

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Cdo/85/2022
Identifikačné číslo spisu:	7106226307
Dátum vydania rozhodnutia:	22.08.2023
Meno a priezvisko:	JUDr. Peter Brňák
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2023:7106226307.3

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu JUDr. P. E., O., L. XX, zastúpeného Advokátskou kanceláriou LEGALITAS, s.r.o., Košice, Hlavná 15/24, IČO: 54 887 224, v mene ktorej koná advokát a konateľ JUDr. Martin Štrkolec, PhD., proti žalovanej X. W., O., O. I. XXX, zastúpenej Advokátskou kanceláriou ALENA ZADÁKOVÁ & spol., Košice, Kováčska 32, v mene ktorej koná advokátka JUDr. Alena Zadáková, o zľavu z kúpnej ceny a náhradu škody, vedenom na bývalom Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 12C/171/2006, o dovolaní žalobcu a žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo 7. júla 2021 sp. zn. 9Co/40/2020 takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo 7. júla 2021 sp. zn. 9Co/40/2020 z r u š u j e a v e c m u v r a c i a n a ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Košice I (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „prvostupňový súd“) ostatným rozsudkom z 10. decembra 2019 č. k. 12C/171/2006-1352 uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi zľavu z kúpnej ceny 41 026,30 eura s bližšie určeným úrokom z omeškania, ušlý zisk vo výške 59 749,05 eura a nahradiť škodu 693,90 eura. V spore o zľavu z kúpnej ceny priznal žalobcovi proti žalovanej nárok na náhradu trov konania vo výške 84,48 %. V spore o náhradu ušlého zisku priznal žalovanej proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 15,5 %. V spore o náhradu škody priznal žalovanej proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 79,18 %. Priznal štátu proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 7,76 %. Priznal štátu proti žalovanej nárok na náhradu trov konania vo výške 92,24 %. O výške náhrady trov konania uviedol, že rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

1.1. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní a po právnom posúdení veci - v zmysle § 1 ods. 1, § 2 ods. 1, § 3 ods. 1, § 4 ods. 1, § 5 ods. 1, ods. 4 zak. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 499, § 588, § 596, § 597 ods. 1, § 598, § 599 ods. 1, 2 a § 600 OZ, § 44 ods. 1, 3, § 46a ods. 1, 2 § 58 ods. 1, 3, § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) účinného v rozhodnom čase, § 26 ods. 1 vyhl. Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj o podrobnejšej úprave územného konania a Stavebného poriadku č. 85/1976 Zb. - dospel k záveru, že nároky, uplatnené žalobcom sú opodstatnené, preto žalobe v celom

rozsahu vyhovel.

2. Krajský súd v Košiciach (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom zo 7. júla 2021 sp. zn. 9Co/40/2020 potvrdil prvostupňový rozsudok vo výroku, ktorým bola žalovanej uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi zľavu z kúpnej ceny 10 290 eur s bližšie určeným úrokom z omeškania, ušlý zisk 2 987,46 eura a nahradiť škodu 693,90 eura, zmenil prvostupňový rozsudok vo vyhovujúcom výroku v zostávajúcej časti tak, že žalobu zamietol, vyslovil, že v spore o zľavu z kúpnej ceny má žalobca nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v celom rozsahu z priznanej sumy vyhovujúceho výroku, vyslovil, že v spore o náhradu ušlého zisku má žalovaná nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v celom rozsahu, vyslovil, že v spore o náhradu škody má žalovaná nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 80 %, priznal štátu proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 50 % a proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 50 % a vyslovil, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

2.1. Odvolací súd po zopakovaní dokazovania v potrebnom rozsahu dospel k záveru, že odvolanie žalovanej je čiastočne opodstatnené. Dokazovanie vykonal zopakovaním listinných dôkazov a dospel k odlišným skutkovým zisteniam ako súd prvej inštancie, pokiaľ ide o preukázanie výšky uplatneného nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny a nároku titulom ušlého zisku.

2.2. Odvolací súd najskôr uviedol, že výsledky vykonaného dokazovania potvrdili, že žalobca vyktoľ vady uvedené v žalobe a uplatnil nárok na zľavu z kúpnej ceny riadne a včas. Ďalej uviedol, že prvostupňový súd sa správne vypořiadal aj s námietkou žalovanej, ktorá s poukazom na § 501 OZ uviedla, že jej zodpovednosť za vady je vylúčená. Pokiaľ ide o aplikáciu ust. § 501 OZ pre prípad, keď predmetom prevodu vlastníckeho práva sú individuálne určené veci, ktorým je jednoznačne aj prevod bytu, judikatúra najvyšších súdnych autorít sa ustálila a zhodla v závere, že dopad spomínaného ustanovenia § 501 OZ je v takom prípade vylúčený (viď rozhodnutie Ústavného súdu SR III.ÚS 48/2012, rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR 33Cdo/1430/2010, 33Cdo/2884/12 a iné, ktoré sú z dôvodu rovnakej právnej úpravy použiteľné aj pri aplikácii slovenského právneho poriadku). Ani úvahy žalovanej, že v čl. II. predmetnej kúpnej zmluvy sa žalobca vopred vzdal svojich práv uplatňovať zodpovednosť za vady, nemôžu obstať. Išlo totiž o dohodu neplatnú, ktorá odporuje ust. § 574 ods. 2 OZ, podľa ktorého dohoda, ktorou sa niekto vzdáva práv, ktoré môžu vzniknúť až v budúcnosti, je neplatná (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR 33Cdo/2641/2012). Pokiaľ žalovaná v súvislosti s touto argumentáciou poukazovala na niektoré rozhodnutia Najvyššieho súdu SR ohľadom aplikácie § 574 ods. 2 OZ, tieto vychádzajú z iných skutkových okolností, ako boli zistené v prejednávanej veci, preto na daný prípad boli nepoužiteľné.

