

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 9C/22/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6119254686  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 02. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Jánošová  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2020:6119254686.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica sudkyňou JUDr. Jarmilou Jánošovou v právnej veci žalobcu 1/ T. Q., M.. XX. XX. XXXX, Č. XX, XXX XX Q. Q., 2/ F. Q., M.. XX. XX. XXXX, Č. XX, XXX XX Q. Q., obaja zastúpení advokátkou JUDr. Alenou Nguyenovou, Mládežnícka 17, 974 04 Banská Bystrica, IČO: 43099408, proti žalovaným 1/ Q.. F. F., M.. XX. XX. XXXX, A. XXXX/XX, XXX XX Q. Q., 2/ T. Ď., M.. XX. XX. XXXX, A. XXXX/XX, XXX XX Q. Q., žalovaní 1/ a 2/ zast. advokátkou JUDr. Mgr. Luciou Príčovou, Na Troskách 12, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 50601881, o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a zmluvy o prevode vlastníckeho práva, takto

### rozhodol:

Súd u r č u j e , že jednostranný právny úkon žalovaného 1/ a žalovaného 2/ - odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 15. 01. 2019, uzavretej medzi predávajúcimi F. Q., D.. Q., M.. XX. XX. XXXX, Q. Č.M. XX, XXX XX Q. Q. J. T. Q., D.. T., M.. XX. XX. XXXX, Q. Č. XX, XXX XX Q. Q. a kupujúcimi T. Ď., D.. Ď., M.. XX. XX. XXXX, Q. A. XXXX/XX, XXX XX Q. Q. J. Q.. F. F., D.. F., M.. XX. XX. XXXX, Q. A. XXXX/XX, XXX XX Q. Q., predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XX, vedenom Okresným úradom Q. Q., katastrálny odbor, obec Č., pre katastrálne územie Č., a to rodinný dom so súpisným číslom XX, postavený na parcele č. XXX, pozemok parcela registra KN „C“, číslo XXX, o výmere 799 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, pozemok parcela registra KN „C“, číslo XXX, o výmere 141 m<sup>2</sup>, záhrady a pozemok parcela registra KN „E“, číslo XX/X, o výmere 1293 m<sup>2</sup>, záhrady, ktorý žalovaný 1/ a žalovaný 2/ vykonali písomným prejavom zo dňa 01. 03. 2019 je neplatný.

Súd u r č u j e , že jednostranný právny úkon žalovaného 1/ a žalovaného 2/ - odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva k bytu zo dňa 15. 01. 2019, uzavretej medzi predávajúcimi T. Ď., D.. Ď., M.. XX. XX. XXXX, Q. A. XXXX/XX, XXX XX Q. Q. J. Q.. F. F., D.. F., M.. XX. XX. XXXX, Q. A. XXXX/XX, XXX XX Q. Q. a kupujúcimi F. Q., D.. Q., M.. XX. XX. XXXX, Q. Č. XX, XXX XX Q. Q. J. T. Q., D.. T., M.. XX. XX. XXXX, Q. Č. XX, XXX XX Q. Q., predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Q. Q., katastrálny odbor, obec Q. Q., pre katastrálne územie P.: Q. Č.. XX, nachádzajúci sa na X. poschodí, vchod č. XX v obytnom dome so súpisným číslo XXXX, stojacom na parcele registra KN „C“, číslo XXXX, na ulici A. F. Q. Q. a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške spoluvlastníckeho podielu XXX/XXXXX, ktorý žalovaný 1/ a žalovaný 2/ vykonali písomným prejavom zo dňa 01. 03. 2019 je neplatný.

Žalobcovia 1/ a 2/ m a j ú voči žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktoré sú povinní zaplatiť v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia, ktorým bude stanovená ich výška.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou domáhali určenia, že jednostranný právny úkon žalovaných 1/ a 2/ - odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 15. 01. 2019 uzatvorenej medzi žalobcami, ako predávajúcimi a žalovanými ako kupujúcimi, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XX,

B.. Ú. Č. - rodinný dom, súpisné číslo XX, postavený na parc. Č.. XXX, registra KNC, o výmere XXX L.X, zastavané plochy a nádvoría, parc. registra KNC č. XXX, o výmere XXX L.X, záhrada a KNE č. XX/X, o výmere X XXX L.X, záhrady, ktorý žalovaní 1/ a 2/ vykonali písomným prejavom zo dňa 01. 03. 2019, je neplatný;

Zároveň sa domáhali určenia, že jednostranný právny úkon žalovaných 1/ a 2/ - odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníctva k bytu zo dňa 15. 01. 2019, uzatvorenej medzi žalovanými ako predávajúcimi a žalobcami ako kupujúcimi, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX B.. Ú. P., G. Q. Q., Q. Č.. XX, M. X. U., F. XX, v obytnom dome so súpisným číslom XXXX, stojacom na parc. registra KNC č. XXXX, M. A. E. F. Q. Q. a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorý vykonali žalovaní 1/ a 2/ písomným prejavom zo dňa 01. 03. 2019, je neplatný.

