

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 6C/145/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8512203508
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Mišenková
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2024:8512203508.27

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa sudcom JUDr. Emíliou Mišenkovou, v sporovej veci žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX, XXX XX D., právne zastúpený: Bartošík Šváby s.r.o., so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, IČO: 35 929 049 proti žalovanému: E. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. H. XX, XXX XX G. H., právne zastúpený: Mgr. Marcel Kandrik, advokát, so sídlom Grešova 7, 080 01 Prešov, IČO:50 005 871, v konaní o zaplatenie 3.000,- eur s príslušenstvom a o vzájomnej žalobe o zaplatenie 8.252,87 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu žalobcu o zaplatenie 3.000,- eur z a m i e t a .
- II. Žalovaný m á n á r o k na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania voči žalobcovi (vo vzťahu k žalobe o zaplatenie 3.000,- eur) v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.
- III. Žalobca j e p o v i n n ý zaplatiť žalovanému sumu 294,18 eur s úrokom z omeškania 8,75 % ročne od 14.9.2012 do zaplatenia, to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.
- IV. V prevyšujúcej časti vzájomnú žalobu z a m i e t a .
- V. Žalobca m á n á r o k na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania (vo vzťahu k vzájomnej žalobe o zaplatenie 8.252,87 eur) voči žalovanému v rozsahu 92,88 % s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.
- VI. Štát m á n á r o k na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 51,78 %.
- VII. Štát m á n á r o k na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 48,22 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 26.6.2012 sa právny predchodca žalobcu (PREMIER MANAŽMENT, s.r.o. v likvidácii) domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 3.000,- eur s príslušenstvom a náhradu trov konania.
2. V dôvodoch žaloby uviedol, že ako predávajúci uzavrel so žalovaným ako kupujúcim dňa 4.7.2011 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva týchto nehnuteľností:
 - a) rozostavaného rodinného domu, bez súpisného čísla, postaveného na pozemku parc. č. KN-C 34/2, k.ú. D.
 - b) pozemku parcela č. KN-C 34/1 o výmere 173 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, k.ú. D.
 - c) pozemku parcela č. KN-C 34/2 o výmere 134 m², druh pozemku zastavané plochy

a nádvorí, k.ú. D.

d) pozemku parcela č. KN-C 35 o výmere 227 m², druh pozemku záhrady, k.ú. D.

e) pozemku parcela č. KN-C 36 o výmere 562 m², druh pozemku orná pôda, k.ú.

D..

3. Podľa uzavretej kúpnej zmluvy bol žalovaný povinný zaplatiť žalobcovi kúpnu cenu v celkovo dojednanej výške 68.000,- eur. Z uvedenej sumy žalovaný zaplatil žalobcovi nasledovné platby: sumu 5.000,- eur uhradil ešte pred podpisom kúpnej zmluvy, sumu 47.920,- eur uhradil dňa 19.8.2011 z prostriedkov hypotekárneho úveru od Tatra banky, a.s.. Na základe písomnej výzvy žalobcu zo dňa 16.11.2011 uhradil dňa 24.11.2011 sumu 12.080,- eur. Zostávajúcu sumu 3.000,- eur žalovaný neuhradil. Žalovaný tak neurobil ani na výzvu žalobcu zo dňa 21.5.2012. Žalobca na preukázanie svojich tvrdení pripojil k žalobe kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva rozostavaného rodinného domu a pozemkov zo dňa 4.7.2011, výzvu na doplatenie kúpnej ceny zo dňa 16.11.2011, predžalobnú upomienku zo dňa 21.5.2012 vrátane doručky a výpis listu vlastníctva č. XXXX.

4. Okresný súd Stará Ľubovňa dňa 10.7.2012 vydal platobný rozkaz č.k. 6Ro/55/2012-24, ktorý bol následne zrušený pre podanie odporu žalovaným na tunajšom súde dňa 25.7.2012.

5. V podanom odpore žalovaný uviedol, že pohľadávku judikovanú v predmetnom platobnom rozkaze neuznáva a považuje ju v celom rozsahu za nedôvodnú, pričom konštatoval, že nehnuteľnosti, ktoré nadobudol od žalobcu v čase predaja vykazovali hrubé nedostatky po stránke stavebno-technickej. Následne podaním doručeným súdu 29.1.2013 podal vzájomný návrh proti žalobcovi o zaplatenie sumy 11.660 Eur s 8,75 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 8.252,87 eur od 14.9.2012 do zaplatenia s kompenzačnou námietkou proti nároku žalobcu vo výške: 3.000,- eur s príslušenstvom.

6. Tunajší súd vykonal dokazovanie vo veci a následne rozhodol rozsudkom č.k. 6C/145/2012-463 zo dňa 5.3.2020 v spojení s dopĺňacím rozsudkom č.k. 6C/145/2012-594 zo dňa 4.12.2020 tak, že žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 3.000,- eur s prísl. do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a v časti o zaplatenie 3.000,- eur s prísl. priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo vzťahu k žalovanému v rozsahu 100 %. V konaní o vzájomnej žalobe uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť žalovanému sumu 8.252,87 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a v prevyšujúcej časti vzájomnú žalobu zamietol. V konaní o vzájomnej žalobe priznal žalovanému vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

7. Na podklade odvolania obidvoch sporových strán bol spis predložený na rozhodnutie Krajskému súdu v Prešove. Odvolací súd uznesením č.k. 2Co/14/2021-617 zo dňa 20.4.2022 odvolaniami napadnutý rozsudok v spojení s dopĺňacím rozsudkom zrušil a vec vrátil súdu prevej inštancie na ďalšie konanie. Odvolací súd vo svojom rozhodnutí konštatoval v podstate to, že súd prvej inštancie sa dostatočným spôsobom zaoberal existenciou namietaných väd prevádzaného rodinného domu, skutočnosťou, či išlo o vady zjavné a ich opodstatnenosťou a správne vychádzal zo záverov znalca Ing. Dušana Nemeša. Taktiež správnym spôsobom vyhodnotil opodstatnenosť žalovaným namietaných väd. Pokiaľ ide o rozsah primeranej zľavy, odvolací súd vytkol prvostupňovému súdu, že nevysvetlil dostatočným spôsobom, prečo prihliadol na vyčíslenie vyšších nákladov na odstránenie väd v zmysle posudku znalca Ing. Lissého a uviedol, že odvolaciemu súdu sa javí, že súd prvej inštancie by mal akceptovať závery vyjadrené v posudku ním ustanoveného znalca Ing. Dušana Nemeša. Pokiaľ ide o započítací prejav žalovaného vo vzťahu k pohľadávke žalobcu o zaplatenie doplatku kúpnej ceny s príslušenstvom, odvolaciemu súdu sa javilo, že záver súdu prvej inštancie o neplatnom započítaní pohľadávok strán konania vo vzťahu k sume 3.000,- eur nevychádza zo správneho právneho záveru. Nadriadený súd uložil prvoinštančnému súdu opätovne posúdiť opodstatnenosť nárokov strán konania, postupovať podľa naznačených záverov odvolacieho súdu a následne vo veci rozhodnúť.

8. Po vrátení veci prvoinštančný súd zaslal uznesenie odvolacieho súdu sporovým stranám na oboznámenie sa s jeho obsahom s tým, že prípadné návrhy na doplnenie dokazovania môžu oznámiť súdu v lehote 15 dní.

9. Na oznámenie reagoval žalovaný podaním zo dňa 21.9.2022, v ktorom poukázal na to, že odvolací súd po právnej stránke ustálil, že započítací prejav žalovaného proti pohľadávke žalobcu o zaplatenie sumy 3.000,- eur je platný, a preto má za to, že žalobcom uplatnená pohľadávka na doplatok kúpnej ceny

3.000,- eur s príslušenstvom zanikla v dôsledku hmotnoprávneho úkonu žalovaného, a preto žaloba je v celom rozsahu nedôvodná. Žalovaný vyjadril nesúhlas s konštatovaním odvolacieho súdu, že súd prvej inštancie by mal akceptovať rozsah priznávania zľavy z kúpnej ceny podľa záverov znalca I. J., pričom v tejto súvislosti uviedol, že poskytnuté vysvetlenie odvolacieho súdu neuvádza žiadne odborné dôvody pre uprednostnenie záverov znaleckého posudku Ing. Nemeša pred posudkom Ing. Lissého. Navrhol, aby súd za účelom odstránenia rozporov v znaleckých posudkoch, v časti vymedzenia nákladov na odstránenie vytknutých vád a teda výšku zľavy z kúpnej ceny, doručil znalcom navzájom znalecké posudky aj s odborným vyjadrením na vyjadrenie a následne v prípade pretrvávajúcich zjavných rozporov, vypočul oboch znalcov na jednom pojednávaní.