2.3. K argumentácii žalovanej, že nesie zodpovednosť len za skryté vady uviedol, že z ust. § 597 OZ, ktoré je špeciálnym ustanovením pre prípad zodpovednosti za vady kúpenej veci (§ 500 OZ) vyplýva, že v prípade kúpnej zmluvy ide o objektívnu zodpovednosť predávajúceho za skryté alebo zjavné vady existujúce v dobe uzavretia kúpnej zmluvy, na ktoré kupujúci predávajúceho v zmysle § 596 OZ neupozornil. Je preto bez právneho významu skúmať, či v danom prípade išlo o vady zjavné alebo skryté, ako sa mylne domnieva žalovaná (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR 33Cdo/896/2010).

2.4. K prvostupňovým súdom priznanej zľavy z kúpnej ceny vo výške 41 026,30 eura odvolací súd po zopakovaní dokazovania dospel k záveru, že priznanú výšku nie je možné považovať za primeranú konkrétnym okolnostiam prípadu. Po odcitovaní ustanovení § 499, § 596 a § 597 ods. 1 OZ interpretoval ustanovenie § 597 ods. 1 OZ tak, že patrí v spôsobe určenia primeranej zľavy z dojednanej kúpnej ceny k právnym normám s relatívne neurčitou (abstraktnou) hypotézou, ktoré tak ponecháva súdu, aby podľa svojej úvahy vymedzil sám hypotézu tejto právnej normy zo širokého, vopred neobmedzeného okruhu okolností (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR 21Cdo/5236/2007). Podľa ustálenej rozhodovacej praxe súdov a komentárovej literatúry závisí výška zľavy z kúpnej ceny v zmysle tohto zákonného ustanovenia od povahy a rozsahu vady vzhľadom k dojednanej kúpnej cene, na znížení funkčných vlastností veci alebo jej estetickej hodnoty, na ďalšom možnom spôsobe užívania veci, na cene nutných opráv veci a iných obdobných hľadiskách. Uviedol, že stanovenie výšky priznanej zľavy je otázkou právnou, nie otázkou odbornou.

2.5. Vzhľadom na spornosť existencie a rozsahu vád odvolací súd zameral dokazovanie na skúmanie rozsahu týchto vád, či vytknuté vady spĺňajú podmienky podľa § 597 ods. 1 OZ, zakladajú nárok žalobcu na primeranú zľavu z dojednanej ceny a v akej výške. Pri vyčíslení výšky primeranej zľavy

podľa názoru odvolacieho súdu v danom prípade nebolo možné vychádzať výlučne z nákladov vyčíslených znaleckým posudkom z dôvodov nižšie uvedených.

2.5.1. V súvislosti s argumentáciou žalobcu, ktorý poukazoval na to, že vytknuté nedostatky považuje za vady predanej veci v zmysle § 597 ods. 1 OZ výlučne na tom základe, že rekonštrukcia uskutočnená žalovanou nebola vykonaná v súlade s projektovou dokumentáciou, odvolací súd uviedol, že táto argumentácia by mohla obstať len v tom prípade, pokiaľ by bolo zo strany žalobcu preukázané, že v dôsledku nedodržania projektovej dokumentácie zo strany žalovanej pri rekonštrukcii bytu došlo k zmene, resp. k zníženiu funkčných a užívacích vlastností bytu, jeho životnosti a pod. V tomto smere žalobca dôkazné bremeno neunesol. Na zodpovedanie týchto otázok nebolo ani súdom prvej inštancie zamerané dokazovanie. Odvolací súd bol toho názoru, že nedodržanie projektovej dokumentácie zo strany žalovanej v otázke iného dispozičného riešenia bytu alebo použitia iných materiálov bez preukázania, že táto skutočnosť ovplyvnila užívacie vlastnosti bytu, nebolo významné z hľadiska aplikácie ust. § 547 (správne malo byť 597, pozn.) ods. 1 OZ. Práve v týchto úvahách pochybil súd prvej inštancie.

2.5.2. Žalobca sa podľa názoru odvolacieho súdu dostal do dôkaznej núdze predovšetkým tým, že začal s rekonštrukciou a opravou predmetného bytu bez toho, aby postupoval v zmysle § 506 OZ a uchoval vec bez vykonania akýchkoľvek zásahov po primeranú dobu, za účelom preskúmania vád. Žalobca tým, že započal s rekonštrukciou a opravou predmetného bytu bez toho, aby zabezpečil potrebné odborné vyjadrenie znalca k rozsahu, charakteru vytknutých vád a odborné vyjadrenie k otázke, ako zistené vady ovplyvnili užívacie vlastnosti bytu sa sám dostal do ťaživej dôkaznej situácie. Ani jeden zo znaleckých posudkov, ktoré sú obsahom spisu, tieto odborné otázky jednoznačne nezodpovedá. Dôkazné bremeno v tomto smere zaťažovalo žalobcu.

