

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Co/88/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112217900
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alexandra Hanusová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1112217900.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Alexandry Hanusovej a sudcov JUDr. Romana Bolebrucha a Mgr. Patricie Skotnickej v spore žalobcov: X/ J. G. O., Q.. X.XX.XXXX, X. X, U., štátny občan Francúzskej republiky, X/ N. O., Q.. X.X.XXXX, X. Q.. XX, U., štátna občianka Slovenskej republiky, obaja zastúpení advokátskou kanceláriou Bartošik Šváby, s.r.o., Plynárska 7/ A, Bratislava, IČO: 35 929 049, proti žalovanému: U. Y.. N..K., R. XX, U., Z.: XX XXX XXX, zastúpený advokátom JUDr. Ľubomírom Hlbočanom, Vajnorská 20, Bratislava, o zľavu z kúpnej ceny 10.476 eur, na odvolanie žalobcov 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I č.k. 15C/142/2012-242 z 10.3.2016 v spojení s opravným uznesením č.k. 15C/142/2012-297 z 5.3.2019, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom zamietajúcom výroku a v súvisiacom výroku o náhrade trov konania z r u š u j e a vec vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne 720 eur a nahradiť im trovy konania 613,96 eura. Vo zvyšku žalobný návrh zamietol a žalobcom 1/ a 2/ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalovanému trovy konania 2.447,73 eura. Štátu náhradu trov konania nepriznal.

2. Žalobcovia vo veci žalobou doručenu súdu 6.6.2012 žiadali, aby súd uložil žalovanému povinnosť uhradiť im 10.476 eur ako zľavu z kúpnej ceny. Žalobu odôvodnili tým, že 31.3.2011 uzavreli so žalovaným zmluvu o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru k bytu č.3 na T. I. XX T. U. za kúpnu cenu 432.000 eur a počas rekonštrukčných prác vykonaných v priebehu mesiacov marec - apríl 2012 zistili, že predmetná nehnuteľnosť má viaceré vady, ktoré nebolo možné v čase kúpy odhaliť ani pri náležitej starostlivosti. Tieto vady zdokumentoval znalec Z.. J. R., R., a ocenil ich v odbornom posudku č. 01/2012 z 15.4.2012 na 8 730 eur bez DPH (s 20% DPH na 10.476 eur). Žalobcovia si uplatnili u žalovaného nárok na zľavu z kúpnej ceny, ktorý však žalovaný neuznal.

3. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním z výsluchu žalobcov 1/ a 2/ zistil, že pred kúpou bytu č. 3 nachádzajúcom sa na T. I. XX T. U. (ďalej len „byt“) si dali vyhotoviť dva audity - právny (či predložené doklady preukazujú vlastnícke právo predávajúceho) a druhý technický (či technický stav nehnuteľnosti na základe výkresov a vizuálneho overenia je v poriadku a či nemá skryté vady, ktoré by boli pre nich neprijateľné). Odborný posudok o technickom stave bytu vypracoval Z.. J. R., R., pod č. 1/2011 z 5.2.2011 (ďalej len „odborný posudok 1“). Kúpnu zmluvu so žalovaným uzavreli 31.3.2011, protokol o odovzdaní a prevzatí bytu bol spísaný 11.5.2011. Necelý rok po kúpe začali v spolupráci s architektom robiť v byte úpravy, v rámci ktorých boli odhalené vady, ktoré bolo treba odstrániť. Na označenie týchto vád a určenie nákladov na ich odstránenie si dali vypracovať odborný posudok Z.. J. R., R., označený č. 1/2012 z 15.4.2012 (ďalej len „odborný posudok 2“) a u žalovaného si listom z 2.5.2012 uplatnili zľavu z kúpnej ceny 8.730 eur bez DPH. Súd prvej inštancie ďalej z odborného posudku 1 zistil, že jeho účelom bolo posúdenie stavu konštrukcie bytu, jeho kvalita a kvalita realizovaných stavebnomontážnych prác.