2. Žalovaní 1/ a 2/ žiadali žalobu v plnom rozsahu zamietnuť ako bezdôvodnú.

3. Súd vykonal dokazovanie žalobou, písomnými vyjadreniami strán, ich výpoveďou na pojednávaní, kúpnyimi zmluvami ohľadom predmetných nehnuteľností, odstúpením od zmlúv zo dňa 01. 03. 2019, rozhodnutiami Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálneho odboru, číslo vkladu F. XXX/XXXX zo dňa 01. 03. 2019 a F. XXX/XXXX zo dňa 06. 03. 2019 o prerušení vkladového konania, LV č. XX B.. Ú. Č., svedeckou výpoveďou Q. B.G., dcéry žalobcov B. D., otca žalobkyne L. T., U. B. - starostu obce Č., fotodokumentáciou domovej nehnuteľnosti, odborným vyjadrením I. I. Č. - znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie odhady nehnuteľností, hodnoty stavebných prác, pozemné stavby č. 177/2019, zápisom spísaným stranami dňa 26. 02. 2019, potvrdeniami o preskúšaní komína L. W. zo dňa 28. 06. 2019 a inými listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav:

4. Podľa tvrdenia žalobcu títo boli bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - rodinného domu v obci Č., F. M. C. Č.. XX, Č. P. XX, spolu s príslušnými pozemkami parcelou č. XXX, XXX D. B. J. U. Č.. XX/X, D. B.. Tento dom nadobudli kúpou pred 9 rokmi, keď ho následne kompletne prerobili. V tej dobe mali dve maloleté deti. V dome kúrili ústredným kúrením - pecou na pevné palivo. Ústredné kúrenie vybudovali hneď prvý rok po nasťahovaní. Vybudovali nový komín, na ktorý sa napojila pec na ústredné kúrenie. S kúrením nemali žiadne problémy, pričom ostatné komíny nevyužívali. V dome neprefukovalo, neboli tam plesne, vždy tam bolo teplo.

V dôsledku manželských problémov sa rozhodli dom predať prostredníctvom realitnej kancelárie.

5. Dňa 15. 01. 2019 uzatvorili so žalovanými kúpnu zmluvu ohľadom rodinného domu, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom, pod číslom F. XXX/XXXX R. XX. XX. XXXX.

6. V tento istý deň dňa 15. 01. 2019 uzatvorili ako kupujúci so žalovanými ako predávajúcimi zároveň kúpnu zmluvu ohľadom ich bytu, nachádzajúceho sa na A. E. Č.. XX F. Q. Q., ktorý v súčasnej dobe obýva ich dcéra, pričom ich vlastnícke právo k tomuto bytu na základe kúpnej zmluvy nebolo Okresným úradom, katastrálnym odborom, Q. Q. zavkladované, ale konanie bolo v dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany žalovaných prerušené. Katastrálny úrad ich vyzval na podanie žaloby na súd z dôvodu, že spochybňovali platnosť odstúpenia od zmluvy zo strany žalovaných.

7. Ako dôkaz pripojili rozhodnutie Okresného úradu Banská Bystrica zo dňa 06. 03. 2019 pod číslom F. XXX/XXXX vo veci kúpnej zmluvy F. XXX/XXXX. Týmto odôvodňovali svoj naliehavý právny záujem na určovacej žalobe

8. Uviedli, že uzatvárali dve samostatné kúpne zmluvy prostredníctvom realitnej kancelárie / ohľadom domu , aj ohľadom bytu/.