2.5.3. Závery znaleckého posudku č. XX z XX. A. XXXX Technickej univerzity v Košiciach podľa názoru odvolacieho súdu neposkytovali odborný podklad pre zodpovedanie otázky, či nedostatky vytknuté žalobcom v žalobe, a to každý jednotlivito boli vadami bytu tak, ako má na mysli ust. § 547 (správne malo byť 597, pozn.) OZ. Ako vyplývalo z obsahu tohto znaleckého posudku bola súdom znaleckému ústavu zadaná úloha vykalkulovať náklady potrebné na odstránenie každej jednej vady opísanej v žalobe. Tieto boli popísané v posudkovej časti bodu 2.2.2 znaleckého posudku a ako vyplývalo z obsahu tohto znaleckého posudku, znalecký ústav nerealizoval pre účely zodpovedania zadanej úlohy obhliadku bytu. Pri vyčíslení nákladov na odstránenie vád znalecký ústav vychádzal z výkazu výmer jednotlivých položiek, ktoré prevzal zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline zo XX. U. XXXX. Súčasťou posudkovej časti znaleckého posudku boli jednotlivé čiastkové rozpočty u každej jednotlivito vytknutej vady s výkazom výmer. Ako vyplývalo z obsahu odborného stanoviska č. 3 Technickej univerzity v Košiciach, ktorým znalecký ústav zodpovedal námietky a doplňujúce otázky žalovanej voči znaleckému posudku č. XX., ale aj výpovede Ing. Y. S., PhD., znalecký ústav v spomínanom znaleckom posudku sa nezaoberal otázkou odborného posúdenia existencie a opodstatnenosti jednotlivých nedostatkov vytknutých žalobcom v žalobe, keďže táto otázka nebola ani zadávateľom zadaná. Pri vyčíslení nákladov vyplývajúcich zo záveru znaleckého posudku vychádzal z označených nedostatkov žalobcom v žalobe a tieto podľa uvedenej metodiky v znaleckom posudku aj vyčíslil.

2.5.4. Tento znalecký posudok tak zodpovedal otázku, aké nevyhnutné stavebné úpravy (práce) a náklady na to potrebné je potrebné vynaložiť, aby byt bol prevedený v súlade s projektovou dokumentáciou vrátane iného dispozičného riešenia a použitia iných materiálov, ako boli pôvodne naprojektované (že schodisko do podkrovia malo byť drevené, nie betónové, uložené kolmo na stropné trámy, že nebola realizovaná polpriečka, namiesto podlahy bola uložená keramická dlažba, realizovanie kuchynskej linky a pod.). Z krycích listov preto určených vychádzal pri stanovení nevyhnutných nákladov aj znalecký ústav pri zodpovedaní úlohy zadanej súdom v znaleckom posudku č. XX. Odvolací súd v tejto súvislosti opätovne zdôraznil, že zmena dispozičného riešenia, prípadne použitie iných materiálov, s akými sa počítalo v projekte bez toho, aby takto označené nedostatky zmenili užívacie vlastnosti veci (bytu), resp. znížili možnosť využitia tejto veci alebo jej životnosť, nemožno považovať za oprávnené vady tak, ako má na mysli ust. § 547 (správne malo byť 597, pozn.) OZ.

2.5.5. Vychádzajúc z týchto úvah odvolací súd dospel k záveru, že náklady potrebné na odstránenie každej jednotlivitej vady, vyčíslené sumou 41 717,87 eura s DPH v znaleckom posudku č. XX Technickej univerzity v Košiciach bolo potrebné považovať za výrazné skreslené, ktoré nezohľadňovali skutočné

náklady potrebné na odstránenie vytýkaných väd. Náklady tam vyčíslené preto odvolací súd považoval za orientačné, ktoré čiastočne pri stanovení primeranej zľavy z kúpnej ceny aj použil, avšak aj pri zohľadnení ďalších hľadísk, významných pre stanovenie tejto zľavy.

2.5.6. Za najzávažnejší nedostatok vytknutý žalobcom považoval odvolací súd nevhodné zásahy do nosných konštrukcií krovu (staticky nevhodné schodisko) a urezanú krokvu. Po skutkovom a odbornom (znaleckom) opise zistenej vady (bod 58 odôvodnenia odvolacieho rozhodnutia) odvolací súd konštatoval, že odstránenie tejto vady bolo znaleckým posudkom č. XX Technickej univerzity v Košiciach vyčíslené na sumu 6 349,08 eura. Odvolací súd bol toho názoru, že za vady vytknuté žalobcom, ktorých spoločným menovateľom bolo to, že nimi dochádza k zníženiu kvality užívacích vlastností bytu bolo potrebné považovať vady označené v znaleckom posudku č. XX pod č. 1, 2, 4, 5, 6, 8 a 12, ktorých odstránenie bolo znalecky vyčíslené 3 769,24 eura (vada 1), 1 360,99 eura (vada 2), 4 679,53 eura (vada 4), 899,14 eura (vada 5), 6 349,08 eura (vada 6), 330,37 eura (vada 8), 61,76 eura (vada 12), čo spolu predstavuje sumu 17 450,11 eura (bod 59 odôvodnenia odvolacieho rozhodnutia).