10. Vzhľadom na námietky žalovaného a jeho návrh na doplnenie dokazovania, keďže zo spisu bolo zrejmé, že znalec I. K. J. vo svojom znaleckom posudku, resp. odbornom vyjadrení už podal vyjadrenie k záverom znalca Ing. Miroslava Lissého, vyzval žalovaného, uznesením č. k. 6C/145/2012-642 zo dňa 9.10.2023, na zloženie preddavku na náklady znaleckého dokazovania, t.j. na vyžiadanie odborného vyjadrenia od znalca Ing. Miroslava Lissého k záverom znalca Ing. Dušana Nemeša.

11. Dňa 10.11.2023 žalovaný doručil súdu vyjadrenie, v ktorom uviedol, že po dôkladnom preskúmaní zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu, ako aj znaleckých posudkov predložených v konaní, netrvá ďalej na ďalšom doplnení znaleckého dokazovania v podobe odborného vyjadrenia I. H.. Žalovaný má za to, že znalecký posudok I. J. aj v súvislosti s naznačenými závermi odvolacieho súdu poskytuje dostatočný a úplný záver o vadách a nákladoch na ich odstránenie. Znalecký posudok I. J. považuje žalovaný z hľadiska vnútornej logiky a jeho záverov ako komplexnejší a v tejto súvislosti poukazuje aj na rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Obdo/53/2021 uverejnené v Zbierke stanovísk NS SR č. 1/2023. Záverom navrhol, aby súd zamietol žalobu žalobcu o zaplatenie 3.000,- eur s prísl. a vyhovel vzájomnej žalobe žalovaného a zaviazal žalobcu k zaplateniu sumy 2.055,23 eur s úrokom z omeškania 8,75 % ročne od 14.9.2012 do zaplatenia a priznal mu nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100 %, nakoľko plnenie žalobcu voči žalovanému na podklade vzájomnej žaloby záviselo od výsledkov znaleckého dokazovania v spojení s úvahou súdu.

12. Žalobca v podaní zo dňa 12.1.2024 poukázal na to, že z obsahu kúpnej zmluvy zo dňa 4.7.2011 jednoznačne vyplýva, že právny predchodca žalobcu neposkytol žalovanému pri uzatváraní tejto kúpnej zmluvy také vyhlásenie, ktorým by ho ubezpečil, že prevádzané nehnuteľnosti sú bez akýchkoľvek chýb. Z obsahu kúpnej zmluvy vyplýva presný opak, a to, že išlo o prevod rozostavanej stavby. Žalobca považuje za nespravodlivé, aby mu mali byť pripočítané také nedostatky rozostavanej stavby, ktoré sú svojou povahou zrejmé vady, pretože za ne v zmysle citovanej právnej normy žalobca celkom zjavne nezodpovedá. Žalobca pripomína svoje skoršie stanovisko, že v situácii, keď v čase prevodu neboli na prevádzaných nehnuteľnostiach zistené žiadne zjavné vady a keď právny predchodca neurobil vyhlásenie o absolútnej bez bezvadnosti prevádzaného rozostavného domu, že prípadná zodpovedosť, ktorá by mohla byť žalobcovi pričítateľná, sa môže týkať výlučne skrytých vád, ktoré by nedokázal zistiť ani znalec žalovaného pri ohliadke, a teda v maximálnej výške 1.592,56 eur. Keď vezmeme do úvahy, že žalobca si žalobou v tomto súdnom konaní uplatnil nárok na zaplatenie 3.000,- eur z titulu neuhradenej kúpnej ceny a žalovaný mal snahu o započítanie vzájomne sa kryjúcich pohľadávok ku dňu 21.1.2013, tak vo výsledku ostáva nárok žalobcu zachovaný vo výške 1.407,44 eur. Tento výsledok má následne tiež vplyv na určenie náhrady trov súdneho konania.

13. Súd nariadil pojednávanie na deň 18.1.2024, na ktoré sa dostavil právny zástupca žalovaného, právny zástupca žalobcu sa na pojednávanie nedostavil, svoju neprítomnosť ospravedlnil. Súd v zmysle § 180 CSP bude pojednávať v neprítomnosti žalobcu, jeho právneho zástupcu a žalovaného. Na tomto pojednávaní súd oboznámil doterajší priebeh konania a vzhľadom na zmenu v osobe zákonného sudcu a závery odvolacieho súdu vyslovené v zrušujúcom uznesení.

14. Právny zástupca žalovaného uviedol, že by sa chcel vyjadriť k ostatnému vyjadreniu žalobcu, považuje ho za zmatečné, nakoľko toto vyjadrenie obsahuje aj zmenu petitu, pričom žalobca nenavrhol zmenu žaloby. V ďalšom poukázal na jeho predchádzajúce vyjadrenie zo dňa 10.11.2023, uviedol, že nemá ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania a nežiada, aby súd čítal listiny založené v spisovom materiáli, ani aby oboznamoval ich obsah, nakoľko je oboznámený s celým spisovým materiálom. Súd v zmysle § 204 CSP upustil od čítania listín, resp. od oboznamovania ich obsahu.

15. Právny zástupca žalovaného v záverečnej reči uviedol, že z vykonaného dokazovania vyplýva nedôvodnosť uplatnenej pohľadávky žalobcu na doplatenie kúpnej ceny vo výške 3000,- eur, práve v dôsledku platne vykonanej kompenzácie. Zároveň má za to, že boli splnené všetky podmienky pre vyhoviecie vzájomnej žaloby žalovaného voči žalobcovi na zaplataenie zľavy z kúpnej ceny v dôsledku existujúcich väd, ktoré I. J. vo svojom posudku opísal a kde obe sporové strany vo svojich písomných vyjadreniach sa v podstate stotožňujú so závermi znalca. S poukazom na uvedené, navrhol žalobu žalobcu zamietnuť a vzájomnej žalobe vyhovieť sčasti, teda vo výške 2.055,23 eur s úrokom s omeškania s plnou náhradou trov konania.

Súd zistil tento skutkový stav:

16. Dňa 04.11.2011 došlo medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným k uzavretiu kúpnej zmluvy (č.l. 4), predmetom ktorej bol prevod vlastníctva nehnuteľností označených v bode 1. tohto rozsudku, ktorých presnú špecifikáciu, z dôvodov hospodárnosti konania, nepovažuje súd za potrebné prepisovať aj na tomto mieste. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 68.000,- eur. Z čl. V. bod 12 predmetnej zmluvy vyplýva, že „zmluvné strany prehlasujú, že stav predávaných nehnuteľností je im dostatočne známy. Kupujúci pred podpisom tejto zmluvy vykonal obhliadku predmetných nehnuteľností, oboznámil sa dôkladne s ich stavom, predovšetkým zo stavom rozostavaného rodinného domu a nemá voči nemu žiadne výhrady. Predávajúci prehlasuje, že na prevádzané nehnuteľnosti nemá uzavreté žiadne nájomné, prípadne iné zmluvy podľa ktorých by tretie osoby mali prevádzané nehnuteľnosti užívať. Zmluvné strany sa dohodli, že predávajúci odovzdá kupujúcemu predmetné nehnuteľnosti v deň podpisu kúpnej zmluvy.“

17. V konaní nebola spornou skutočnosť, že žalovaný z kúpnej ceny zaplatil žalobcovi viacerými platbami sumu celom 65.000,- eur, a že právny predchodca výzvou zo dňa 21.5.2012 (č.l. 11) vyzval žalovaného na doplataenie kúpnej ceny v sume 3.000,- eur do 14 dní odo dňa doručenia.