Zo záveru tohto posudku vyplynulo, že neboli viditeľné žiadne trhliny na obvodových konštrukciách, neboli zistené žiadne viditeľné stopy po prípadnom zatečení, sadrokartónové obklady boli rovné, opatrené maľbou, dovedy realizované obklady bude potrebné prešpárovať, sadrokartónová stena v časti vchodových bezpečnostných dverí a v časti medzi miestnosťami kúpeľňa, spáľňa a schodisko by mala byť murovaná, aby tvorila bezpečnostnú funkciu. Z protokolu o odovzdaní bytu z 11.5.2011 súd prvej inštancie zistil, že bola vykonaná podrobná prehliadka bytových a nebytových jednotiek, všetkých súčastí a príslušenstva, spoločných častí a spoločných zariadení predmetu kúpy, za účasti kupujúcich a predávajúceho. V časti označenej ako vady a nedorobky boli vyznačené pod č. 1 - oprava sadrokartónu medziposchodie v miestnosti označenej ako schodište, pod č. 2 - oprava obkladu pred vstupnou bránou v miestnosti označenej ako vchod. Z odborného posudku 2 zistil, že vertikálne konštrukcie - železobetónové schodisko vo vnútri bytovej jednotky vykazuje rôznu výšku, od 170 mm po 200 mm, šírka schodiska v dolnej časti je 850 mm a v hornej časti schodiska 730 mm. Podľa tohto posudku obal klimatizácie a klimatizačných jednotiek zn. D. S. namontovaných v byte vykazovali farebnú nestálosť. Podľa posudku ústredné vykurovanie - podlahové konvektory boli krivo osadené tak, že na jednej strane bola výška rámu od betónovej mazaniny 15 mm a na druhej strane 9 mm, rozvod vody bol urobený plastovými rozvodmi TPR o svetlosti priemeru rúr 1, Geberity (zadná zakrytá časť WC) neboli pevne ukotvené na zvislé steny, sadrokartónové konštrukcie medzi kúpeľňou a chodbou neboli zvukovo izolované, v kúpeľni pod strešnou konštrukciou boli zatečené miesta, rozmery stien v železobetónovej stene ST6, ktorá mala mať podľa projektovej dokumentácie dĺžku 2 800 mm, mala v skutočnosti dĺžku 3 300 mm. Podľa posudku tieto nedostatky a závady nemuseli kupujúci pri preberaní bytu zistiť; tieto bolo možné zistiť po dôkladnom zameraní, resp. pri rozobraní konštrukcie.

4. Súd prvej inštancie na základe zisteného skutkového stavu dospel k záveru, že medzi stranami bolo sporné, či vytknuté vady uvádzané v odbornom posudku 2 sú skryté vady, na ktoré žalovaný žalobcov 1/ a 2/ pri kúpe bytu neupozornil a preto majú podľa ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka nárok na zľavu z kúpnej ceny bytu. Z vykonaného dokazovania mal za nepochybné, že predávajúci kupujúcich na žiadne vady neupozornil, nakoľko podľa jeho názoru byt, ktorý bol predmetom kúpy, žiadne vady nemal. Vady zistené žalobcami pri úpravách vykonávaných v byte, ktoré sú uvádzané v odbornom posudku 2 nemožno podľa súdu prvej inštancie všetky kvalifikovať ako skryté vady, nakoľko pred uzavretím kúpnej zmluvy si sami žalobcovia dali vyhotoviť odborný posudok 1, ktorý bol zameraný na zistenie stavu konštrukcie bytu a kvalitu realizovaných stavebnomontážnych prác. Vady uvádzané v závere odborného posudku 1 (obklady doposiaľ realizované bude potrebné kvalitnejšie prešpárovať, sadrokartónová stena v časti vchodových bezpečnostných dverí a v časti medzi miestnosťami kúpeľňa, spáľňa a schodiskom by mala byť murovaná) boli takého charakteru, s ktorými sa žalobcovia stotožnili a kúpnu zmluvu 31.3.2011 so žalovaným podpísali. Žalobcovia sa pri kúpe bytu podľa súdu správali zodpovedne, s náležitou starostlivosťou, keď si dali vyhotoviť odborný posudok. Vady, ktoré žalobcovia zistili po kúpe bytu, súd prvej inštancie z hľadiska ich charakteru nehodnotil všetky ako skryté z dôvodu, že ak by Z. J. R., R., urobil obhliadku bytu s odbornou starostlivosťou, s absolútnou istotou by zistil, že schodisko vo vnútri bytovej jednotky má rôznu výšku aj šírku, že obal na klimatizačných jednotkách má nerovnakú farbu, že podlahové konvektory sú krivo osadené, že Geberity nie riadne ukotvené na zvislé steny, že jedna stena (priečka) mala namiesto 2 800 mm až 3 300 mm. K zatečeniu kúpeľne pod strešnou konštrukciou poukázal na záver v posudku, že stavba je dokončená už dva roky a nie sú viditeľné žiadne trhliny na obvodových konštrukciách a neboli zistené žiadne viditeľné stopy po prípadnom zatečení; žalobcovia navyše túto vadu bližšie nešpecifikovali a to ani po skončení prác v byte a neuviedol to ani Z. J. R., R. v odbornom posudku 2. Súd prvej inštancie zdôraznil, že ak sa žalobcovia domáhajú zľavy z kúpnej ceny z dôvodu skrytých vád, ich charakter musia jednoznačne preukázať, čo neurobili.