2.5.7. V súvislosti s vadami v znaleckom posudku č. XX. označenými pod č. 3, 7, 9, 10, 11 a 13 odvolací súd tieto nepovažoval za opodstatnené pre priznanie zľavy z dojednanej ceny, čo následne aj zdôvodnil (bod 60 odôvodnenia odvolacieho rozhodnutia).

2.5.8. Pre konečné ustálenie primeranej zľavy z kúpnej ceny však odvolací súd „vychádzal nielen zo sumy vykalkulovanej znaleckým posudkom č. XX Technickej univerzity v Košiciach (u uznaných väd vo výške 17 450,11 eura), ale aj z povahy a rozsahu väd uznaných odvolacím súdom a popísaných vyššie, ktoré majú za následok zníženie užívacích vlastností bytu, ako sú úniky tepla, kondenzácia vodnej pary a pod., pričom v konaní nebolo preukázané, že by tieto vady robili vec neupotrebitelnou. Odvolací súd dospel k záveru, že v danom prípade za primeranú je potrebné považovať zľavu z kúpnej ceny vo výške 10 %, čo činí 10 290 eur. Vychádzajúc z charakteru a povahy uznaných väd, ako aj z tej skutočnosti, v akom rozsahu existujúce vady ovplyvnili užívacie vlastnosti bytu, má odvolací súd za to, že ním priznaná výška zľavy z kúpnej ceny je primeraná aj vzhľadom na výšku kúpnej ceny a zodpovedá spravodlivému usporiadaniu vzťahov medzi stranami sporu, najmä s prihliadnutím na tú skutočnosť, že žalobca hodnoverným spôsobom v konaní nepreukázal sumu, akú je potrebné vynaložiť za účelom odstránenia vytýkaných väd. Táto suma bola určená znaleckým skúmaním len orientačne, ako už bolo uvedené skôr.“ (body 61 a 62 odôvodnenia odvolacieho rozhodnutia).

2.6. V súvislosti s nárokom na náhradu škody titulom ušlého zisku, ktorý bol súdom prvej inštancie priznaný vo výške 59 749,05 eura, odvolací súd pri skúmaní predpokladov zodpovednosti za škodu (porušenie právnej povinnosti, existencia škody, príčinná súvislosť medzi porušením právnej povinnosti a škodou a zavinenie) v podstatnom uviedol, že prvostupňový súd pri rozhodovaní o nároku na náhradu ušlého zisku dospel k nesprávnemu názoru, že žalobca preukázal existenciu príčinnej súvislosti za celé uplatnené obdobie od 15. januára 2005 do 15. januára 2010, a to len tou skutočnosťou, že nájomcovia od predmetnej zmluvy odstúpili a tým stratil garanciu nájomného za celé obdobie, na ktoré bola pôvodná zmluva o nájme uzavretá. Na preukázanie dôvodnosti nároku by žalobca musel v konaní tvrdiť a preukázať, že v predmetnom období mal reálnu možnosť konkrétny byt za určitú čiastku prenajímať, nebyť protiprávneho konania žalovanej. Pre uznanie dôvodnosti nároku nestačí len preukázanie samotnej skutočnosti, že nájomcovia od predmetnej zmluvy odstúpili a takto žalobca stratil reálnu možnosť nehnuteľnosť prenajímať, ako nesprávne uzavrel súd prvej inštancie. Žalobca by totiž musel v konaní preukázať, že počas celej uplatnenej doby, za ktorú uplatnil nárok na ušlý zisk, nemohol predmetnú nehnuteľnosť prenajímať a stalo sa tak len v dôsledku protiprávneho konania žalovanej. Odvolací súd v tejto súvislosti z obsahu spisu zistil, že jeho súčasťou je zmluva o dielo, ktorú uzavrel žalobca ako objednávateľ so zhotoviteľom z 21. februára 2005 a na základe ktorej sa dohodol o oprave predmetného bytu v súvislosti s jej strešnou časťou za účelom odstránenia väd zistených na predmetnom byte. Táto zmluva bola uzavretá na obdobie 3 mesiacov. Ako vyplýva z preberacieho protokolu zo dňa 18. mája 2005 po uplynutí troch mesiacov boli tieto práce ukončené a byt odovzdaný žalobcovi. Žiaden iný dôkaz na preukázanie tej skutočnosti, aké obdobie potreboval žalobca na odstránenie vytknutých väd, žalobca do spisu nepredložil. Keďže v tomto smere dôkazné bremeno zaťažovalo žalobcu, berúc do úvahy charakter a rozsah uznaných väd mal odvolací súd za to, že v danom prípade žalobca preukázal existenciu príčinnej súvislosti po období troch mesiacov. Preto odvolací súd potvrdil rozsudok ohľadom nároku na ušlý zisk vo výške 2 987,46 eura, ktorý predstavuje ušlé nájomné za obdobie troch mesiacov a v zostávajúcej časti rozsudok zamietol.

2.7. Odvolací súd ďalej uviedol, že pokiaľ išlo o nárok na náhradu škody, ktorý uplatnil žalobca ako náhradu za nevyhnutné náklady, ktoré mu vznikli v súvislosti s uplatnením nároku súdnou cestou, a ktoré spočívajú v odmene za vyhotovenie znaleckého posudku č. XX/XXXX vo výške 663,88 eura, ktorú uhradil znalcovi a sumy 30,02 eura za úhradu hotových nákladov za overenie listiny notárke, súd prvej inštancie rozhodol vecne správne, pokiaľ tento nárok žalobcovi priznal. Preto odvolací súd v tejto časti prvostupňový rozsudok potvrdil.