18. Z listu žalovaného zo dňa 30.08.2012 (č.l. 73) je zrejmé, že žalovaný týmto listom v zmysle § 596, § 597 ods. 1 a § 563 Občianskeho zákonníka vytkol právnemu predchodcovi žalobcu vady diela predanej nehnuteľnosti, ktoré presne špecifikoval a popísal v bodoch 1. – 8. tohto podania, nachádzajúceho sa v spise na č.l. 73 – 74 a vzhľadom na uvedené skutočnosti si uplatnil voči jeho spoločnosti nárok z vytknutých väd na predanej nehnuteľnosti, a to nárok na zľavu z kúpnej ceny v celkovej výške 11.660,- eur.

19. Z odpovede právneho predchodcu žalobcu zo dňa 26.10.2012 (č.l. 75) je zrejmé, že tento poprel nárok žalovaného na zľavu z kúpnej ceny v celom rozsahu, pričom dôvodil tým, že kupujúci sa mohol a mal možnosť oboznámiť pri prehliadke kúpy s vadami, ktoré boli viditeľné a kupujúcemu jednoznačne známe v čase uzavretia kúpnej zmluvy.

20. Následne žalovaný listom zo dňa 21.01.2013 (č.l. 76) vykonal započítací prejav jeho splatnej pohľadávky proti pohľadávke právneho predchodcu žalobcu vo výške 3.407,13 eur, ktorá vyplýva z nároku na časť zľavy z kúpnej ceny, ktorú žalovaný získal na základe práva na zľavu z kúpnej ceny na základe kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva rozostavaného rodinného domu a pozemkov zo dňa 4.7.2011 vo výške 11.660,- eur. Konštatoval, že týmto započítaním dochádza k zániku vzájomných pohľadávok vo výške 3.407,13 eur, a to ku dňu, keď sa tieto vzájomné pohľadávky stretli (13.9.2012).

21. Z inzercie pôvodného žalovaného na webovej stránke <http://www.premiermanazment.com/> (č.l. 108, 109) plynie, že pôvodný žalobca v roku 2009 ukončil výstavbu projektu HNIEZDO s tým, že postavil 2 rodinné domy, kde sú k dispozícii 2x 3-izbové a 2x 5-izbové apartmány. Z inzercie taktiež vyplýva, že ide o hrubú stavbu, ktorá zahŕňa základy, obvodové múry, murivo stropy, krovy, krytiny strechy na krove, klampiarske konštrukcie strechy, klampiarske konštrukcie ostatné, fasádové omietky, dvere, okná a kanalizáciu do verejnej siete.

22. Z predloženej Zmluvy o dielo zo dňa 14.08.2008 (č.l. 137) vyplýva, že spoločnosť SLOVDACH s.r.o. sa zaviazala pre pôvodného žalovaného zhotoviť dielo - základy pod 2x RD Hniezdne.

23. Z odborného vyjadrenia Ing. Miroslava Lissého č. 58/2012 zo dňa 01.08.2012 (č.l. 53) na stanovenie výšky škody - nákladov na opravu rodinného domu na parcele č. 34/2 v obci Hniezdne, ku dňu 20.7.2012, predloženého žalovaným, vyplýva, že výška škody – nákladov na opravu väd a nedorobkov na uvedenom rodinnom dome činí 11. 660,- eur.

24. Zo znaleckého posudku č. 60/2015 zo dňa 26.05.2015 (č.l. 251) vyhotoveného súdom ustanoveným znalcom Ing. Dušanom Nemešom vyplýva, že dňa 12.5.2015 v čase obhliadky bol rodinný dom čiastočne dokončený. Nebola dokončená kúpeľňa v podkroví rodinného domu. Znalec v technickom posúdení uviedol, že na východnej fasáde boli vodorovné trhliny, východná štítová stena, jej oplechovanie málo pokrýva fasádu, čím dochádza k zatekaniu znečistených zrážkových vôd, sokel na východnej stene má vodorovnú izoláciu a chýba zvislá izolácia, ktorú mala pravdepodobne nahradiť omietka z marmolitu, ktorá vplyvom mrazu opadala. Absencia zvislej izolácie má za následok zamákanie východnej štítovej steny zrážkovými vodami, čo sa prejavuje vlhnutím stien v interiéri, strecha rodinného domu vykazuje deformáciu, na východnej štítovej stene vytŕča drevený hranol a vodovodná šachta bola v čase obhliadky bez vody. Vo vodovodnej šachte pod úrovňou podlahy sa nachádza drevený trám z hranolov, čiastočne narušený ako dôsledok vysokej trvalej vlhkosti. Následne znalec posúdil, či uvedené môže byť definované ako vada, nedostatok, alebo nedokončenosť a vyčíslil náklady na ich odstránenie.

25. Z odborného vyjadrenia č. 104/2019 zo dňa 22.11.2018 (č.l. 414) vypracovaného Ing. Dušanom Nemešom č. 58/2012, vyplýva, že znalec zodpovedal na otázky súvisiace s existenciou rozdielov vo vyčíslení nákladov na odstránenie uplatnených väd zo strany I. H. v odbornom vyjadrení oproti ním vypracovanému znaleckému posudku č. 60/2015. Z tohto odborného vyjadrenia súd zistil, že znalec Ing. Dušan Nemeš sa vyjadril ku každému rozdielu vo vyčíslení nákladov na odstránenie väd jednotlivito a samostatne ku každej položke a zodpovedal otázky, prečo došlo k stanoveniu rozdielnych súm vo vyčíslení týchto nákladov.

26. Z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Prešov vyplýva, že pôvodný žalobca mal v predmete činnosti okrem iného sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností.

27. Z výpisu zo Živnostenského registra vyplýva (č.l. 353), že E. F., IČO 40718379 má pozastavenú podnikateľskú činnosť s predmetom podnikania okrem iného aj pomocných stavebných prác. Deň vznik oprávnenia bol 10.11.2003 a deň zániku oprávnenia dňa 29.12.2011.

Zistený skutkový stav podriadil súd pod tieto zákonné ustanovenia:

28. Podľa § 499 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka účinného v čase podpísania zmluvy (ďalej len „Občiansky zákonník“), kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne vady.

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

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

31. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

32. Podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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 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.

33. Podľa § 599 Občianskeho zákonníka, 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.

34. Podľa § 580 Občianskeho zákonníka, ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

35. Podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

36. Podľa § 10c nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. účinného od 01.02.2013 záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

37. Podľa § 470 ods. 1 CSP ak nie je ustanovené inak, platí tento zákona aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

Vychádzajúc z výsledkov vykonaného dokazovania, po právnom posúdení veci v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení dospel súd k tomuto záveru:

38. V konaní o podanej žalobe žalobcu ako aj vzájomnej žalobe žalovaného nebolo sporné, že dňa 04.07.2011 došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným, obsahom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - rozostavaného rodinného domu a pozemkov parc. KN-C č. 34/1, parc. KN-C č. 34/2, parc. KN-C č. 35 a parc. KN-C č. XX, v obci Hniezdne, za dohodnutú kúpnu cenu 68.000,- eur. Žalovaný z kúpnej ceny uhradil sumu 65.000,- eur, ostávajúcu časť kúpnej ceny vo výške 3.000,- eur neuhradil. Z dôvodu, že nehnuteľnosť vykazovala vady, si žalovaný u právneho predchodcu žalobcu uplatnil nárok na zľavu z kúpnej ceny vo výške 11.660,- eur, pričom následne vykonal započítací prejav proti pohľadávke právneho predchodcu žalobcu, vyplývajúceho z neuhradenej časti kúpnej ceny vrátane skapitalizovaného príslušenstva ku dňu 13.9.2012, celkom vo výške 3.407,13 eur. Nárok, ktorý si žalovaný uplatnil v tomto konaní voči žalobcovi, predstavoval (po započítaní sumy 3.407,13 eur) sumu 8.252,87 eur. Po tom, čo odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vrátil mu vec na nové prejednanie a rozhodnutie žalovaný v podaní zo dňa 10.11.2023 žiadal, aby súd zaviazal žalobcu zaplatiť mu sumu 2.055,23 eur, s príslušenstvom.