9. Žalobcovia považovali odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 15. 01. 2019 zo dňa 01. 03. 2019 za neplatné, keďže žalovaní mali možnosť sa riadne oboznámiť s technickým stavom domu, ktorý aj v takomto stave kupovali. Kúpna cena bola primeraná stavu nehnuteľnosti, pričom kvôli poškodenej streche a komínu na základe stanoviska strechárov bolo zľavené z kúpnej ceny 10 000,-- Eur. Žalovaní boli uzročení s tým, že sa jedná o starý kamenný rodinný dom, ktorý si budú postupne renovovať podľa vlastných predstáv a možností. Skutočnosť, že žalovaní nemali dostatočné skúsenosti s vykurovaním rodinného domu nemôže byť na ťarchu poctivých predávajúcich. Táto skutočnosť neznamena, že kúrenie je nefunkčné a dom je neobývateľný. Žalovaní sa sťahovali do domu v strede

zimy a hneď začali stierkovať. Za dva dni im nechceli steny vyschnúť, pričom pri maľovaní je dôležité počas chladného počasia riadne kúriť a zároveň vetrať. Svojou vlastnou nevedomosťou zapríčinili stav, keď nedokázali dom dostatočne vykúriť. Stierkované steny neschli, a preto sa tam začali tvoriť plesne. Doložená fotodokumentácia vyhotovená znalcom bola z apríla 2019, t. j. po dvoch mesiacoch neužívania a nevykurovania rodinného domu.

10. Vytýkaná vada - prasknutie vonkajšej steny nie je dôvodná. Z vonkajšej steny boli vypadnuté dve skaly, čo sa dá ľahko opraviť a je to viditeľné aj voľným okom, a teda nejedná sa o skrytú vadu. Oni sami o nej nemali vedomosť.

11. Žalovaní žiadali žalobu v plnom rozsahu zamietnuť. Od zmluvy odstúpili v zmysle ustanovenia § 597 ods. 2 O. z. Dodatočne vyšli najavo vady, ktoré robia predmet zmluvy pre nich neupotrebitelným na dohodnutý účel. Predmet zmluvy nemá vlastnosti, ktoré by podľa nich mal mať. V súčinnosti s realitnou kanceláriou bola dohodnutá zámena predmetných nehnuteľností, a teda odstúpením došlo k odstúpeniu od oboch zmlúv.

12. Pre účely určenia technického stavu rodinného domu a skrytých väd v čase podpisu zmlúv požiadali znalca I.. Č. o vypracovanie posudku dňa 12. 07. 2019, ktorý pripojili ku spisu. Tento ohliadol nehnuteľnosť už v apríli 2019 a urobil fotodokumentáciu.

13. Dom v Č. začali užívať dňa 22. 02. 2019. Za dva dni zistili také vady, ktoré boli zamlčané, prípadne bolo uvedené, že takéto vady nehnuteľnosť nemá. Zistili, že rodinný dom nemá vymienené vlastnosti, obsahuje skryté vady, na ktoré neboli upozornení a ktoré existovali v čase podpisu zmlúv, a teda rodinný dom nespĺňa vymienené požiadavky. Nebolo ho možné vykurovať v súlade s bezpečnostnými predpismi, keďže revíziou boli zistené závažné nedostatky týkajúce sa komínov. Dom a steny boli vlhké. Bolo ťažké ich vysušiť a začala sa v dome robiť plesneň. Preto boli nútení ho opustiť. Pokiaľ aj hlavná pec Viadrus fungovala, dymila a vypúšťala decht. Nemala taký ťah, aby vykúrila celý dom.

14. Dňa 26. 02. 2019 urobili so žalobcami zápis, kde vytkli všetky vady, ktoré existovali v čase podpisu zmlúv, o ktorých mali vedomosť po tom, čo sa nasťahovali do predmetného domu. Boli to skryté vady, o ktorých neboli informovaní. Zistili ich po nasťahovaní sa do nehnuteľnosti. Jednalo sa o vonkajšiu stenu s prasklinou. Tým ostáva celá stena vlhká, studená, prefukuje do domu, čím sa stávajú všetky steny vlhké a plesnivé. Nefunkčný krb v obývačke, v ktorom sa nedá kúriť. Komín nefunkčný - nemá žiaden ťah. Piecka, ktorá ústi do komína, sa stáva tiež nefunkčná. Hlavný komín, na ktorý bol napojený kotel, nebol čistený - hrial, alebo nebolo cítiť teplo, bolo cítiť decht.

15. Okrem dôvodov uvedených v samotnom odstúpení od zmluvy vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 06. 08. 2019 uviedli ešte ďalšie dôvody (napr. že nebolo vydané stavebné povolenie na prístavbu, že zistili, že susedný dom má sused záujem prerobiť na penzión a reštauráciu) s tým, že poukazovali aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 30. 06. 2009 4Cdo/111/2008, podľa ktorého neexistencia dôvodov odstúpenia uvedených v odstúpení nevylučuje platnosť odstúpenia z iných skutočne existujúcich dôvodov.