2.8. Nakoľko žalobca v konaní uplatnil tri samostatné nároky, pri každom tomto nároku odvolací súd rozhodol samostatne aj o trovách prvoinštančného a odvolacieho konania a tieto priznal tak, ako vyplýva z enunciatu tohto rozsudku.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu - v časti jeho potvrdzujúceho výroku, výroku o trovách konania v spore o zľavu z kúpnej ceny, v spore o náhradu škody a trovách štátu proti žalovanej - podala žalovaná dovolanie tvrdiac naplnenie dovolacích dôvodov podľa § 420 písm. f/ a § 421 ods. 1 písm. b/ CSP. Po opise priebehu súdneho konania v rámci ktorého zopakovala jej predsúdnú argumentáciu v polemike s postupmi a závermi nižších súdov navrhla najskôr odložiť právoplatnosť a vykonateľnosť napadnutého odvolacieho rozhodnutia a následne zrušiť toto rozhodnutie a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Žiadala tiež priznať trovy dovolacieho konania.

3.1. V súvislosti s dovolaním podľa § 420 písm. f/ CSP namietala nedostatok dôvodov (pozri bod 4.2., 4.7. dovolania), porušenie § 387 ods. 3 CSP, „keďže sa dostatočne nevysporiadal s mojimi podstatnými argumentami, nakoľko odôvodnenie rozsudku nedáva žiadne odpovede na moje zásadné tvrdenia, najmä tie ktoré som v svojich početných písomných podaniach uvádzala, najmä v odvolaní zo dňa 20. 12. 2021" (pozri bod 4.3. dovolania). Ďalej uvádzala, že odvolacie rozhodnutie je zmätočné a riadne neodôvodnené (k bodu 59 odôvodnenia odvolacieho súdu - bod 4.4. dovolania). V ďalšom namietala, že všeobecný súd nemôže posudzovať ako predbežnú otázku to, či je stavba v súlade s projektovou dokumentáciou a či je byt užívania schopný, nakoľko je to výlučná kompetencia stavebného úradu, ktorý o tom právoplatne rozhodol (bod 4.11. dovolania). Zľavu z kúpnej ceny môže žalobca uplatňovať len vtedy, keď vadu nie je možné odstrániť a ak pre túto vadu nie je možné vec užívať dohodnutým spôsobom alebo riadne. Súd sa nevysporiadal s ustanovením § 507 OZ (bod 4.12. dovolania). Uvádzala, že žalobca sa mohol v zmysle § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. ešte pred kúpou domáhať, aby sa vykonal znalecký posudok na zistenie technického stavu bytu, ale o tento znalecký posudok nepožiadala, naopak v tomto konaní predložil asi štyri znalecké posudky (bod 4.13. dovolania). Znova zopakovala, že byt sa prevádzal „ako stojí a leží" (§ 501 OZ), preto žalovaná nemohla zodpovedať za zistené vady. Odvolací súd mal v záujme spravodlivého usporiadania vzťahov účastníkov konania zákonnú povinnosť skúmať, či neboli porušené dobré mravy (bod 4.18. dovolania). Ďalej uvádzala, že napadnuté odvolacie rozhodnutie bolo pre ňu aj prekvapivé s poukazom na skôr vydané zrušujúce rozhodnutie odvolacieho súdu, v ktorom poukazoval na nesprávne právne závery prvostupňového rozsudku a prikázal mu, aby dokazovanie zamerlal na ustálenie konkrétnych vád kúpenej veci, ktoré žalobca uvádzal v žalobe. Dôvodne som predpokladala, že odvolací súd po mojom odvolaní z 20. októbra 2019 dôsledne bude vyhodnocovať, či žalobca preukázal jednotlivé vady a keďže som ich namietala, že táto otázka bude predmetom odborného skúmania znalcom. Keďže už v čase rozhodovania o veci súdom prvej inštancie žalobca byt nemal vo vlastníctve a držbe, bolo jasné, že vady uvádzané v žalobe nie je schopný preukázať a žiaden znalec z odvetvia poruchy stavieb nebude vedieť tieto odborne vyhodnotiť. Považujem preto rozhodnutie odvolacieho súdu za prekvapivé v tom zmysle, že pri odôvodnení rozsudku mu pre ustálenie vád postačili výpovede priateľky žalobcu, jeho kolegu, fotodokumentácia a výsluch Ing. Y. PhD., ktorá vyčíslila náklady na odstránenie vád len „od stola" na základe popisu vád, ktoré v zadaní na vypracovanie znaleckého posudku uviedol žalobca (bod 4.19. dovolania). Ďalej uviedla, že odvolací súd v rozhodnutí jej argumenty žiadnym spôsobom nereflektoval, tieto ani necitoval, nevyjadril sa ani v tom smere, že sú irelevantné a bezvýznamné na posúdenie veci, preto bolo možné odôvodnenie a rozhodnutie odvolacieho súdu považovať za nepreskúmateľné v takej miere, že došlo k porušeniu práva žalovanej v spore na spravodlivý proces, čím konanie zaťažili vadou uvedenou v ust. § 420 písm. f/ CSP. Rozsudok odvolacieho súdu je nedostatočne odôvodnený, tak ako to uvádzam vyššie, a jeho skutkové závery sú v rozpore s obsahom spisu, čo je ďalšou vadou tohto rozhodnutia. Súd zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaného dokazovania nevyplývali, opomenul rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonané dôkaznými prostriedkami a za konania vyšli najavo (bod 4.20. dovolania).