39. Pokiaľ ide o žalobu žalobcu o zaplatenie zostávajúcej časti kúpnej zmluvy vo výške 3.000,- eur s príslušenstvom, v tomto smere nebola spornou skutočnosť, že žalovaný uvedenú sumu žalobcovi nezaplatil, pričom v zmysle § 588 Občianskeho zákonníka kupujúci má povinnosť zaplatiť predávajúcemu dohodnutú cenu. V prejednávanej veci však žalovaný podal vzájomnú žalobu voči žalobcovi o zaplatenie 11.660,- eur titulom uplatnenia zľavy z kúpnej ceny z dôvodu existujúcich väd a tvrdí, že započítacím prejavom žalovaného, ktorý mal urobiť voči právnemu predchodcovi žalobcu listom zo dňa 21.1.2013, si započítal svoju splatnú pohľadávku voči žalobcom požadovanej splatnej pohľadávke o zaplatenie 3.000,- eur aj s príslušenstvom (v celkovej výške 3.407,13 eur) a preto pohľadávka žalobcu zanikla dňom, keď sa tieto pohľadávky stretli, t.j. 13.9.2012.

40. Vzhľadom na uvedené skutočnosti sa súd musel v prvom rade zaoberať opodstatnenosťou vzájomnej žaloby a zodpovedať otázky, či žalovaný bol oprávnený uplatniť si voči žalobcovi nároky zo zodpovednosti za vady, či v dôsledku uplatnenia týchto nárokov mu patrí právo na primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny, a či tento jeho nárok je zodpovedajúci povahe a rozsahu vytykaných väd, ako aj otázkou platnosti započítania pohľadávky žalovaného voči pohľadávke žalobcu.

41. Medzi základné povinnosti predávajúceho patrí predávať veci, ktoré majú vlastnosti požadované kupujúcim, prípadne vlastnosti, aké sa od predávaných vecí vo všeobecnosti očakávajú. Ak predávaná

vec takéto vlastnosti nemá, ide spravidla o vadu veci. Za vadu sa teda považuje neexistencia takej vlastnosti, ktorá sa pri veci určitého druhu a veku všeobecne predpokladá a v dôsledku ktorej je možnosť využitia veci podstatne znížená. Napriek tomu, že v kúpnej zmluve nebolo výslovne uvedené, na aký účel mala byť predmetná nehnuteľnosť využitá, z vyjadrení strán sporu, svedkov, ako aj zo zámeru a z konania žalovaného bolo preukázané, že táto nehnuteľnosť mala slúžiť na bývanie. S týmto úmyslom bola nehnuteľnosť - rodinný dom a pozemky inzerovaná na predaj aj žalobcom prostredníctvom realitnej kancelárie. Žalobca v priebehu celého konania poukazoval na skutočnosť, že predmetná nehnuteľnosť sa predávala ako rozostavaná stavba, pričom v prípade vyskytnutia vád, tieto súvisia so stavom rozostavanosti. Súd vzhľadom na uvedené posúdil každú z vytýkaných vád žalovaným z hľadiska dokončenosti jednotlivých položiek nehnuteľnosti. Možno mať totiž za to, že v prípade nedokončených častí stavby, sa tieto nepredávali za účelom splňať funkčné vlastnosti slúžiace na riadne užívanie, respektíve obývanie a teda prípadné nedokončené časti nehnuteľnosti nemožno považovať za vady v zmysle Občianskeho zákonníka.

42. Súd zároveň poznamenáva, že zo strany žalobcu nebol predložený dôkaz ohľadom skutočného stavu, v akom sa nehnuteľnosť predávala, respektíve o aké konkrétne „štádium“ rozostavanosti v čase predaja išlo. V kúpnej zmluve nebol pojem „rozostavaný rodinný dome“ bližšie konkretizovaný, rovnako absentoval protokol o obhliadke, kde by boli tieto skutočnosti zaznamenané, uvedené nevyplýva ani z predloženej projektovej dokumentácie, rovnako s určitosťou nemožno dôvodiť ani stav rozostavanosti z inzercie na predaj. Jedine zo znaleckého posudku č. 109/2011 zo dňa 08.06.2011 vyhotoveného I. E. L. za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu predloženého žalovaným vyplýva posúdenie stavu dokončenosti jednotlivých položiek rodinného domu. Z predmetného posudku nakoniec vychádzal aj súdom ustanovený znalec Ing. Dušan Némeš v znaleckom posudku č. 60/2015 zo dňa 26.05.2015 a vo svojich vyjadreniach na neho následne odkazovali aj žalobca a žalovaný. Z uvedeného dôvodu súd pri hodnotení, či ide alebo nie o rozostavaný prvok, ktorého účelom v čase predaja nebolo splňať funkčné vlastnosti slúžiace na riadne užívanie vychádzal zo zmienovaných znaleckých posudkov.

43. Súd taktiež posudzoval žalovaným vytýkané vady v súlade s § 500 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva, že zákon podľa toho, či vady možno bežnou (obvyklou) pozornosťou pri prehládke veci zistiť alebo nie, rozlišuje medzi tzv. zjavnými vadami a skrytými vadami. Schopnosť rozpoznať vadu je iná u priemerného občana a iná u odborníka. Rovnako treba brať zreteľ na to, či predmetom kúpy je jednoduchá vec alebo technicky zložitá vec. Od nadobúdateľa veci zákon očakáva, že predmetu plnenia bude venovať pri uzatváraní zmluvy náležitú pozornosť. Ten, komu bola vec prenechaná za odplatu, je povinný si ju prezrieť, pretože za zjavné vady scudziteľ nezodpovedá. Taktiež je dôležité posudzovať aj konanie predajcu, či nevyužil nepozornosť nadobúdateľa napr. zakrytím miesta, kde sa na veci vyskytuje vada, prípadne prezentáciou veci pri predaji napr. slabé osvetlenie, neporiadok a podobne. Zároveň ustanovenie § 596 Občianskeho zákonníka ukladá predávajúcemu povinnosť upozorniť kupujúceho na určité konkrétne vady predmetu kúpy a to skryté i zjavné. Ak splní predávajúci túto povinnosť, za vady, na ktoré upozornil, nezodpovedá. Okolnosť, či predávajúci vedel alebo sa domnieval, že vec je bez vád, nemá pri riešení zodpovednosti význam, nakoľko táto zodpovednosť má povahu objektívnej zodpovednosti. Súd v tomto smere dáva do pozornosti, že uvedené ustanovenie § 500 Občianskeho zákonníka je potrebné vykladať práve v spojení s § 596 Občianskeho zákonníka. Pod pojem „zjavné vady“ v zmysle § 500 Občianskeho zákonníka možno subsumovať vady, ktorých existencia je kupujúceho zjavná na pohľad, resp. ktoré môže zistiť pri bežnej obhliadke veci (trhliny v rodinnom dome, zamáčanie stien, vydutá podlaha, rozbité okná a pod). Ide taktiež spravidla o predaj použitých vecí, ktoré sa predávajú s vadami o ktorých sa vo všeobecnosti vie, a preto sa tieto veci predávajú za výrazne nízke ceny. V prípade iných vád a to aj zjavných, vzhľadom na § 596 Občianskeho zákonníka je predávajúci povinný kupujúceho na ne upozorniť. Z uvedeného dôvodu sa súd nestotožňuje s názorom žalobcu, že právo na primeranú zľavu z kúpnej ceny možno priznať len pri tzv. skrytých vadách. Súd teda okrem posúdenia, či žalovaným označované vady nie sú len nedokončenou časťou rozostavaného rodinného domu, prihliadol aj na rozpoznávaciu schopnosť žalovaného, jeho náležitú pozornosť pri obhliadke, vzal ohľad na predmet kúpy, ako aj technickú náročnosť posúdenia prípadných vád.