16. Rovnako poukázali na judikatúru uverejnenú v ZSP z roku 1996 č. 40, podľa ktorej za vadu veci sa v zmysle § 597 O. z. považuje neexistencia takej vlastnosti veci, ktorá sa pri veci určitého druhu, veku a ceny všeobecne predpokladá a v dôsledku ktorej je možnosť využitia podstatne znížená. Pri rodinnom dome možno za takú vadu spravidla považovať nefunkčné kúrenie, kanalizáciu, nevhodnú izoláciu a obvodové múry s konštrukčnými chybami.

17. Z odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 01. 03. 2019 bolo zistené, že týmto došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo dňa 15. 01. 2019 ako aj od zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 15. 01. 2019. Dôvodom odstúpenia bola skutočnosť, že žalobcovia v kúpnej zmluve uviedli, že im nie sú známe také vady a poškodenia nehnuteľnosti a vybavenia nehnuteľnosti, na ktoré by ich mali osobitne upozorniť, pričom v čase predaja zamlčali také vady a vlastnosti, ktoré boli nimi vymienené a uviedli, že nehnuteľnosti nemajú žiadne vady. Zamlčali skutočnosti, ktoré boli pre nich dôležité a významné, o ktorých keby mali vedomosť, nepristúpili by ku kúpnej zmluve, pričom v nehnuteľnostiach sa nedá bývať. Ich konaním došlo k naplneniu ustanovenia § 597 ods. 2 O. z.

18. Ďalej je v odstúpení od zmluvy uvedené, že nasťahovaním dňa 22. 02. 2019 boli zistené skutočnosti, o ktorých ako predávajúci vedeli v čase predaja a zamlčali ich:

a) Vonkajšia stena je prasknutá, vydutá pod strechou, steny sú vlhké, stena je zvetraná vonkajšími poveternostnými podmienkami.

b) Stena je studená, prefukuje zo steny.

c) Nefunkčné sú všetky komíny, nedá sa zakúriť v krbe, v piecke, aj keď hlavná pec Viadrus funguje (nebola robená na revíziu správa), ale dymí a vypúšťa decht a nemá taký ťah, aby vykúrila celý dom.

d) Namiesto dva nimi uvádzaných komínov bolo zistené, že sú tam tri, ktoré sú všetky nefunkčné a treba ich opraviť.

e) V dome sa nedá bývať, keďže nie je v ňom možné kúriť, dom je vlhký a zdravie kupujúcej je ohrozené.

f) V zápise 26.01.19 je uvedené, že „Nesúhlasím, že dom je obývatel'ny.“

g) Pozemok nebol zbavený fekálie, ako bolo dohodnuté.

h) Neboli upovedomení, že sa predošlý vlastník obesil na pozemku.

i) Upovedomili ich, že majú 3-ročné dieťa a že je potrebné, aby dom bol obývatel'ny a napriek tomu zamlčali podstatné vady a skutočnosti, ktoré robia dom neobývatel'ným a nevhodným na trvalé užívanie aj zo zdravotnej stránky.

19. Z odborného vyjadrenia č. 177/2019 I.. I. Č. bolo zistené, že toto bolo vyhotovené na základe ústnej objednávky zo dňa 30. 03. 2019 a miestneho šetrenia zo dňa 02. 04. 2019, kedy bola vyhotovená fotodokumentácia. Pri spracovaní odborného vyjadrenia znalec použil Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku č. 50/1976 Z. z. a vyhlášku 532/2002 Z. z. o technických požiadavkách na výstavbu, ktorá sa v zmysle jej ust. § 1a/ týka technických požiadaviek na /nové/ stavby.

Z posudku vyplýva, že dom má zvislé nosné konštrukcie murované z kameňa, ústredné vykurovanie, v miestnostiach sú osadené panelové radiátory, pričom zdrojom tepla je kotol ústredného kúrenia zaústený do komína. Pri novom komíne slúžiacom ústrednému kúreniu nie je dodržaná minimálna vzdialenosť 5 cm od nosných konštrukcií krovu a sú tam zistené ešte ďalšie nedostatky. Praskliny na fasáde boli zistené z dvora a na severnej fasáde v kamennom murive z dôvodu dlhodobého zatekania poškodenej strechy domu. nosných konštrukcií krovu. V interiéri sa poruchy prejavujú vlhnutím stien v kútoch viacerých miestností pod stropom ako aj nad podlahou miestností. V mnohých miestach sa už na stenách vyskytujú čierne plesne. V hornom kúte zadnej miestnosti sú stopy po zatečení. Zistené nedostatky majú negatívny dopad na hodnotu nehnuteľnosti, jej užívateľský komfort a bezpečnosť užívania ako aj na životnosť stavby. Prílohou je fotodokumentácia z ohliadky zo dňa 02. 04. 2019 a zo dňa 24. 08. 2019 až 01. 11. 2019.

