zvýšenej vlhkosti a 1 meranie nevykazuje známky zvýšenej vlhkosti. V obsahu samotnej expertízy nebolo konštatované, či vlhkosť a ňou spôsobené vady nehnuteľnosti vznikli pred predajom nehnuteľnosti a existovali už v čase uzatvorenia kúpnopredajnej zmluvy alebo až po prevzatí nehnuteľnosti žalobcami. Predmetnou expertízou bola síce zistená zvýšená miera vlhkosti v dome, avšak expertíza bola vypracovaná ku dňu 08.09.2022, takmer 4 mesiace od kúpy rodinného domu, a nezobrazuje stav vlhkosti nehnuteľnosti ku dňu predaja nehnuteľnosti. Na pojednávaní dňa 11.07.2023 vypovedal ako svedok G. H. I. I. (nie v postavení znalca ako to uvádzali odvolatelia), ktorý vyhotovil pre žalobcov expertízu za účelom zistenia zvýšenej vlhkosti. Svedok sám pred súdom uviedol, že sa vie vyjadriť len k tomu, či v čase, keď vykonával

expertízu, sa v nehnuteľnosti (v stene) nachádzala zvýšená vlhkosť. Z tohto dôvodu nemožno prisvedčiť tvrdeniu žalobcov, že existencia vady vlhkosti nehnuteľnosti pred kúpou nehnuteľnosti bola preukázaná touto expertízou a následným výsluchom pána G. H. I. I.. Aj keď tento svedok potvrdil, že zistený stav v nehnuteľnosti nebol vyhovujúci v zmysle vyhl. č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov v platnom znení z dôvodu nameranej zvýšenej vlhkosti a absolútne vylúčil, že by k ním zistenému navrhnutiu došlo obitím vnútornej omietky alebo vybratím nášlapnej vrstvy podlahy v interiéri, tieto skutočnosti nemožno vyhodnotiť v tom smere, že by vada zvýšenej vlhkosti nehnuteľnosti existovala v čase uzatvorenia kúpnopredajnej zmluvy. Rovnako z konštatovania svedka, že tehla bola už degradovanejšia a merania vykonal vo výške 1,5 m nad podlahou, kde vylúčil vplyv prípadnej zemnej vlhkosti a výsledky prekročovali hranicu etalonu niekoľkonásobne, nemožno vyvodiť tak, ako uvádzali žalobcovia, že vlhkosť existovala a pôsobila dlhodobo, už pred kúpou nehnuteľnosti. Žalobcovia preto predloženou expertízou a výsluchom svedka G. H. I. I. nepreukázali svoje tvrdenie, že vytýkané skryté vady nehnuteľnosti spôsobené zvýšenou vlhkosťou, existovali už v čase kúpy rodinného domu. Je pravdou, že vyvrátili tvrdenie žalovanej o tom, že by vlhkosť spôsobili práve oni v dôsledku vykonaných zásahov do omietok a nášlapných vrstiev podlahy, avšak samotná zvýšená vlhkosť v dome mohla vzniknúť aj z iných dôvodov po predaji nehnuteľnosti. Aj keď právna zástupkyňa žalobcov na pojednávaní dňa 16.05.2023 navrhla ustanovenie znalca z odboru stavebníctva v prípade, ak bude naďalej aj po vypočutí svedka G. H. I. I. sporná otázka väd nehnuteľnosti, následne na pojednávaní dňa 11.07.2023 od tohto znaleckého dokazovania upustila, pretože ho nepovažovala za potrebné z dôvodu, že bolo vyvrátené spôsobenie vlhkosti obitím časti omietky a vybratím OSB dosiek na podlahe. Vyvrátenie spôsobenia zvýšenej vlhkosti obitím časti omietky a vybratím OSB dosiek na podlahe však neznamená preukázanie vzniku väd - poškodenia omietky a podláh pred predajom nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie preto správne vyhodnotil, že v predmetnom konaní bolo potrebné pre unesenie dôkazného bremena žalobcov v časti tvrdenia vzniku väd nehnuteľnosti pred jej predajom, nariadenie znaleckého dokazovania za účelom zistenia, či vady spôsobené zvýšenou vlhkosťou v nehnuteľnosti existovali v čase predaja nehnuteľnosti. Keďže žalobcovia znalecké dokazovanie v tomto spore nenavrhli, resp. od jeho navrhnutia ustúpili, hoci táto skutočnosť nebola vykonaným dokazovaním preukázaná a zostala i naďalej spornou, súd správne konštatoval neunesenie dôkazného bremena žalobcami v tejto časti, čo má za následok samotné zamietnutie podanej žaloby. S tvrdením žalobcov, že svedok potvrdil, že vlhkosť sa v nehnuteľnosti nachádzala už pred kúpou nehnuteľnosti, sa odvolací súd nestotožnil, pretože takáto skutočnosť výpoveďou svedka G. H. I., I. s poukazom na vyššie uvedené potvrdená nebola. Predložená expertíza nijakým spôsobom nezodpovedala otázku, či vlhkosť v nehnuteľnosti bola prítomná už počas jeho kúpy žalobcami, pričom na tomto závere nič nemení ani tá skutočnosť, že svedok je zapísaný v zozname znalcov pre odbor stavebníctvo. Svedok G. H. I., I. síce vylúčil možnosť vzniku vlhkosti v dôsledku obitia omietok a vytrhnutia podláh zo strany žalobcov, avšak nevyvrátil a ani sa nijako nevyjadril k tomu, že by zvýšená vlhkosť mohla nastať aj iným spôsobom. Svedok sám uviedol, že otázka existencie väd v čase predaja by mala byť predmetom znaleckého skúmania, a tým pádom vylúčil relevantnosť vypracovanej expertízy na zodpovedanie tejto otázky v konaní.