44. Pri posudzovaní opodstatnenosti a vyčíslenia nákladov na odstránenie nedorobkov a vád súd vychádzal najmä zo záverov súdom ustanoveného znalca I. K. J. v znaleckom posudku č. 60/2015

zo dňa 26.05.2015 pričom vo vzťahu k žalovaným vytknutým vadám a nedostatkom predmetu kúpy súd zistil nasledovné:

- vodomerná šachta, žalovaný vytkol uvedenú vadu s odôvodnením, že bola realizovaná bez izolácie proti vode; súd tu poukazuje na znalecký posudok súdom ustanoveného znalca č. 60/2015 I. K. J., ktorý konštatoval, že bola nesprávne vyhotovená izolácia šachty, resp. správne nevyhotovená prechodka pre vodovodné potrubie – vodovodnú prípojku. Uvedenú vadu označil znalec za skrytú, ktorá sa môže prejavovať iba v určitom období (dlhodobé dažde, privalový dážď). Aj samotný brat žalovaného uviedol, že voda v šachte sa prejavila až s odstupom času. Znalec zároveň dôvod tejto vady videl v nesprávne vyhotovenom prechode vodovodnej rúry cez stenu vodomernej šachty, kde je vidieť že vodovodná hadica z HDPE trubky je vložená do prechodky z PVC. Z uvedeného možno mať za to, že bez ohľadu na stav dokončenosti samotného vnútra šachty, toto nijako neovplyvňuje skutočnosť, ktorá spôsobuje zatápanie šachty v prípade prietrže, či dlhodobého dažďa, nakoľko predmetná vada súvisí s nesprávne vyhotovenou izoláciou šachty/nesprávne vyhotoveným prechodom pre vodovodnú rúru cez stenu šachty. Túto možno pritom považovať za dokončený prvok, nakoľko ani znalec z dôvodu jej dokončenia nevedel posúdiť aká izolácia bola použitá prípadne koľko vrstiev izolácie bolo realizovaných.

- štítová-bočná fasáda, cez ktorú vyčnieva drevená vrcholová väznica, atikový plech bez dostatočného presahu cez fasádu, v dôsledku čoho dochádza k zamákaniu a špineniu fasády poveternostnými vplyvmi, atikový plech je krivý. Rovnako aj tu má súd za to, že v zmysle znaleckého posudku č. 60/2015 I. K. J. ide o dokončené prvky. Predmetné vady označil znalec za zjavné, avšak pre laika s ťažko predstaviteľnými dôsledkami. Znalec poukázal na to, že pri daždi dochádza k vlhnutiu dreva vrcholovej väznice, vnikanie zrážkových vôd do zatepľovacieho systému cez zavlhnutú väznicu, v zimnom období vznik zmrznutých kryštálikov v skladbe zatepľovacieho systému, premfzanie podkladu finálnej omietky, čoho následkom je vznik trhlín. Atikový plech je bez dostatočného presahu, vada zistiteľná pri obhliadke, avšak osoba bez skúsenosti, bez odbornej kvalifikácie nemusí odhadnúť, aké následky do budúcnosti môže mať nedostatočný presah plechu na fasáde, ako je zašpinenie fasády stekajúcou znečistenou zrážkovou vodou. V konaní nebolo preukázané, že žalovaný resp. jeho brat mal dostatočnú odbornosť na to, aby pri vykonanej obhliadke mal spozorovať, identifikovať a vyhodnotiť uvedené prvky ako vady, ktoré budú do budúcnosti spôsobovať vnikanie zrážkových vôd vznik trhlín, či zašpinenie fasády, ktoré sú následkom predmetných väd. Žalobca síce v konaní predložil výpis zo živnostenského registra brata žalovaného, ktorý vykonal obhliadku, avšak z daného výpisu vzhľadom na charakter voľnej živnosti nevyžadujúcej preukázanie odborných znalostí, ako aj dátum získania oprávnenia nemožno uvedené dôvodiť. Vzhľadom na technickú náročnosť posúdenia väd a predovšetkým ich dôsledky súd nepovažuje zmienené vady za zistiteľné bežnou (obvyklou) pozornosťou pri prehliadke veci.

- vada izolácie proti vode – žalovaný dôvodil tým, že je prevedená len 1x, podľa PD navrhovaná 2x. Znalec I. K. J. pri kvalifikácii uvedenej vady uviedol, že pri obhliadke nebolo možné zistiť, či izolácia proti vode bola prevedená 1x alebo 2x. Izolácia je z hľadiska funkčnosti urobená nesprávne, nakoľko prevedená vodorovná izolácia je na úrovni okolitého terénu, nie je zabránené vnikaniu zrážkových vôd do muriva nad hydroizoláciou, čo sa prejavuje vo vlhnutí vnútorných stien v rodinnom dome. Jedná sa o skrytú vadu, ktorú nie je možné zistiť pri bežnej prehliadke osobou, ktorá nemá odbornú kvalifikáciu, zvlášť, keď izolácia bola prekrytá Marmolitovou omietkou. Dôsledkom uvedenej vady je následné zamákanie muriva a prenikanie vlhkosti do interiéru tak, ako to vyplýva z fotiek č. 9 a 10 predmetného znaleckého posudku.

– záveterné lišty na streche sú nízke oproti rezanej strešnej krytine, v dôsledku čoho dochádza k podmákaniam pod strešnú krytinu. Podľa znalca I. K. J. túto vadu bolo možné zistiť v čase obhliadky, táto vada môže mať za následok vnikanie zrážkových vôd do skladieb a konštrukcie strechy. Jedná sa o vadu, ktorú bolo možné zistiť pri bežnej prehliadke, avšak osoba bez odbornej kvalifikácie nezistí následky, ktoré môžu byť pri nesprávnom prevedení oplechovania.

- ohnuté krokvy na streche, Aj tu súd poukazuje na závery znalca I. K. J. v znaleckom posudku č. 60/2015, ktorý to posúdil ako dokončený prvok s tým, že nevedel jednoznačne určiť či ide o vadu zjavnú alebo skrytú, nakoľko tá nemusela byť v čase prevodu v takom rozsahu viditeľná. Konštatoval, že sa mohla vyvíjať až postupne pri preťažení konštrukcie snehom. K tomuto súd poznamenáva, že podstatná je skutočnosť, že strecha mala byť odovzdaná v dokončenom stave pričom je zrejmé, že tomu tak nebolo. Uvedené nepopieral ani žalobca, ktorý iba konštatoval, že ide o zjavný nedostatok viditeľný aj osobe bez odbornej kvalifikácie. Je preto následne otáznave, prečo na uvedenú „zjavnú“ vadu neupozornil žalovaný, prípadne prečo aj zástupca spoločnosti vykonávajúci obhliadku nehnuteľnosti nemal vedomosť o tejto vade. Zároveň súd poznamenáva, že napriek dokončenosti prvku možno zo znaleckého posudku I. K. J. vyvodiť, že deformácia krovu vznikla nenamontovaním klieštín v úrovni II. podkrovia, čím došlo k zmene zaťažovacieho stavu (zmena statickej schémy) na väznice. Z predloženej

fotografie č. 18 predmetného znaleckého posudku pritom vyplýva, že namietaná vada sa prejavila len na niektorých častiach strechy a teda aj keď bol tento prvok dokončený súd má za to, že bol zároveň vyhotovený s vadou majúcou skrytý charakter (spočívajúci v nenamontovaní klieštín v úrovni II. podkrovia), nakoľko si len ťažko predstaviť jeho odhalenie bežnou obozretnosťou kupujúceho.

45. Vo vzťahu k vnútornému deliacemu múru so susednou stavbou, ktorý nie je zateplený a vnútornému nosnému múru a priečkam, ktoré nie sú navzájom previazané v kolmom smere na seba, súd opäť poukazuje na znalecký posudok č. 60/2015 I. K. J., ktorý oba prvky ohodnotil ako nedokončené, súvisiace so stavom rozostavanosti rodinného domu. V prípade vnútorného deliaceho múru zároveň konštatoval, že vnútorný deliaci múr nie je so susednou stavbou zateplený, pričom táto nedokončenosť bola odstránená po dokončení susedného rodinného domu, po zateplení jeho podkrovných priestorov. V prípade vnútorného nosného múru a priečok taktiež konštatoval, že sa jedná o vadu zistiteľnú aj osobou, ktorá nemá odbornú kvalifikáciu. Rovnako poukázal na znalecký posudok č. 109/2011 I. E. L., s ktorým sa oboznámil aj žalovaný pred kúpou rodinného domu a v zmysle ktorého aj tento označil uvedený prvok za nedokončený, resp. dokončený na 50 %.