20. Žalobca na pojednávaní uviedol, že predaj domu vybavovala dcéra s manželkou. On v tej dobe bol odsťahovaný. Predtým v dome býval asi 8 rokov. Ako prvý rok urobili ústredné kúrenie na pevné palivo a následne nový komín, na ktorý napojili pec. Nemali žiadne problémy s vykurovaním.

21. Žalovaná na pojednávaní uviedla, že videli, v akom je dom stave. Pýtali sa však, či je vykurovatel'ny a či tam nie sú plesne a bolo im povedané, že je v poriadku. Na streche bolo vidieť plechové prekrytie, kadiaľ zatekalo. Bolo to vidieť aj na stenách. Strechárov volala na ohliadku realitná kancelária. Z dôvodu stavu strechy bola znížená kúpna cena o 10 000,-- Eur. Ich znalkyňa ohodnotila dom vypracovaným posudok kvôli jeho financovaniu na 109 000,-- Eur. Dom kúpili za 103 000,-- Eur. O závadách domu im nehovorila nič. V čase, keď sa sťahovali do domu, boli v izbe, kde zatekalo plesne.

22. Žalovaný uviedol, že v čase kúpy vyzeral dom, že je v poriadku / pec išla, dom bol suchý/. Bolo im povedané, že je vykúriteľny a že drží teplo. V čase sťahovania radiátory boli radiátory horúce, ale napriek tomu bolo cítiť chlad.

23. Svedkyňa Q. B., realitná maklérka, uviedla, že pôvodná cena domu bola 125 000,-- Eur. Neskôr bola znížená po jednaní so žalovanými na 103 000,-- Eur. Z vlastnej iniciatívy sa skontaktovala s firmou BB Strechy, ktorá ocenila novú strechu, vrátane komína na 10 000,-- Eur, čo oznámila žalovaným. Bola dvakrát na ohliadke domu so žalovanými. Nikdy tam nebola zima. Aj v čase sťahovania boli radiátory teplé. V rámci ohliadky videl žalovaný fľak v ľavom rohu spálne od zatekania strechy. Na fotodokumentácii, ktorú urobila, bol vidieť fľak aj nad sporákom v kuchyni. Žalobkyňa mala pôvodne rezervovaný iný byt u inej realitnej kancelárie. Nebolo počítané, že dôjde ku zámene nehnuteľností. Následne sa rodina žalovaných rozhodla odkúpiť dom a žalobcovia byt.

24. Svedok U. B., starosta obce, uviedol, že osobne navštívil pred predajom dom žalobcov trikrát. Naposledy pred dvomi rokmi v zime. Bol v obývačke a bolo tam teplo.

25. Svedkyňa B. D., dcéra žalobcov, uviedla, že bývala v dome až do jeho predaja. Bola prítomná pri ohliadke domu žalovanými. Títo neohliadli dom zo strany susedov, kam sa ísť nedalo, len cez ich pozemok. Ona sama nevedela o tom, že je z tej strany vypadnutá tehla. Ostatné vytýkané vady boli viditeľné a žalovaní museli mať o nich vedomosť, napr. nedokončená fasáda, fľaky v dome. Plesne v dome nemali. Je to kamenný dom, ktorý je prirodzene vlhký, ale keď sa vykuruje, tak tam nie je vlhko. Ona sama nevedela zakúriť. Robili to rodičia. V dome žili aj s jej mladšou sestrou. So sestrou používali ráno v zime elektrické ohrievače, keďže sa cez noc neprikladalo. Používali ich asi na 5 minút.

26. Svedok L. T., otec žalobkyne, uviedol, že chodieval do ich domu čistiť komíny. Robil kedysi kuriča. Ukazoval žalovanému, ako sa má kúriť. Nevie, či to pochopil. Povedal, že to nepotrebuje, lebo si kúpil pec na peletky. Pri kúrení v dome žalobcov bolo potrebné nastaviť čerpadlo pri rozkúrení, dopúšťať vodu do radiátorov, natlakovať vzduch, odvzdušniť radiátory.

27. Zástupkyňa žalovaných na pojednávaní uviedla, že sama písala odstúpenie od kúpnej zmluvy, keď dôvodom boli vymienené vlastnosti - dom mal byť suchý a vykúriteľný. Kúrenie malo byť v poriadku.

28. Zástupkyňa žalobcov uviedla, že sa nejedná o nejakú vymienenú vlastnosť. Dom bol obývateľný 8 rokov, keď tam bývali žalobcovia aj s deťmi. Žalovaní vedeli, že sa jedná o starý opotrebovaný dom a nemôže mať takú kvalitu bývania ako nový. Mali dosť času a priestoru sa s ním oboznámiť.