22. Rovnako sa odvolací súd nestotožnil s tvrdením žalobcov, že dodatočné vypracovanie znaleckého posudku by bolo v rozpore so zásadou hospodárnosti konania, a to z dôvodu, že v danom prípade skutkové tvrdenie žalobcov o existencii väd v dôsledku zvýšenej vlhkosti v čase predaja nehnuteľnosti vykonaným dokazovaním preukázané nebolo, pričom ide o skutkové tvrdenie, ktorého preukázanie je jednou z podmienok úspešného uplatnenia nároku žalobcov. Vykonanie znaleckého dokazovania by preto nebolo v rozpore so zásadou hospodárnosti konania, práve naopak, takéto znalecké dokazovanie bolo žiaduce pre preukázanie existencie väd v dôsledku zvýšenej vlhkosti v rodinnom dome v čase jeho predaja.

23. V ustanovení § 597 OZ, na základe ktorého si žalobcovia uplatnili predmetný nárok, sú upravené práva kupujúceho v prípade, ak v čase po uzavretí kúpnej zmluvy vyjde najavo vada, na ktorú nebol predávajúcim upozornený. Ide o vady, ktoré existovali už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, najavo vyšli až dodatočne a predávajúci na ne kupujúceho v rozpore s ustanovením § 596 OZ neupozornil. Pre uplatnenie nároku žalobcov je preto podstatným, aby v prípade existencie vady na nehnuteľnosti išlo o vadu, ktorá existovala v čase predaja nehnuteľnosti, no najavo vyšla až následne, pričom žalovanou ako predávajúcou na takúto vadu žalobcovia upozornení neboli. Len za splnenia týchto podmienok by bola dôvodne daná opodstatnenosť ich nároku na primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady. Pokiaľ však žalobcovia v konaní nepreukázali, že nimi

vytýkané vady spôsobené zvýšenou vlhkosťou existovali v čase predaja nehnuteľnosti, nie je možné ich uplatnenému nároku vyhovieť, ale je na mieste podanú žalobu zamietnuť v celom jej rozsahu.

24. Hoci žalobcovia v podanom odvolaní uvádzali opis stavu nehnuteľnosti a tiež to, aké drobné úpravy na nej plánovali vykonať, že sa niekoľkokrát uistovali, či dom nevlhne alebo nemá iné skryté vady, pričom zo strany žalovanej boli uistení, že dom nevlhne, tak tieto uvádzané skutočnosti neboli spôsobilé ovplyvniť správny záver súdu o neunesení dôkazného bremena existencie namietaných väd v čase predaja nehnuteľnosti, pre ktorý nie je možné postupovať inak, ako podanú žalobu v celom jej rozsahu zamietnuť.

25. Z dôvodu, že už samotné neunesenie dôkazného bremena v časti preukázania existencie žalobcami namietaných väd v čase predaja nehnuteľnosti je dôvodom na zamietnutie podanej žaloby v celom jej rozsahu tak, ako správne rozhodol súd prvej inštancie, odvolací súd považoval za nadbytočné bližšie sa zaoberať námietkami žalobcov týkajúcimi sa výšky primeranej zľavy z kúpnej ceny, pretože tieto nimi uplatnené námietky s poukazom na vyššie uvedené neunesenie dôkazného bremena nie sú spôsobilé zmeniť právny záver zamietnutia podanej žaloby v tomto spore. Pokiaľ žalobcovia nepreukázali splnenie podmienok pre uplatnenie ich nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny, bolo by nevhodným a nadbytočným sa ďalej zaoberať a preskúmať samotnú dôvodnosť výšky uplatneného nároku, ktorého priznanie žalobcom vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti nemá zákonný podklad. Odvolacie námietky žalobcov preto odvolací súd vyhodnotil ako nedôvodné a nespôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozhodnutia.

26. Na základe všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

27. V odvolacom konaní bola procesne úspešnou žalovaná, preto odvolací súd o trovách odvolacieho konania rozhodol v zmysle § 396 ods. 1, § 255 a § 262 ods. 1 CSP tak, že jej priznal voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na ich náhradu v plnom rozsahu. 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.

28. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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