46. Vzhľadom na vyššie uvedené posúdenie vo vzťahu k žalovaným vytknutým vadám: vodomerná šachta, štítová-bočná fasáda/vyčnievajúca vrcholová väznica, atikový plech bez dostatočného presahu, izolácia proti vode, záveterné lišty, ktoré sú nízke oproti rezanej strešnej krytine a ohnuté krokvy na streche, súd konštatuje, že v čase predaja mali všetky prvky vykazovať stav dokončenosti a teda možno ich definovať ako vady, zároveň tie existovali v dobe uzavretej kúpnej zmluvy, následky s nimi súvisiace sa prejavili až dodatočne, ide o technicky náročnejšie poznateľné vady, pričom svojimi dôsledkami znižujú životnú úroveň bývania. Taktiež súd poznamenáva, že predmetom kúpy bola „nová vec“ pri ktorej možno očakávať jej stav bez väd. Z uvedeného dôvodu považuje súd žalovaným uplatnené námietky pri týchto vytknutých vadách za dôvodné. Naopak v prípade posúdenia vytknutých väd: vnútorného deliaceho múru so susednou stavbou, ktorý nie je zateplený a vnútorného nosného múru a priečok, ktoré nie sú navzájom previazané v kolmom smere na seba, mal súd za to, že nakoľko žalovaný pristúpil ku kúpe rozostavaného rodinného domu, bol si vedomý toho, že jeho nedokončené prvky nemôžu v čase predaja plnohodnotne napĺňať účel, za ktorým predmetný rodinný dom kupoval, a teda prípadné nedokončené časti nehnuteľnosti nemožno považovať za vady v zmysle Občianskeho zákonníka. Z uvedeného dôvodu súd nepovažuje žalovaným uplatnené námietky pri týchto vytknutých vadách za dôvodné.

47. Súd taktiež nepovažoval za dôvodnú ani námietku žalovaného pri vade strešné okná v počte 2 ks nie sú osadené vo vodorovnej ploche. Zohľadnil pritom skutočnosť, že žalovaný nebol pri výkone obhliadky dostatočne obozretný, nakoľko nejde o technicky náročné posúdenie vyžadujúce odborné znalosti. Tak ako súd konštatoval, od nadobúdateľa veci zákon očakáva, že predmetu kúpy bude venovať pri uzatváraní zmluvy náležitú pozornosť a ten, komu bola vec prenechaná za odplatu, je povinný si ju prezrieť. Skutočnosť, že sa žalovaný reálne nezúčastnil obhliadky súd považuje za jeho osobné rozhodnutie a uvedené nijako nepripisoval na ťarchu žalobcu. V konečnom dôsledku sám žalovaný uviedol, že bol ako kupujúci oboznámený o stave nehnuteľnosti od svojho brata, ktorý vykonal ohliadku, následne ho informoval a predovšetkým vychádzal zo znaleckého posudku č. 109/2011, pričom mal za to, že v danom prípade postupoval s primeranou náležitou pozornosťou. Zároveň súd poznamenáva, že nemal za preukázané, že neosadenie strešných okien vo vodorovnej ploche možno považovať za vadu v zmysle Občianskeho zákonníka. K spôsobu osadenia okien sa žalobca vyjadril s tým, že táto skutočnosť je daná atypickým nepravouhlým tvarom stavby, dôsledkom čoho je mierne pootočenie okien, pričom okná sú osadené rovnobežne s uložením strešnej krytiny. Taktiež zo žiadneho znaleckého posudku, odborného vyjadrenia, prípadne z tvrdení žalovaného nevyplýva, že v dôsledku tejto „vady“ predmet kúpy nemožno užívať, že plnohodnotne nenapĺňa účel, za ktorým bol kupovaný a preto uvedené možno skôr definovať ako nenaplnenie estetického predstáv žalovaného pri kúpe nehnuteľnosti.

48. Vzhľadom na to, že v predmetnom spore po uzatvorení kúpnej zmluvy dodatočne vyšli najavo vady, ktoré existovali v čase kúpy (vodomerná šachta, izolácia proti vode, štítová-bočná fasáda vyčnievajúca vrcholová väznica, atikový plech bez dostatočného presahu, záveterné lišty, ktoré sú nízke oproti rezanej strešnej krytine a ohnuté krokvy na streche), žalovaný na tieto vady nebol v zmysle § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka upozornený, tieto vady boli u žalobcu následne riadne a včas vytkuté, t.j. v lehote 24 mesiacov od prevzatia nehnuteľnosti (prevzatie 04.07.2011 a vytknutie väd doručené

žalobcovi 12.09.2012) v zmysle § 599 Občianskeho zákonníka, má žalovaný právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu väd.

49. Podľa ustálenej rozhodovacej praxe výška zľavy z kúpnej ceny závisí od povahy a rozsahu väd, vzhľadom na dohodnutú kúpnu cenu, na zníženie funkčných vlastností, na ďalší možný spôsob a rozsah užívania, na cenu potrebných opráv a iné obdobné hľadisko. Výška zľavy by nemala vyjadrovať len zníženie vymenenej hodnoty veci a pri jej určení je potrebné prihliadnuť i na to, ako sa vytknuté vady prejavujú pri užívaní veci, či a ako sa toto užívanie komplikuje alebo obmedzuje a či znižuje jej životnosť. Posúdenie primeranosti zľavy je pritom právnou a nie znaleckou otázkou. Záleží od súdu, aby na základe svojej úvahy urobil právny záver o výške primeranej zľavy z dojednanej ceny tak, aby zodpovedala povahe a rozsahu väd.

50. Súd pri stanovení primeranej zľavy súd vychádzal pri stanovení výšky nákladov, vrátane DPH, potrebných na odstránenie väd z vyčíslenia uvedeného v znaleckom posudku I. K. J. č. 60/2015, ktorý ich stanovil podľa cenovej úrovne platnej v druhom kalendárnom polroku roka 2012 ku dňu 12.9.2012, a to nasledovne:

- vodomerná šachta, izolácia proti vode: vo výške 248,88 eur,

- izolácia sokla a základov: alternatíva 1: 1.592,56

alternatíva 2: 2.363,26 eur (doplnenie o povrchovú úpravu

MARMOLIT)

Tu sa súd priklonil k vyčísleniu vyšších nákladov, t.j. v sume 2.363,26 eur, s prihliadnutím na to, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že izolácia na prevádzanej nehnuteľnosti bola z hľadiska funkčnosti urobená nesprávne, nakoľko prevedená vodorovná izolácia bola na úrovni okolitého terénu, nebolo zabránené vnikaniu zrážkových vôd do muriva nad hydroizoláciou, čo sa prejavilo vo vlnutí vnútorných stien v rodinnom dome. Jednalo sa o skrytú vadu, ktorú nebolo možné zistiť pri bežnej prehliadke, zvlášť keď izolácia bola prekrytá Marmolitovou omietkou. Znalec I. K. J. konštatoval, že v dôsledku uvedenej vady dochádzalo k zatekaniu zrážkových vôd do nadzemného muriva, dôsledkom čoho bolo zamákanie, čo sa prejavilo výkvetmi solí na interiérových stenách v úrovni podlahy, v obývacej izbe, chodbe, WC, kúpeľne. Podľa názoru súdu uvedená vada podstatným spôsobom znižovala kvalitu bývania a bolo nevyhnutné ju odstrániť, preto posudzovaní primeranosti nákladov na jej odstránenie uznal za vhodné stanovenie jej výšky v zmysle alternatívy 2 (doplnenie o povrchovú úpravu MARMOLIT) znaleckého posudku I. K. J., t.j. vo výške 2.363,26 eur;

- oprava štítovej fasády, demont. časti vrchol. väznice: vo výške 243,32 eur;

- výmena záveterných líšt a atikový plech: vo výške 452,- eur;

- predĺženie klieštín krovu: vo výške 393,85 eur;

čo v celkovom súhrne predstavuje sumu 3.701,31 eur.