5. Súd prvej inštancie za jedinú skrytú vadu považoval sadrokartónovú konštrukciu medzi kúpeľňou a chodbou. Žalobcovia mohli zistiť až po jej rozobraní, že nie je zvukovo izolovaná, že podkladový rošt nebol urobený podľa normy pre sadrokartón, čo spôsobilo prehýbanie a chvenie obkladu. Na základe uvedeného priznal žalobcom zľavu z kúpnej ceny 600 eur stanovenej v odbornom posudku 2 ako náklady na odstránenie tejto vady, ktorú považoval za primeranú a z dôvodu hospodárnosti konania k výške nákladov nevykonával ďalšie dokazovanie. Keďže v odbornom posudku 2 boli náklady na opravu určené bez DPH, určil zľavu z kúpnej ceny vo výške 720 eur, čo je suma s DPH (600 eur s 20% DPH).

6. Súd prvej inštancie námietku žalovaného, že žalobcovia vady podľa ustanovenia § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka nevytkli bez zbytočného odkladu, keď sami uviedli, že ich zistili v marci alebo apríli 2012, odborný posudok si dali vyhotoviť 15.4.2012, poverenie na zastupovanie v konaní

advokátskej kancelárii dali 24.4.2012 a zľavu z kúpnej ceny si u žalovaného uplatnili listom z 2.5.2012, považoval za nedôvodnú. Bol toho názoru, že žalobcovia postupovali po zistení väd s odbornou starostlivosťou, keď si nechali odborníkom posúdiť, či vady, ktoré zistili, majú charakter skrytých väd a odhadnúť náklady na ich odstránenie a konali bez zbytočného odkladu. Ostatné vady, s poukazom na ustanovenia § 597 ods. 1, § 599 ods. 1 a ods. 2, § 619 ods. 1 Občianskeho zákonníka nepovažoval za skryté, a preto žalobu vo zvyšku zamietol. O trovách konania rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 2 OSP a žalobcom 1/ a 2/ priznal ich náhradu vo výške 613,96 eura; žalovanému priznal náhradu trov konania 2.447,73 eura. O trovách štátu rozhodol podľa ustanovenia § 141 ods. 2 OSP s poukazom na § 18 OSP, podľa ktorého účastníci majú právo konať pred súdom v svojej materčine; keďže žalobca 1/ je občan Francúzskej republiky, ktorého materským jazykom je francúzština, bolo povinnosťou súdu komunikovať s účastníkom v jeho materskom jazyku, čo vyvolalo nevyhnutnosť pribrať do konania tlmočníka, pričom trovy s týmto spojením platí štát.