3.2. V súvislosti s dovolaním podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP žalovaná nastolila otázku: „Zodpovedá scudziteľ za vady predávaného bytu ako súčasti konkrétneho bytového domu, ak byt predáva so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, s príslušenstvom a zariadením, okrem iného so vstavanými skriňami, kuchynskou linkou so zabudovanými elektrospotrebičmi a to spôsobom per aversionem t. j. ako stojí a leží, alebo je jeho zodpovednosť voči nadobúdateľovi vylúčená podľa ust. § 501 Občianskeho zákonníka ?“. Odvolací súd vylúčil aplikáciu ust. § 501 OZ na posudzovanú vec (bod 36. jeho odôvodnenia), zároveň vyslovil svoj právny názor, že žalobca sa nemohol vopred vzdať svojich práv v zmysle ust. § 574 ods. 2 OZ a teda jeho prehlásenie v zmluve, že predmet kúpy kupuje a preberá tak, ako stojí a leží je neplatné. Nastolená právna otázka ešte nebola riešená v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu. Podľa jej názoru sa v danom prípade jednalo o úhrnkovú kúpu a predaj, pri ktorej žalovaná ako scudziteľ nezodpovedá za vady, keďže nadobúdateľ - žalobca jednostranne prehlásil, že „predmetné nehnuteľnosti „ kupuje tak ako stoja a ležia“. Tým bola vylúčená aj jej zodpovednosť za prípadné vady s odkazom na ust. § 501 OZ.

4. Proti napadnutému odvolaciemu rozhodnutiu v celom rozsahu, t. j. všetkým jeho výrokom podal podľa § 420 písm. f/ a § 421 ods. 1 písm. b/ CSP dovolanie aj žalobca. Navrhol zrušiť napadnuté odvolacie rozhodnutie a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a priznať žalobcovi náhradu dovolacích trov.

4.1. V súvislosti s dovolaním podľa § 420 písm. f/ CSP namietal nedostatok dôvodov. V podstatnom uviedol, že v danej veci bol samotný postup odvolacieho súdu pri stanovení výšky zľavy z kúpnej ceny explicitne uvedený v bode 62 odôvodnenia napádaného rozhodnutia. Z uvedeného však akokoľvek nevyplýva akým konkrétnym spôsobom súd určil hodnotu 10 % ako primeranú zľavu z kúpnej ceny, akým spôsobom uvažoval a zohľadnením akých kritérií, prípadne pomerov vlastností „bezvadného“ bytu a bytu s uznanými vadami dospel k primeranosti ním určenej zľavy z kúpnej ceny bytu. Uvedený záver odvolacieho súdu bol o to prekvapivejší, že v bodoch 58 a 59 jeho dôvodov podrobne opísal ním uznané vady a žalobcom preukázané náklady na odstránenie týchto väd. Odôvodnenie napádaného rozhodnutia citované v bode 62 bolo tak nielen prekvapivé, ale navyše aj rozporuplné a ostáva len „na domyslení“ si adresáta tohto rozhodnutia ako odvolací súd dospel k ním určenej primeranej zľave. Uvedeným postupom tak súd de facto znemožnil kontrolu správnosti svojho postupu pred prípadnou svojvôľou. Ak odôvodnenie napádaného rozhodnutia neobsahuje konkrétne úvahy súdu (myšlienkové kroky, premisy), ktoré by dôkladne zdôvodňovali akým spôsobom súd ustálil, že za primeranú možno v danom prípade považovať zľavu z kúpnej ceny vo výške 10 %, nemožno toto rozhodnutie súdu považovať za riadne odôvodnené.

4.2. V súvislosti s dovolaním podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP žalobca za nesprávne právne posúdenie veci považoval postup odvolacieho súdu, ktorý nesprávne aplikoval ust. § 597 ods. 1 OZ. Uvedené nesprávne právne posúdenie vyplývalo z bodu 44 odôvodnenia napádaného odvolacieho rozhodnutia, v ktorom súd uvádza kritériá pre určenie primeranej zľavy z kúpnej ceny a okrem iného tvrdí, že „[s]tanovenie výšky priznanej zľavy je otázkou právnou, nie otázkou odbornou“, s čím žalobca nesúhlasil. Podľa jeho názoru správne právne posúdenie vyššie uvedenej otázky (spočívajúcej vo výklade a aplikácii ust. § 597 ods. 1 OZ) má byť nasledovné: „Stanovenie výšky zľavy z kúpnej ceny podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka je odbornou otázkou, pričom posudzovanie povahy a rozsahu vady je odborným posudzovaním vychádzajúcim z konkrétnych technických, či iných vlastností, ktorú má vec bez vady oproti veci, ktorá trpí vadou.“ Ďalej uviedol, že odvolací súd nepovažoval výsledky dokazovania (najmä závery znaleckých posudkov, resp. odborných vyjadrení stanovujúcich náklady na odstránenie vytknutých väd) za smerodajné, resp. nevysvetlil akou mierou ich vôbec zohľadnil pri stanovení výšky zľavy z kúpnej ceny. Ak aj teda odvolací súd považoval za rozhodujúce kritérium pre určenie zľavy z kúpnej ceny zníženie funkčných vlastností bytu, ďalší možný spôsob užívania a cenu nevyhnutných opráv tak ako to cituje v bode 44 odôvodnenia, pričom skutkový stav je jednoznačne zadaný výsledkami dokazovania, v odôvodnení napádaného rozhodnutia absolútne opomenul uviesť, akým spôsobom konkrétne uvedené kritériá posúdil. Namiesto toho odvolací súd bez ďalšieho uviedol, za primeranú je potrebné považovať zľavu z kúpnej ceny vo výške 10 %. Vo vzťahu ku konkrétnostiam arbitrárnosti uvedeného postupu súdu žalobca odkazuje na dovolací dôvod zmätočnosti, ktorý špecifikoval pri dovolaní podľa § 420 písm. f/ CSP.