29. Predmetom sporu bola žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnych zmlúv uzatvorených ohľadom predaja nehnuteľností - rodinného domu v Č. a 3-izbového bytu v Q. Q., keď naliehavý právny záujem na takejto určovacej žalobe žalobcovia odôvodňovali rozhodnutím Okresného úradu Q. Q., katastrálneho odboru o prerušení konania za účelom vyriešenia tejto otázky prostredníctvom súdnej žaloby.

Prerušenie konania sa týkalo vkladového konania ohľadom prevodu bytu žalovaných v prospech žalobcov.

30. Vo vzťahu k zneniu ustanovenia § 137 CSP sa jedná o žalobu o určenie právnej skutočnosti (neplatnosti právneho úkonu) v súvislosti s ustanovením § 31a písm. c) katastrálneho zákonom č. 162/1995 Z. z

31. Súd si predovšetkým musel vyriešiť otázku, či dôvody odstúpenia sa môžu týkať oboch kúpno-predajných zmlúv uzatvorených medzi stranami, alebo len kúpnej zmluvy ohľadom predaja rodinného domu.

32. Z výpovede žalobcov ako aj samotných žalovaných na pojednávaní vyplynulo, že pristúpili na riešenie uzatvorenia dvoch kúpnych zmlúv, keďže uzatvoriť zámennú zmluvu nebolo možné. Svedkyňa Q. B., ktorá sprostredkovala oba predaje nehnuteľností, potvrdila, že sa jednalo o dva samostatné právne úkony a neuvažovalo sa o spísaní zámennej zmluvy .

Nebolo potom preukázané, že by sa jednalo o disimulovaný právny úkon - zámenu zmluvu, ako to tvrdila zástupkyňa žalovaných na pojednávaní

33. Podľa § 48 ods. 1 O. z. od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

(2) Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

34. Podľa § 596 O. z., ak vec má vady, o ktorých predávajúci vie, je povinný kupujúceho pri dojednávaní kúpnej zmluvy na ne upozorniť.

35. Podľa 597 ods. 1 O. z., 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.

(2) 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

36. V konaní nebolo tvrdené ani preukázané, že by medzi stranami existovala dohoda o možnosti odstúpenia od zmluvy v zmysle ust. § 48 ods.1 O. z. (umožňujúca odstúpiť od zmluvy aj predávajúcim). Z uvedených dôvodov považoval súd odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu za neplatný právny úkon, keďže k takémuto úkonu došlo zo strany predávajúceho, nie kupujúceho, ktorý úkon citované zákonné ustanovenia neumožňujú.

37. Z týchto dôvodov súd v tejto časti žalobe vyhovel.

38. Súd sa ďalej zaoberal otázkou platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany kupujúcich - žalovaných ohľadom rodinného domu v Čeríne.

Čo sa týka naliehavého právneho záujmu na takejto žalobe zo strany žalobcov, aj keď na podanie tejto žaloby neboli odkázaní v katastrálnom konaní, nesporne sa jedná u nich o naliehavý právny záujem na požadovanom určení, či došlo odstúpením k platnému zrušeniu zmluvy, keďže bez tohto určenia by sa ich právne postavenie stalo neistým. Cieľom takejto určujúcej žaloby je poskytnutie preventívnej ochrany. Iný typ žaloby z ich strany neprichádza do úvahy.

39. Podľa § 34 O. z. právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 37 ods. 1 O. z. právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

40. Podľa žalovaných došlo k uplatneniu práva odstúpiť od zmluvy z dôvodov uvedených v § 597 ods. 2 O. z., na ktoré ustanovenie tento právny úkon odkazuje a právna zástupkyňa žalovaných na pojednávaní túto skutočnosť výslovne potvrdila.

41. Dôvody uplatnenia zodpovednosti za vady kúpenej veci sú upravené v ust. § 597 O. z. Vo všetkých prípadoch má právo kupujúci na zľavu z kúpnej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady.

42. Zákonodarcu upravuje možnosť odstúpenia od zmluvy v prípade existencie väd a to v ust. § 597 ods. 1 O. z., ak sa jedná o vadu, na ktorú predávajúci neupozornil a ktorá robí predmet kúpy neupotrebitelným, pričom sa musí jednať o vadu neodstrániteľnú a trvalú, pre ktorú nemožno vec používať dohodnutým alebo obvyklým spôsobom. Nestačí, že sa jedná o prechodnú neupotrebitelnosť, ktorú možno opravou odstrániť. O takýto prípad väd ani odstúpenia však zo strany žalovaných nešlo, čo výslovne uviedli v písomnom odstúpení, ako aj ústne na pojednávaní.