7. Proti zamietajúcemu výroku rozsudku súdu prvej inštancie podali žalobcovia 1/ a 2/ odvolanie a podľa obsahu ich podania žiadali rozsudok v napadnutej časti zmeniť a žalobe vyhovieť v celom rozsahu. Odvolanie odôvodnili nesprávnym právnym posúdením vecí súdom prvej inštancie, keď nesprávne obmedzil aplikáciu ustanovenia § 597 Občianskeho zákonníka výlučne na tzv. skryté vady, hoci toto sa vzťahuje na vady akejkoľvek povahy (či už skryté alebo zjavné, odstrániteľné alebo neodstrániteľné), t.j. na všetky vady, na ktoré ich bol žalovaný podľa ustanovenia § 596 Občianskeho zákonníka povinný upozorniť pri dojednávani kúpnej zmluvy, resp. na všetky vady, ktoré objektívne na nehnuteľnosti viazali a ktoré dodatočne vyšli najavo. Pri výklade ustanovenia § 597 Občianskeho zákonníka súd prvej inštancie nepostupoval v súlade so zákonom, keď sa zameral výlučne na skryté vady. Takýto záver možno vyvodiť aj z aktuálnych rozhodnutí slovenských a českých súdov (rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 28.7.2011 sp. zn. 33 Cdo 896/2010, rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 24.10.2013 sp. zn. 33 Cdo 2641/2012, rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 13.3.2013 sp. zn. 2Co/30/2013, uznesenie Krajského súdu v Trnave z 31.1.2012 sp. zn. 11Co/80/2011, uznesenie Najvyššieho súdu SR z 29.9.2011 sp. zn. 2 Cdo 133/2011, rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 4/2005, uznesenie Krajského súdu v Trnave z 31.1.2012 sp. zn. 11Co/80/2011, rozsudok Krajského z 22.9.2014 sp. zn. 1Co/123/2014). Súd prvej inštancie im týmto odoprel právo účinne uplatňovať ich zákonné nároky vyplývajúce zo zodpovednosti žalovaného za vady na nehnuteľnosti, ktoré vyšli neskôr najavo.

8. Žalobcovia v odvolaní ďalej argumentovali, že ani pri akceptácii názoru, že ustanovenie § 597 Občianskeho zákonníka sa vzťahuje len na skryté vady, nie je možné v súlade s rozhodovacou praxou súdov dospieť k záveru, že nimi vytýkané vady nemali povahu skrytých väd. Súd totiž pri posudzovaní skrytých väd vychádza výlučne z toho, či sú takéto vady viditeľné voľným okom alebo nie (rozsudok Krajského súdu v Trnave z 14.5.2014 sp. zn. 24Co/158/2013). A contrario, aby sa určitá vada považovala za skrytú, nie je potrebné používať meracie zariadenia, prípadne iné prístroje, ale postačuje, že ju nie je možné vidieť voľným okom. To, že Z. J. R., R., ako spracovateľ odborného posudku 1 predmetné vady nezistil voľným okom, je jednoznačne potvrdením skutočnosti, že boli skryté a nezistiteľné pri bežnej obhliadke bytu. Na základe vyššie uvedeného je potrebné všetky vytýkané vady bytu uplatňované v tomto odvolaní považovať za skryté vady. Ďalej uviedli, že zo zisteného skutkového stavu jednoznačne vyplýva, že žalovaný ich upozornil len na tie vady, ktoré boli auditované v odbornom posudku 1 objednanom žalobcami v súvislosti s kúpou bytu, a na vady uvedené v bode 8.11. zmluvy. Okrem týchto väd ich neupozornil na žiadne iné vady bytu a v konaní pred súdom prvej inštancie žalovaný takéto upozornenie nepreukázal. Z vyššie uvedeného a zo samotného zistenia predmetných väd bytu architektkou pri prácach na byte v roku 2012 je jednoznačné, že o vadách, ktoré dodatočne vyšli najavo a ktoré boli opísané v odbornom posudku 2, v čase uzavretia zmluvy vôbec nevedeli.

9. Napokon v odvolaní uviedli, že skutočnosť, že vady bytu neboli zistené ani spracovateľom odborného posudku 1, im nemôže byť v žiadnom prípade na ujmu. Od spracovateľa posudku vôbec nepovažovali detailnú analýzu technického stavu bytu. Skutočnosť, že úlohou spracovateľa posudku nebolo zamerať sa na detailnú analýzu všetkých možných väd bytu, ale len na všeobecný skutkový stav, možno odvodiť aj zo samotného znenia predmetného posudku. Nie je správne, ak súd prvej inštancie spracovateľovi predmetného posudku vyčítal, že nepostupoval s odbornou starostlivosťou tým, že byt skúmal len voľným okom, bez použitia meracích prístrojov, ak právne predpisy neustanovujú požiadavky pre vypracovávanie predmetných odborných posudkov.

10. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žiadal rozsudok v napadnutej časti ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že súd prvej inštancie dospel k správnejmu záveru, že pokiaľ ide o vytýkané vady bytu žalobcami, išlo prevažne o vady okom viditeľné a zistiteľné bez nutnosti demontáže, rozoberania a zasahovania do muriva bytu, okrem sadrokartónovej konštrukcie nachádzajúcej sa medzi kúpeľňou a chodbou, v ktorej chýbala zvuková izolácia. Vytýkané vady boli na byte už pri prvej ohliadke bytu žalobcami, pri ktorej okrem nich a žalovaného bola prítomná i odborne známa osoba (Z.. J. R., R..), ktorú žalobcovia poverili, aby posúdila stav bytu. V tejto súvislosti uviedol, že predmetné vady pri prvej ohliadke zistené neboli, keďže o nich nie je v odbornom posudku 1 zmienka. Mal preto za to, že tieto zjavné a okom viditeľné vady, pokiaľ by existovali, mohli byť zistené tiež pri odovzdávaní bytu 11.5.2011, kedy bola vykonaná podrobná prehliadka bytu a nebytových priestorov bytu, jeho súčasti, príslušenstva a spoločných častí a zariadení prislúchajúcich k bytu za účasti kupujúcich a predávajúceho. Vytýkané vady nie sú zaznamenané ani v protokole o odovzdaní bytu z 11.5.2011. Na základe tohto sa bránil proti žalobe tým, že zjavné a okom viditeľné vady, ktoré mu vytkli žalobcovia a na základe ktorých si voči nemu uplatnili zľavu z kúpnej ceny, v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy neexistovali. Poukázal na to, že vady bytu, ktoré sú uvedené v odbornom posudku 2 mu žalobcovia vytkli po viac ako roku od uzatvorenia kúpnej zmluvy, ktorá bola vyhotovená po vypracovaní odborného posudku 1 a na jeho základe; tieto vady bytu zistili žalobcovia počas vykonávaných úprav bytu, pričom mu neumožnili sa s vadami bytu na mieste samom (v byte) oboznámiť a v jeho neprítomnosti, v priebehu vykonávaných prác si dali vypracovať odborný posudok 2 tej istej osobe, ktorá pri prvej ohliadke bytu nezistila žiadnu z týchto zrejmych a okom viditeľných väd. Za takéhoto stavu nie je možné žalobcom priznať, že by bez akýchkoľvek pochyb v konaní preukázali, že vytýkané vady, obzvlášť stavebného charakteru, existovali na byte už v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Podľa jeho názoru nebolo vylúčené, že väčšina vytýkaných väd mohla byť spôsobená stavebnými zásahmi, ktoré v byte žalobcovia rok po jeho kúpe zrealizovali.

11. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu ďalej uviedol, že tvrdenie žalobcov, že nimi poverený odborník Z.. J. R., R.., mal posudzovať stavbu len z hľadiska jej bezpečnosti a budúcej obývateľnosti je nepravdivé, keď tento sám v posudku uvádzal vady viditeľné voľným okom (potreba kvalitnejšie prešpárovať obklady, sú miesta, kde špárovacia hmota nenapĺňa naplno špáru). Navyše v odbornom posudku 1 sa uvádza, že ide o vypracovanie odborného posudku, v ktorom sa posúdi stav konštrukcie bytu, jeho kvalita a kvalita zrealizovaných stavebnomontážnych prác. Mal za zrejmé, že úlohou odborníka povereného žalobcami bolo posudzovať aj všetky zjavné a okom viditeľné vady spočívajúce v zlej konštrukcii bytu, ktoré by nezodpovedali požadovanej kvalite a požadovanej kvalite realizovaných stavebnomontážnych prác, a do takto stanoveného rozsahu úlohy, treba zaradiť aj zisťovanie všetkých neskôr žalobcami vytýkaných väd bytu.