51. S poukazom na uvedené súd uzatvára, že pri stanovení opodstatnenej a primeranej zľavy z kúpnej ceny z titulu väd vytykaných žalovaným, vychádzal z vyčíslenia nákladov potrebných na odstránenie väd, ktoré dodatočne vyšli najavo a existovali v čase kúpy (vodomerná šachta, vada izolácie proti vode, štítová-bočná fasáda vyčnievajúca vrcholová väznica, atikový plech bez dostatočného presahu, záveterné líšty, ktoré sú nízke oproti rezanej strešnej krytine a ohnuté krokvy na streche) tak, ako ich vyčíslil I. K. J. v znaleckom posudku č. 60/2015, v celkovej sume 3.701,31 eur. V prípade ďalších, žalovaným vytykaných väd (kotvenie – previazanie vnútorných stien a priečok a oprava osadenia strešných okien) mal súd za to, že tieto nemožno považovať za vady v zmysle Občianskeho zákonníka a preto žalovaným uplatnené námietky pri týchto vytykaných vadách nepovažoval za dôvodné a opodstatnené.

52. Na základe uvedeného má súd za to, že uvedenú sumu 3.701,31 eur možno považovať za primeranú sumu na úhradu nákladov potrebných na odstránenie žalovaným oprávnené vytknutých väd a nedorobkov, a stanovil ju za primeranú zľavu z kúpnej ceny, ktorú si žalovaný mohol u žalobcu uplatniť.

53. Následne sa súd, viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, opätovne zaoberal započítacím prejavom žalovaného, ktorý mal urobiť voči právnomu predchodcovi žalobcu listom zo dňa 21.1.2013.

54. V predmetnej právnej veci sa žalovaný vzájomnou žalobou domáhal zaplata sumy 11.660,- eur s prísl. s kompenzačnou námietkou proti nároku žalobcu vo výške 3,407,13 eur, teda po započítaní sa vzájomnou žalobou domáhal, aby súd zaviazal žalobcu k zaplata sumy 8.252,87 eur s prísl.

55. V zmysle § 580 Občianskeho zákonníka je započítanie spôsobom zániku navzájom sa kryjúcich pohľadávok veriteľa a dlžníka. Zánik nastáva okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie a boli splnené všetky na to potrebné podmienky. Podmienkou započítania je, že ide o dva záväzky medzi tými istými subjektmi, plnenie musí byť rovnakého druhu a pohľadávka musí byť spôsobilá na započítanie. Zároveň sa vyžaduje započítací prejav niektorého z účastníkov záväzkového právneho vzťahu. Započítaciu námietku možno uplatniť potom, keď sa pohľadávky stretli, a to od okamihu zročnosti pohľadávky, ktorá sa stala zročnou ako posledná. Vtedy dôjde k zániku pohľadávok v dôsledku započítania, a to v rozsahu, v akom sa navzájom kryjú.

56. Ako už bolo vyššie konštatované, žalovaný písomným podaním z 30.08.2012, vo vzťahu k právnemu predchodcovi žalobcu vytkol vady nehnuteľnosti, uplatnil právo na zľavu z kúpnej ceny v rozsahu 11.660,- eur a vyzval žalobcu na úhradu zľavy z kúpnej ceny najneskôr deň nasledujúci po doručení tohto vytknutia vád. Podanie žalovaného bolo žalobcovi doručené 12.09.2012. Pohľadávka žalovaného voči právnemu predchodcovi žalobcu sa teda stala splatnou dňa 13.9.2012.

57. Následne žalovaný listom zo dňa 21.1.2013 vykonal započítací prejav vo vzťahu k pohľadávke právneho predchodcu žalobcu o zaplatenie doplatku kúpnej ceny, keď oznámil právnemu predchodcovi žalobcu, že si uplatňuje na započítanie svoju pohľadávku v celkovej výške 11.660,- eur, splatnú 13.9.2012, vyplývajúcu zo zľavy z kúpnej ceny na základe vytknutých vád na rodinnom dome, voči splatnej pohľadávke právneho predchodcu žalobcu na zaplatenie istiny 3.000,- eur s kapitalizovaným úrokom (v celkovej výške 3.407,13 eur), a to ku dňu, keď sa tieto vzájomné pohľadávky stretli, t.j. k 13.9.2012.

58. Ku kompenzácii v zmysle § 580 Občianskeho zákonníka je potrebné, aby jeden z účastníkov urobil prejav smerujúci k započítaniu adresovaný druhému účastníkovi. Ide o jednostranný právny úkon, pre platnosť ktorého sa vyžadujú náležitosti v zmysle § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka. Z jeho obsahu musí byť zrejmé najmä to, ktorá pohľadávka sa uplatňuje na započítanie, v akej výške, proti ktorej pohľadávke veriteľa. Tento kompenzačný prejav je jednostranným právnym úkonom, na ktorý sa nevyžaduje súhlas druhého účastníka, pretože ho možno vykonať aj proti jeho vôli. K zániku pohľadávok v dôsledku započítania dôjde v rozsahu, v akom sa pohľadávky navzájom kryjú. Ak je niektorá z nich vyššia, zaniká len do výšky započítavanej pohľadávky (bližšie vid' uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2M Cdo/18/2007).

59. Súd danom prípade súd konštatuje, že z obsahu spisu nepochybne vyplýva, že žalovaný podaním zo dňa 21.1.2013 (č.l. 76 spisu) urobil prejav k započítaniu adresovaný žalobcovi po tom, čo si listom zo dňa 30.8.2012 uplatnil u žalobcu, z dôvodu existencie vád rozostavanej stavby (§ 597 Občianskeho zákonníka), zľavu z kúpnej ceny v celkovej výške 11.660,- eur. Z podania žalovaného zo dňa 21.1.2013 je nepochybne, že žalovaný ním urobil prejav k započítaniu jeho splatnej pohľadávky voči právnemu predchodcovi žalobcu, vyplývajúcej zo zľavy z kúpnej ceny na základe vytknutých vád na rodinnom dome (uplatnenej v celkovej výške 11.660,- eur) voči splatnej pohľadávke právneho predchodcu žalobcu vo výške 3.000,- eur s príslušenstvom (celkom 3.407,13 eur), vyplývajúcej z neuhradenej časti kúpnej ceny rozostavaného rodinného domu.

60. Súd konštatuje, že napriek skutočnosti, že žalovaný si u žalobcu uplatnil nárok na zľavu z kúpnej ceny v inej výške (11.660,- eur) ako ju stanovil súd v tomto konaní (3.701,31 eur), je nesporné, že žalovaný si uplatnil voči žalovanému (listom zo dňa 30.8.2012) pohľadávku z titulu zľavy z kúpnej ceny, (z titulu existencie vád rozostavaného domu), ktorú podľa zistenia súdu v tomto konaní, si mohol uplatniť v sume 3.701,31 eur, a preto ak žalovaný urobil započítací prejav svojej pohľadávky z titulu zľavy z kúpnej ceny voči pohľadávke žalobcu, boli splnené všetky predpoklady pre započítanie vzájomných pohľadávok, stanovené v § 580 Občianskeho zákonníka a nastali právne účinky zániku splatnej pohľadávky žalovaného voči splatnej pohľadávke žalobcu v rozsahu, v ktorom sa navzájom kryli t.j. v sume 3.407,13 eur, a to ku dňu, kedy sa pohľadávky spôsobilé na započítanie stretli, t.j. k 13.9.2012.

Žaloba žalobcu o zaplatenie 3.000,- eur s prísl.