43. V § 597 ods. 2 O. z. je upravená možnosť odstúpenia od zmluvy v dôsledku zistenej vady /existujúce v čase uzatvorenia zmluvy/, ktorá nerobí vec neupotrebitelnou. Kupujúci však musí preukázať, že ho predávajúci ubezpečil, že vec nemá žiadne vady, alebo že má určité vlastnosti, najmä vymienené, čo sa ukáže nepravdivým..

Odstúpenie od zmluvy o kúpe nehnuteľnosti si vyžaduje písomnú formu, nakoľko samotná zmluva o prevode nehnuteľnosti si vyžaduje písomnú formu.

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

45. Vytknutie zo strany žalovaných bolo realizované dňa 26. 02. 2019 písomnou formou v zápise na č. I. 70 spisu, kde boli vytknuté vady pod bodom 18 a) až c) tohto rozhodnutia. Pre riadne uplatnenie práv zo zodpovednosti za vady sa vyžaduje v prvej fáze - vytknutie väd dostatočne určité označenie vady alebo popísanie, ako sa prejavuje.

46. Ako hlavný dôvod odstúpenia od zmluvy žalovaní uviedli, že sa domová nehnuteľnosť nedala vykúriť, dom bol vlhký, hoci mal byť suchý a v dome sa tvorili plesne. Mali byť ubezpečení, že komíny sú funkčné. Funkčný bol len jeden komín, pričom tento nespĺňal podmienky z hľadiska bezpečnej prevádzky.

47. Podľa rozhodnutia NS SR 4Cdo 111/2018, na ktorý poukazovali žalovaní, odstúpenie od zmluvy je jednostranný adresovaný právny úkon, ktorý sa stáva účinným tým, že dôjde do dispozičnej sféry adresáta. Aj keď podľa tohto rozhodnutia NS SR uvedenie dôvodov odstúpenia v písomnom odstúpení od zmluvy neznamená viazanosť týmito dôvodmi a nevylučuje platnosť odstúpenia z iných skutočne existujúcich dôvodov, musí sa jednať o faktické dôvody odstúpenia existujúce v čase účinnosti tohto právneho úkonu.

Len tieto dôvody odstúpenia boli predmetom skúmania v tomto sporu.

48. Žalovaní tvrdili, že ich požiadavka, aby bol dom suchý a vykurovateľný predstavovala vymienenú vlastnosť. Táto skutočnosť nevyplýva zo zápisu zo dňa 26.02.19, z kúpnej zmluvy, ani zo svedeckých výpovedí.

49. Pokiaľ žalovaní poukazovali na to, že žalobcovia v článku IV kúpno-predajnej zmluvy uviedli, že im nie sú známe také vady a poškodenia nehnuteľnosti, na ktoré by mali osobitne upozorniť, v tomto istom článku sami vyhlásili, že sa oboznámili s technickým stavom nehnuteľnosti a nehnuteľnosť v takomto stave kupujú.

Nehnuteľnosť ohliadli 6x a dali si ju pred kúpou ohodnotiť znalkyňou, odborníčkou v stavebníctve. Zaplatili za ňu kúpnu cenu 103 000,-- Eur/ vrátane pozemku o výmere 2.233 m<sup>2</sup>/, ktorá bola nižšia o 6 000,-- Eur než stanovená znalkyňou. Bola znížená o 10 000,-- Eur z titulu poškodenej strechy a komína. Mali vedomosť o tom, že dom bol dlhodobo obývaný rodinou žalobcov 9 rokov. Dom bol vykurovaný, v dome bolo teplo, radiátory boli funkčné. Túto skutočnosť potvrdili aj svedkovia - starosta obce, realitná maklérka, dcéra žalobcov ako aj samotní žalovaní.

Pokiaľ aj tepelný komfort v rodinnom dome nebol rovnaký ako v panelákovom byte, súvisí to so spôsobom vykurovania, charakterom samotného bývania v rodinnom dome ako aj jeho vekom. Boli oboznámení aj so stavom vykurovacích telies a komínov, tak ako vyplýva aj z nimi pripojenej fotodokumentácie v spise.

50. Nebolo preukázané, že by o praskline v kamennom obvodovom múre zo strany susedov mali žalobcovia vedomosť. Každopádne táto prasklina sa nachádzala pod poškodenou strechou, kam aj viditeľne zatekalo. S takýmto typom poruchy obvodového muriva museli potom žalovaní počítať, prípadne si dať posúdiť rozsah poškodenia odborníkom.