12. Žalobcovia 1/ a 2/ v stanovisku k vyjadreniu žalovaného k odvolaniu uviedli, že sa plne pridriavajú obsahu svojho odvolania. Tvrdenia žalovaného uvedené vo vyjadrení sú podľa nich nekonzistentné, nepodložené dôkazmi a čisto účelové, s cieľom vyhnúť sa zodpovednosti za vady (ktoré, ako bolo preukázané, dodatočne vyšli najavo), resp. vyhnúť sa poskytnutiu nárokovanej zľavy z kúpnej ceny nehnuteľnosti, a to napriek tomu, že pre vznik tohto nároku boli splnené všetky zákonné predpoklady, čo v konaní preukázali.

13. Žalovaný vo vyjadrení k stanovisku žalobcov 1/ a 2/ uviedol, že sa plne pridriava obsahu svojho vyjadrenia k odvolaniu. Zopakoval, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno k svojim tvrdeniam; jednoznačne možno podľa nich konštatovať, že nešlo o žiadne skryté vady a nie je daná jeho povinnosť zo zodpovednosti za vady poskytnúť žalobcom zľavu z kúpnej ceny. Takýto nárok žalobcom nevznikol, žalobcovia ho nepreukázali a neboli splnené žiadne zákonné predpoklady na zľavu z kúpnej ceny.

14. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 CSP) preskúmal rozsudok v napadnutej zamietajúcej časti, prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je v napadnutej časti potrebné zrušiť a vec vrátiť v tomto rozsahu na ďalšie konanie.

15. Právnym posúdením veci je činnosť súdu spočívajúca v subsumácii zisteného skutkového stavu pod skutkovú podstatu vyhľadanej právnej normy, ktoré vedie k záveru, či a komu súd právo priznáva ale nepriznáva. Právne posúdenie veci je nesprávne, ak sa súd dopusti pri tejto činnosti omylu, t.j. keď na správne zistený skutkový stav aplikoval iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, ale ho nesprávne interpretoval, alebo zo skutočnosti naisto preukázaných

vyvodil nesprávne právne závery. Nesprávnym právnym posúdením je vedľa prípadov, kedy súd na zistený skutkový stav aplikuje nesprávnu právnu normu i situácie, keď súd aplikuje právnu normu na nedostatočne zistený skutkový stav, z ktorého nemožno posúdiť správnosť aplikácie práve tejto právnej normy, t.j. keď súd subsumuje zistený skutkový stav pod skutkovú podstatu normy bez toho, aby bolo naisto dané naplnenie všetkých jej zákonných znakov.

16. Podľa ustanovenia § 596 Občianskeho zákonníka ak vec má vady, o ktorých predávajúci vie, je povinný kupujúceho pri dojednávani kúpnej zmluvy na ne upozorniť.

17. Podľa ustanovenia § 597 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednej 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.

18. V danej veci sa žalobcovia domáhali priznania náhrady nákladov, ktoré vynaložili na stavebné a iné úpravy, vykonané v byte kúpenom od žalovaného na odstránenie jeho väd. Keďže malo ísť o plnenie vyplývajúce zo záväzkového právneho vzťahu založeného označenou kúpnu zmluvou uzavretou medzi stranami sporu, z ktorého sa kupujúcim malo dostať plnenia bez väd, čo sa podľa nich nestalo, súd prvej inštancie postupoval správne, ak zistený skutkový stav posudzoval podľa ustanovenia § 597 ods. 1 prvej vety Občianskeho zákonníka.

19. Predávajúci je povinný prenechať kupujúcemu vec bez väd. Ak nesplní túto povinnosť, nastupuje zodpovednosť za vady, ktorá sa (s výnimkou záruky) zásadne vzťahuje na vady, ktoré existovali v dobe plnenia. Vadné je také plnenie, ktoré a) nemá vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé (t.j. vlastnosti štandardné, ktoré sa u predmetu plnenia s ohľadom na jeho povahu vo všeobecnosti predpokladajú), b) nie je možné ju použiť podľa povahy alebo účelu zmluvy, alebo c) má právnu vadu. Nedostatok fyzickej povahy, napr. čo do akosti, množstva, funkčnosti a pod., je tzv. faktickou vadou.

20. Odvolací súd pri preskúmaní zistil, že súd prvej inštancie veci pri aplikácii ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka nesprávne považoval za právne relevantné jedine skryté vady veci; na prejednávanej veci teda aplikoval správne zákonné ustanovenie, toto však nesprávne interpretoval, v dôsledku čoho vec nesprávne právne posúdil. V prejednávanej veci bolo v zmysle vyššie uvedeného bez právnej relevancie, či sa jednalo o vady veci, ktoré sú zjavné alebo skryté, ale podstatnou bola najmä tá skutočnosť, na ktoré vady veci žalovaný ako predávajúci žalobcov ako kupujúcich upozornil. V konaní bolo zistené, že žalovaný žalobcov neupozornil na vady, ktoré neskôr namietali; žalovaný uviedol, že o žalobcami namietaných vadách nevedel (č.l. 187, t.j. ak žalovaný o predmetných vadách nevedel, logicky na nich nemohol žalobcov ani upozorniť); žalovaný má pritom objektívnu zodpovednosť za vady veci, na ktoré žalobcov neupozornil. Za takto zisteného skutkového stavu sa súd prvej inštancie nemal zaoberať tým, či sa jedná o vady zjavné, či skryté, ale sa mal zamerať na to, či žalobcami namietané nedostatky veci možno považovať za vady. Inými slovami bolo potrebné zobrať na zreteľ, že vadami možno všeobecne rozumieť všetko, čo znižuje možnosť použitia veci, jej upotrebenia alebo čo ju znehodnocuje a následne vyhodnotiť, či žalobcami namietané skutočnosti spĺňajú tieto kvalifikačné kritéria. Súd prvej inštancie mal ďalej v prípade, že sa jedná o vady veci, vziať na zreteľ to, či namietané vady veci existovali už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy (za následne vady predávajúci zo zákona nezodpovedá, táto zodpovednosť by mu mohla vzniknúť jedine dohodou podľa ustanovenia § 502 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a bolo tiež potrebné zohľadniť, či žalobcovia ako kupujúci o vadách veci v čase uzavretia kúpnej zmluvy vedeli (žalobcovia by si v opačnom prípade nemohli uplatňovať nárok na zľavu, nakoľko by nebola splnená podmienka stanovená § 597 Občianskeho zákonníka, t.j. ak by o vade vedeli, nemohla by pre nich dodatočne vyjsť najavo). Rozhodným v tejto súvislosti je však jedine skutočná vedomosť kupujúceho, t.j. nejde o vady, ktoré mal kupujúci zistiť, a to či už sám alebo prostredníctvom odborne spôsobilej osoby (jedná sa len o vady, o ktorých mal kupujúci skutočne vedomosť, pričom sa kúpnu zmluvu rozhodol uzavrieť aj napriek týmto vadám). Napokon len pre úplnosť je potrebné poukázať na to, že je vecou predávajúceho poznať ním predávanú vec a kupujúceho upozorniť na všetky vady veci v zmysle ustanovenia § 596 Občianskeho zákonníka; kupujúci nemá povinnosť vady predávanej veci aktívne zisťovať, naopak je povinnosťou predávajúceho ho na všetky vady veci upozorniť.

21. Odvolací súd k právnemu posúdeniu veci ďalej uvádza, že subjektom, od ktorého možno dôvodne očakávať dôkladnú znalosť stavu predávanej veci je predávajúci, a preto mu zákon ukladá povinnosť upozorniť kupujúceho na vady predávanej veci (§ 596 Občianskeho zákonníka). Ide o tzv. notifikačnú