5. Žalobca vo svojom stanovisku k dovolaniu žalovanej navrhol, aby najvyšší súd dovolanie odmietol

resp. zamietol. V podstatnom uviedol, že odvolací súd sa s námietkami žalovanej vysporiadal dostatočným spôsobom. V súvislosti s právnou otázkou formulovanou žalovanou v rámci dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP uviedol, že odvolací súd s uvedenou právnou otázkou vysporiadal správne, pričom toto svoje rozhodnutie náležite odôvodnil v bode 36 rozsudku odvolacieho súdu. Tomu zodpovedajú aj závery právnej doktríny.

6. Žalovaná vo svojom stanovisku k dovolaniu žalobcu v podstatnom uviedla, že súhlasí s žalobcom namietanou zmatečnosťou a nedostatkom riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia. Rovnako sa stotožnila s jeho názorom, že posudzovanie povahy a rozsahu vady je odborným posudzovaním.

7. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podali v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) obe strany zastúpené v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorých neprospech bolo napadnuté rozhodnutie sčasti vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie žalovanej a žalobcu podľa § 420 písm. f/ CSP je prípustné a tiež dôvodné; v dôsledku jeho účinku dovolací súd zrušil rozhodnutie odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 449 ods. 1 a § 450 CSP).

8. Predmetná vec na najvyššom súde pôvodne napadla do senátu 2C a za sudkyňu spravodajkyňu bola určená predsedníčka tohto senátu JUDr. Viera Petříková. V dôsledku skončenia jej sudcovského pôsobenia na najvyššom súde bola potom - podľa bodu 2 prechodných ustanovení čl. XXVIIa a prílohy č. 5 opatrenia č. 6, ktorým sa mení a dopĺňa rozvrh práce najvyššieho súdu na rok 2023 s účinnosťou od 1. júla 2023 - táto vec pridelená senátu 7C a sudcom spravodajcom sa stal JUDr. Peter Brňák.

9. Na návrh žalovanej najvyšší súd uznesením z 29. júna 2022 sp. zn. 2Cdo/85/2022 odložil vykonateľnosť napadnutého odvolacieho rozsudku, zistiť dôvody hodné osobitného zreteľa pre vyhovie predmetnému procesnému návrhu žalovanej.

10. Dovolací súd je viazaný dovolacími dôvodmi (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (viď § 428 CSP). Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

11. V danom prípade žalovaná a žalobca (ďalej spolu aj „dovolatelia“) uplatnili tiež dovolací dôvod v zmysle § 420 písm. f/ CSP, podľa ktorého je dovolanie prípustné, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

12. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f/ CSP sú zásah súdu do práva na spravodlivý proces a nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nezávislom a nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom; jeho integrálnou súčasťou je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce súdne konanie. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti). Porušením práva na spravodlivý proces v zmysle uvedeného ustanovenia zákona treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených proácesných práv spojených so súdnou ochranou práva.

13. Dovolatelia v podanom dovolaní namietali okrem iného prekvapivosť napadnutého odvolacieho

rozhodnutia (body 3.1. a 4.1.).

14. Podľa § 382 CSP ak má odvolací súd za to, že sa na vec vzťahuje ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré pri doterajšom rozhodovaní veci nebolo použité a je pre rozhodnutie veci rozhodujúce, vyzve strany, aby sa k možnému použitiu tohto ustanovenia vyjadrili.

14.1. Vyššie citované ustanovenie má predísť vydávaniu tzv. prekvapivých rozhodnutí, vychádza z princípu predvídateľnosti súdneho rozhodnutia, ktorý je považovaný za komponent princípu právneho štátu, osobitne princípu právnej istoty.

14.2. O tzv. prekvapivé rozhodnutie ide predovšetkým vtedy, ak odvolací súd založí svoje rozhodnutie vo veci na iných právnych záveroch ako súd prvej inštancie, za súčasného naplnenia tej okolnosti, že proti týmto iným (odlišným) právnym záverom odvolacieho súdu, nemá strana konania možnosť vyjadrovať sa, právne argumentovať, prípadne predkladať nové dôkazy, ktoré sa z hľadiska doterajších právnych záverov súdu prvej inštancie nejavili ako významné (napr. 7Cdo/1/2018, 2Cdo/33/2020, 7Cdo/129/2019, 7Cdo/21/2020, 2Cdo/275/2019, 7Cdo/137/2021).

15. Dovolací súd predovšetkým uvádza, že prvostupňový súd vo svojom ostatnom rozsudku vychádzal z názoru, že žalobcom uplatnená zľava z kúpnej ceny je oprávnená vo výške stanovenej znaleckým posudkom č. XX z XX. A. XXXX, t. j. v sume 41 717,87 eura, ktorú sumu žalobcovi priznal. V súvislosti s požadovaným ušlým ziskom tiež žalobcovi priznal sumu 59 749,05 eura. Odvolací súd oba žalobcom uplatnené nároky z hľadiska ich skutkového a/alebo právneho základu zásadne redukoval, keď v súvislosti so zľavou z kúpnej ceny priznal žalobcovi sumu 10 290 eur a ušlým ziskom (škodou) sumu 693,90 eura. Odvolací súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom oboznámil niektoré dôkazy, uskutočnili sa prednesy sporových strán a ich záverečné reči a následne bol vyhlásený rozsudok (č. l. 1430 a nasl. spisu). Odvolací súd najskôr „v základe“ uznal znalcom vyčíslené náklady v položkách pod č. 1, 2, 4, 5, 6, 8 a 12 v celkovej výške 17 450,11 eura. Následne mimo rámca nosných právnych záverov vyslovených prvostupňovým súdom pri určení výšky priznanej zľavy z kúpnej ceny, vychádzajúc (z ďalej neodôvodneného, pozn.) právneho názoru, že „že stanovenie výšky priznanej zľavy je otázkou právnou, nie otázkou odbornou“, odvolací súd „dospel k záveru, že v danom prípade za primeranú je potrebné považovať zľavu z kúpnej ceny vo výške 10 %, čo činí 10 290 eur. Vychádzajúc z charakteru a povahy uznaných väd, ako aj z tej skutočnosti, v akom rozsahu existujúce vady ovplyvnili užívacie vlastnosti bytu, má odvolací súd za to, že ním priznaná výška zľavy z kúpnej ceny je primeraná aj vzhľadom na výšku kúpnej ceny a zodpovedá spravodlivému usporiadaniu vzťahov medzi stranami sporu, najmä s prihliadnutím na tú skutočnosť, že žalobca hodnoverným spôsobom v konaní nepreukázal sumu, akú je potrebné vynaložiť za účelom odstránenia vytýkaných väd“ (body 44 a 62 odôvodnenia odvolacieho rozhodnutia). Inak povedané nosné dôvody prvostupňového súdu pre priznanie zľavy z kúpnej ceny vychádzali z odborne vyčíslených nákladov, kým v prípade odvolacieho súdu, tento niektoré odborne vyčíslené náklady (iba) selektívne zohľadnil a zľavu určil na základe svojej úvahy; navyše ako správne uvádza žalobca - úvahy nedostatočne preskúmateľnej.

16. Vzhľadom na vyššie uvedené má dovolací súd za to, že odvolací súd posúdil predmetný spor (aj) na iných/nových právnych záveroch, ako súd prvej inštancie, pričom tieto iné právne závery boli pre rozhodnutie veci dôležité. Podstatou manuďukčnej (poučovacej) povinnosti (§ 382 CSP) je zabrániť odňatiu možnosti konať pred odvolacím súdom, a teda zabezpečiť riadny prístup k spravodlivému procesu aj po podaní odvolania. Keďže odvolací súd takto nepostupoval a túto povinnosť si nesplnil, dovolatelia v danej procesnej situácii nemali možnosť namietat správnosť tohto iného/nového právneho názoru zaujatého až v samotnom odvolacom rozhodnutí. Týmto nesprávnym procesným postupom odvolacieho súdu došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f/ CSP. Uvedená skutočnosť, že v konaní došlo k procesnej vade podľa § 420 písm. f/ CSP je okolnosťou, pre ktorú musí dovolací súd napadnuté rozhodnutie vždy zrušiť, pretože rozhodnutie vydané v konaní postihnutom tak závažnou procesnou vadou nemôže byť považované za správne.

17. Keďže v okolnostiach preskúmvanej veci dospel dovolací súd k záveru, že postup odvolacieho súdu vo vzťahu k namietanej tzv. prekvapivosti rozhodnutia odvolacieho súdu vykazuje znaky namietaného nesprávneho procesného postupu vyplývajúceho z § 420 písm. f/ CSP, najvyšší súd sa ďalšími

dovolacími námietkami žalobcu a žalovanej už nezaoberal. Napriek uvedenému sa javí byť vhodné, aby odvolací súd v rámci jeho nového rozhodnutia primerane reagoval na zásadné pripomienky dovolateľov (pokiaľ tak už neurobil, pozn.), a to v záujme presvedčivosti a jednoznačnosti svojho rozhodnutia.

18. Ak je dovolanie dôvodné, dovolací súd napadnuté rozhodnutie zruší (§ 449 ods. 1 CSP). Ak dovolací súd zruší napadnuté rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, zastaviť konanie, prípadne postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci patrí (§ 450 CSP). Najvyšší súd v zmysle týchto ustanovení zrušil rozhodnutie odvolacieho súdu a vrátil mu vec na ďalšie konanie.

19. Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP). Ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazaní právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP).

20. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.