51. Vo vzťahu k pripojeným potvrdeniam o vykonaní a preskúšaní komínov, ak aj boli na hlavnom komíne, na ktorý bola napojená pec zabezpečujúca ústredné kúrenie, zistené vady / na povalovej časti mal byť prasknutý spoj na komínovom plášti, nedostatočná výška komínového telesa v nadst. časti, nevyhovujúce napojenie dymovodu v mieste sopúcha/ boli to vady odstrániteľné. Skutočnosť, že komín, do ktorého bola zaústená pec na vykurovanie bol funkčný nebola sporná.

52. Súd v tejto súvislosti súd poukazuje na tú skutočnosť, že žalovaní kupovali dom so strechou vrátane krovu v takom stave, ktorý nutne vyžadoval jeho výmenu ako aj rekonštrukciu komína / vedeli o posúdení rozsahu prác a nákladov strechármi /.

53. Komíny, boli vybudované zároveň s domom a majú svoju životnosť. Čo sa týka revíznej správy, o túto pred kúpou žalovaní žalobcov nepožiadali (rovnako ani u elektrických rozvodov, ktorých stav nevytýkali).

54. Existencia plesní v dome v čase kúpy nebola preukázaná. Bolo preukázané, že po tom, čo sa prvú noc žalovaní nasťahovali do domu a neboli schopní riadne ho vykúriť, na druhý deň začali stierkovať, čím do domu dostali nadmernú vlhkosť. Následne o dva dni ho opustili. Súd sa potom stotožnil s názorom žalobcov, že sami svojím chovaním zapríčinili vznik plesní a fotodokumentácia znalca zo dňa 02. 04. už nemôže mať výpovednú hodnotu o stave nehnuteľnosti k dátumu predaja.

55. Ako už bolo uvedené, bolo preukázané, že v dome bolo možné kúriť. Postup kúrenia popísal svedok - otec žalobkyne na pojednávaní. Komín, na ktorý bola napojená hlavná pec Viadrus fungoval.

Skutočnosť, že sa nedá zakúriť v krbe a v pecke, žalobcovia nepopierali. Nejednalo sa zo strany žalovaných o vymienenú vlastnosť / vymienenou vlastnosťou malo byť, aby sa dalo v dome kúriť/. Tvrdenie, že hlavná pec má vypúšťať decht a dymiť a nemá taký ťah, aby vykúrila celý dom, nebola preukázaná. Samotný žalovaný uviedol, že radiátory riadne kúрили, ale v dome bolo chladno. Nejednalo sa potom o vadu vo vykurovacom systéme, ale o nedostatku v tepelno - izolačných vlastnostiach obvodového kamenného muriva. O tom, že sa jednalo o starý, kamenný, nezateplený dom, žalovaný mali vedomosť.

56. Pre dôvodné uplatnenie práva odstúpenia od zmluvy je potrebné preukázať, že vec mala vady, ktoré sa vyskytovali na predanej veci v čase uplatnenia práva zo zodpovednosti za vady a má takú povahu, aká je pre uplatnenie kupujúcim zvoleného práva vyžadovaná. Podmienky pre platné odstúpenie od kúpno-predajnej zmluvy v zmysle ust. § 597 ods. 2 O. z. žalobcovia nepreukázali, a preto súd žalobe aj v tejto časti vyhovel.

57. Súd sa nezaoberal dôvodmi odstúpenia od zmluvy uvedené pod bodom 18 f) až h), nakoľko nepredstavujú vady v zmysle § 597 O. z.

58. Pokiaľ obrana žalovaných vychádzala z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR publikovaného pod č. 40 v ZSP 1/1996, predmetom sporu bolo odstúpenie od zmluvy z dôvodov väd vzniknutých realizáciou stavby domu v rozpore s projektovou dokumentáciou keď bol kupujúci ubezpečený, že dom je v perfektnom stave / jeho vek nie je z rozhodnutia zrejmy, ani ostatné skutkové okolnosti/. V danom prípade žalobcovia predávali starý dom za kúpnu cenu zodpovedajúcu jeho technickému stavu v čase kúpy, pričom mali k dispozícii vypracovaný znalecký posudok na jeho hodnotu vychádzajúci z jeho technického stavu.

59. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa zásady úspechu v spore v zmysle § 255 ods. 1 CSP, keď úspešným žalobcom súd priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach na Okresný súd Banská Bystrica.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) a musí byť podpísané. Odvolanie treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie odvolania na trovy toho, kto ho urobil.

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,
- i) právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v písmenách a) až h), ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. (Exekučný poriadok).