povinnosť predávajúceho, pričom táto sa týka všetkých väd veci, t.j. právnych, faktických, zjavných ako aj skrytých. Občiansky zákonník ani iný právny predpis neurčuje formu upozornenia, v dôsledku čoho do úvahy prichádza akákoľvek vhodná forma. Z hľadiska obsahu však musí byť upozornenie dostatočne konkrétne, určité a zrozumiteľné na to, aby bolo možné bezpečne identifikovať vadu, na ktorú sa toto upozornenie vzťahuje; len všeobecné vyhlásenie o tom, že vec je vadná nie je splnením notifikačnej povinnosti. Je pritom dôležité posudzovať, či si predávajúci splnil, či nespĺnil notifikačnú povinnosť, nakoľko výsledok tohto posúdenia má priamy dopad na aplikáciu ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka (dodatočne zistené vady kupujúcim); inými slovami za vady, na ktoré predávajúci kupujúceho pred predajom upozornil, predávajúci zodpovedať nebude, no naopak, nespĺnenie si notifikačnej povinnosti môže mať za následok vznik práva kupujúceho uplatňovať si nároky z vadného plnenia podľa ustanovenia § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V tomto zmysle ide o objektívnu zodpovednosť predávajúceho, t.j. bez ohľadu na to, či o vadách veci vedel, alebo nevedel. Podstatným tiež nie je ani to, či sa jedná o vady zjavné, či skryté, nakoľko predávajúci zodpovedá za všetky vady, ktoré na veci viazli v dobe uzavretia kúpnej zmluvy a na ktoré kupujúceho neupozornil (obdobne rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 28.7.2011 sp. zn. 33 Cdo 896/2010, uznesenie Najvyššieho súdu SR z 29.4.2010 sp. zn. 5 Cdo 269/2008, rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 30.3.2016 sp. zn. 15Co/822/2014, uznesenie Krajského súdu v Trnave z 31.1.2012 sp. zn. 11Co/80/2011, rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 13.3.2013 sp. zn. 2Co/30/2013). Predávajúci sa zodpovednosti za vady veci môže zbaviť tým, že preukáže, že kupujúceho na vady veci výslovne upozornil, prípadne preukáže, že kupujúci o konkrétnych vadách veci vedel a napriek tomu sa slobodne rozhodol kúpnu zmluvu uzavrieť (t.j. ak dodatočne vyjde najavo vada; ak by kupujúci o vade vedel, logicky pre neho nemôže dodatočne vyjsť najavo vada veci, v dôsledku čoho by nebol naplnený predpoklad pre aplikáciu § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

22. Súd prvej inštancie podľa odvolacieho súdu rozhodnutie o žalobcami uplatnenom nároku na poskytnutie zľavy z kúpnej ceny pre vady veci založil na nesprávnych právnych záveroch, pre ktoré sa potom podstatou veci z hľadiska vyššie uvedených právne významných skutočností pre posúdenie opodstatnenosti nároku nezaoberal, znemožnil strane žalobcov, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Súd prvej inštancie pochybil v tom, že ako právne významné pre uplatnenie nároku na zľavu z kúpnej ceny považoval jedine skryté vady veci (nie všetky vady, na ktoré žalovaný ako predávajúci žalobcov ako kupujúcich neupozornil), a nakoľko uvedený nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti podľa ustanovenia § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil a podľa ustanovenia § 391 ods. 1 CSP vrátil vec v tomto rozsahu na ďalšie konanie. V ďalšom konaní bude súd prvej inštancie povinný riadiť sa vyššie uvedeným právnym názorom odvolacieho súdu, ktorým je v zmysle ustanovenia § 391 ods. 2 CSP viazaný; opätovne posúdi dôvodnosť nároku žalobcov a zohľadní, že pre posúdenie dôvodnosti nároku žalobcov nie je právne významným posúdenie, či sa jedná o vady zjavné alebo skryté; rozhodným je to, či žalovaný žalobcov na vady veci upozornil, za zohľadnenia toho, či sa vôbec jedná o vady veci, či tieto existovali v čase uzavretia kúpnej zmluvy, a či o nich žalobcovia vedeli. Súd prvej inštancie tiež vezme do úvahy, že určenie výšky zľavy z kúpnej ceny musí byť posúdené s prihliadnutím na konkrétne okolnosti daného prípadu; výška bude závisieť predovšetkým od povahy a rozsahu vady vzhľadom na kúpnu cenu veci, ďalej od zníženia funkčných vlastností veci a jej estetické hodnoty, od ďalšej upotrebitelnosti, ceny opráv a pod. Súd prvej inštancie na prejednanie sporu nariadi pojednávanie (§ 297 CSP), na základe vykonaných dôkazov ustáli skutkový stav potrebný pre svoje rozhodnutie, ktoré bude vo vzťahu k zistenému skutkovému stavu preskúmateľné a po opätovnom rozhodnutí sporu svoje závery o skutkových zisteniach a právnom posúdení veci odôvodní spôsobom zodpovedajúcim ustanoveniu § 220 ods. 2 CSP.

23. Súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci rozhodne o náhrade trov konania (§ 262 ods. 1, § 396 ods. 3 CSP).

24. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon

pripúšťa (§ 419 CSP) 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).

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).