61. Na základe uvedeného súd, pri posudzovaní opodstatnenosti nároku žalobcu na zaplatenie sumy 3.000,- eur s prísl. súd uzatvára, že žalovaný realizoval účinný prejav vôle o započítaní jeho pohľadávky

na zaplataenie zľavy z kúpnej ceny oproti pohľadávke žalobcu na doplataenie kúpnej ceny za rozostavaný rodinný dom vo výške 3.000,- eur s príslušenstvom (celom v sume 3.407,13 eur), preto pohľadávka žalobcu započítacou námietkou žalovaného zanikla ku dňu, keď sa tieto pohľadávky stretli, t.j. 13.9.2012. Za daného stavu nebolo možné žalobnému návrhu žalobcu o zaplataenie 3.000,- eur s prísl. vyhovieť. Preto súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol.

Vzájomná žaloba o zaplataenie 8.252,87 eur s príslušenstvom

62. Pokiaľ ide o vzájomnú žalobu žalovaného je potrebné uviesť, že po započítaní jeho pohľadávky z titulu zľavy z kúpnej ceny voči pohľadávke žalobcu o zaplataenie 3.000,- eur s prísl. sa žalovaný domáhal voči žalobcovi zaplataenia sumy 8.252,87 eur s úrokom z omeškania zo sumy 8.252,87 eur od 14.9.2012 do zaplataenia. V závere vyjadrenia zo dňa 10.11.2023, podaného žalovaným po zrušení rozsudku prvoinštančného súdu odvolacím súdom a vrátení veci na nové prejednanie a rozhodnutie, žalovaný navrhol, aby súd zamietol žalobu žalobcu o zaplataenie 3.000,- eur s prísl., aby vyhovel vzájomnej žalobe žalovaného a zaviazal žalobcu k zaplataeniu sumy 2.055,23 eur s príslušenstvom. Žalovaný neuviedol, že v ostávajúcej časti berie vzájomnú žalobu späť, zmenu petitu nenavrhol.

63. Na tomto mieste súd opakuje to, čo už bolo vyššie konštatované (a bližšie odôvodnené), že v danom prípade si žalovaný mohol z titulu väd a nedorobkov na predmete kúpy uplatniť u žalobcu zľavu z kúpnej ceny v sume 3.701,31 eur, ktorú sumu považoval súd za primeranú na úhradu nákladov potrebných na odstránenie žalovaným oprávnene vytknutých väd a nedorobkov rozostavaného rodinného domu. Žalobca mal voči žalovanému nárok na náhradu doplatku kúpnej ceny s príslušenstvom, celkom v sume 3.407,13 eur. Po tom, čo žalovaný podaním zo dňa 21.1.2013 vykonal započítací prejav svojej pohľadávky z titulu zľavy z kúpnej ceny a pohľadávky v rozsahu, v ktorom sa vzájomne kryli, t.j. v sume 3.407,13 eur a zanikli ku dňu 13.9.2012, žalovaný bol oprávnený domáhať sa už len zvyšku zľavy z kúpnej ceny, ktorú považoval súd za primeranú, t.j. v sume 294,18 eur (3.701,31 – 3.407,13 eur). Súd preto vyhovel vzájomnej žalobe žalovaného v uvedenom rozsahu a v prevyšujúcej časti vzájomnú žalobu zamietol.

Úrok z omeškania

64. Podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškani. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. Ak ide o omeškание s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

65. Podľa § 10c nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. účinného od 01.02.2013 záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

66. V zmysle citovaných zákonných predpisov súd priznal žalovanému aj nárok na zaplataenie úroku z omeškania. Vychádzal zo zistenia, že žalovaný listom zo dňa 30.8.2012 vyzval žalobcu na úhradu zľavy z kúpnej ceny najneskôr deň nasledujúci po doručení vytknutia väd. Výzva bola žalobcovi doručená dňa 12.9.2012, pohľadávka žalovaného sa teda stala splatnou dňa 13.9.2012. Žalobca žalovanému požadovanú sumu nezaplatil. Preto súd priznal žalovanému aj nárok na úroky z omeškania z priznanej sumy, t.j. 294,18 eur odo dňa nasledujúceho po splatnosti pohľadávky, teda odo dňa 14.9.2012 do zaplataenia.

67. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

68. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

70. Pokiaľ ide o rozhodovanie o nároku na náhradu trov konania vo vzťahu k žalobe žalobcu, aj vo vzťahu k vzájomnej žalobe žalovaného, súd sa nestotožnil s názorom žalovaného, že súd by mal priznať žalovanému nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %, pretože plnenie žalobcu voči žalovanému na podklade vzájomnej žaloby záviselo od výsledkov znaleckého dokazovania v spojení s úvahou súdu. Súd má za to, že prejednávacia vec nie je typickým príkladom konania, v ktorom výška plnenia závisí od znaleckého dokazovania. Nejde totiž o prípad, kde sa takýto prístup k otázke náhrady trov konania spravidla aplikuje, teda najmä pokiaľ ide o bolestné a sťaženie spoločenského uplatnenia, pri ktorom je problematické ustáliť výšku poškodenia zdravia alebo trvalých následkov u oprávnenej osoby. Preto súd pri tomto rozhodovaní postupoval v zmysle § 255 ods. 2 CSP a zvažoval pomer úspechu a neúspechu sporových strán jednak vo vzťahu k žalobe žalobcu a jednak vo vzťahu k vzájomnej žalobe žalovaného.

71. O nároku žalobcu na zaplatenie 3.000,- eur s príslušenstvom bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 CSP. Žalobca v tejto veci nebol úspešný, preto súd priznal žalovanému, ktorý mal v tejto veci plný úspech, nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

72. V konaní o vzájomnej žalobe žalovaného bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 2 CSP. Žalovaný si vzájomnou žalobou uplatňoval nárok na zaplatenie sumy 8.252,87 eur, úspešný bol v časti o zaplatenie sumy 294,18 eur, čo predstavuje úspech 3,56 %. V ostávajúcej časti bola vzájomná žaloba zamietnutá, v tejto časti bol úspešným žalobca, čo predstavuje úspech v rozsahu 96,44 eur. Preto súd v konaní o vzájomnej žalobe priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu pomernej časti trov konania podľa miery úspechu, t.j. rozdielu úspechu a neúspechu v spore, teda v rozsahu 92,88 %.

73. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením postupom podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

74. V prejednávanej veci, v súvislosti s vykonávaním znaleckého dokazovania I. K. J., vznikli štátu trovy, nakoľko časť odmeny znalca (294,98 eur a 11,98 eur) bola uhradená z prostriedkov zo štátneho rozpočtu.

75. Štátu patrí náhrada trov, ktoré skutočne vynaložil v súlade s v danom čase platnou procesnou normou, ustanovením § 148 OSP, podľa ktorej mu ex lege vznikol nárok na ich náhradu, a to napriek tomu, že nová procesná úprava CSP analogické ustanovenie neobsahuje. Aplikáciou základného princípu uvedeného v čl. 4 ods. 2 s použitím ustanovenia § 253 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP a § 470 ods. 2 CSP je možné štátu náhradu trov konania voči neúspešnej strane sporu priznať aj za právnej úpravy Civilného sporového poriadku (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 31.7.2018, sp. zn. 4Obo/3/2018).

76. S poukazom na uvedené, aplikujúc § 255 ods. 1 CSP a článok 4 ods. 2 základných princípov Civilného sporového poriadku, priznal súd štátu nárok voči sporovým stranám, a to na základe ich pomerného úspechu v tomto konaní. Žalobca bol v konaní o jeho žalobe neúspešný a v konaní o vzájomnej žalobe bol úspešný v rozsahu 96,44 %, jeho celkový úspech v konaní predstavuje 48,22 a neúspech 51,78 %. Žalovaný bol v konaní o žalobe žalobcu úspešný v rozsahu 100 % a v konaní o vzájomnej žalobe v rozsahu 3,56 %, jeho celkový úspech v konaní predstavuje 51,78 a neúspech 48,22. Súd preto priznal štátu nárok na náhradu trov konania voči sporovým stranám v takom rozsahu, v akom tá – ktorá sporová strana nemala v konaní úspech, tak, ako je to uvedené v enunciate tohto rozsudku.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Stará Ľubovňa.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo

veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

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

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku. Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku.