

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	4Cdo/140/2023
Identifikačné číslo spisu:	1711216413
Dátum vydania rozhodnutia:	30.10.2024
Meno a priezvisko:	JUDr. Mario Dubaň
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2024:1711216413.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu I. A., narodeného X. L. XXXX, Q., A. Š. XX, zastúpeného spoločnosťou Advokátska kancelária Mgr. Karol Haťapka, s. r. o., Bratislava, Vretenová 4, IČO: 46 606 122, proti žalovanej obchodnej spoločnosti L. S. M., spol. s r. o., Veľký Biel, Kostolná, IČO: 00 613 258, zastúpenej advokátkou JUDr. Michaelou Kajabovou, Bratislava, Budovateľská 2, o zaplatenie zľavy z kúpnej ceny vo výške 35.018,05 eura s príslušenstvom, vedenom na Okresnom súde Pezinok pod sp. zn. 6C/306/2011, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 24. mája 2023 sp. zn. 4Co/28/2023, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 24. mája 2023 sp. zn. 4Co/28/2023 a rozsudok Okresného súdu Pezinok z 28. októbra 2021 č. k. 6C/306/2011-384 v spojení s opravným uznesením z 15. februára 2023 č. k. 6C/306/2011-422 z r u š u j e a vec vracia Okresnému súdu Pezinok na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Pezinok (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) v poradí druhým rozsudkom z 28. októbra 2021 č. k. 6C/306/2011-384 v spojení s opravným uznesením z 15. februára 2023 č. k. 6C/306/2011-422 zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal zaplatenia 35.018,05 eura, titulom zľavy z kúpnej ceny nehnuteľnosti a priznal žalovanej voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie a pred odvolacím súdom v rozsahu 100 %.

1.1. V odôvodnení uviedol, že strany sporu uskutočnili prevod nehnuteľnosti dňa 5. mája 2009 Zmluvou o prevode vlastníctva podľa ustanovenia § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), obsahom ktorej bol prevod vlastníctva žalovanej do výlučného vlastníctva žalobcu k nehnuteľnostiam vedeným na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. Q., obec Q., okres Q. (pozemku a k radovému rodinnému domu súp. číslo XXXX), vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu bol povolený dňa 01. júna 2009 pod sp. zn. V-2002/09, pričom kúpna cena nehnuteľností bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 182.002,25 eura. Súd ustálil, že predmet konania je čo do skutkového základu vymedzený ako nárok žalobcu, ktorý vznikol v dôsledku vadného plnenia žalovanou podľa Zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam, čo do predmetu nároku ide o peňažné plnenie. Žalobcom uplatnené nároky právne posúdil ako nárok kupujúceho na primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny predmetu kúpy podľa § 597

ods. 1 OZ. Po vyhodnotení, že žalobca ako kupujúci riadne a včas uplatnil u žalovanej ako predávajúcej nároky z väd predmetu kúpy, zaoberal sa dôvodnosťou uplatnenia jednotlivých väd.

1.2. Pokiaľ išlo o vadu týkajúcu sa zmenšenia rozmerov domu o 200 mm, nakoľko si strany sporu v čl. I ods. 1 kúpnej zmluvy dohodli, že predmetom kúpy je rodinný dom s podlahovou plochou 180 m², bolo podľa súdu prvej inštancie potrebné túto žalobcom uplatnenú vadu posudzovať vo vzťahu k čl. I ods. 1 kúpnej zmluvy. Dôvodil, že pokiaľ si strany v kúpnej zmluve výslovne nevymienili, že predmet kúpy - rodinný dom má byť postavený v súlade s projektovou dokumentáciou pre stavebné povolenie, táto nie je smerodajná pri určení predmetu kúpy a následne posúdenie jej vlastností. Z toho podľa súdu prvej inštancie vyplynulo, že zistenie znalca, že rodinný dom je o 200 mm užší, než je uvedené v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie, nie je vadou veci.

1.3. Vo vzťahu k namietanej hrdzi na zábradlí terasy, neodstránenej prepravnej fólii na klampiarskych a iných výrobkoch súd prvej inštancie upriamil pozornosť na čl. V kúpnej zmluvy, v ktorom žalobca potvrdil, že vykonal obhliadku predmetu prevodu, oboznámil sa s jeho technickým stavom a v takomto skutkovom stave predmet prevodu kupuje. Z výpovede samotného žalobcu považoval za zrejmé, že už počas obhliadky pred uzavretím kúpnej zmluvy mal vedomosť o hrdzi na zábradlí a fólii na parapetách (aj napriek tomu kúpnu zmluvu uzavrel), preto ustanovenie § 597 OZ (upravujúce vady, ktoré vyšli najavo dodatočne) nebolo podľa prvoinštančného súdu možné vzťahovať na tieto vady, keďže boli v čase uzavretia zmluvy zjavné. Dodal, že drobná korózia na zábradlí je bežnou vecou, ktorá mohla vzniknúť aj v dôsledku mechanického poškodenia.

1.4. Súd prvej inštancie ďalej ohľadom nefunkčnej deliacej steny medzi domami z hľadiska zvukovej izolácie konštatoval, že tvrdenia týkajúce sa použitého materiálu, z ktorého bola deliaca stena postavená, vyhodnotil ako irelevantné. Poukázal na to, že sa jednalo o kúpnu zmluvu, keď žalobca kupoval zhotovenú vec a materiál použitý na deliacu stenu bol uvedený v technickom liste, ktorý bol súčasťou kúpnej zmluvy. Podotkol, že sa nejednalo o zmluvu o dielo, v ktorej by sa žalovaná zaviazala na vyhotovenie diela podľa dohodnutých parametrov a z dohodnutých materiálov. Porovnanie skutkového stavu s projektovou dokumentáciou (podľa ktorej mali byť deliace steny z keramických blokov Porotherm 300 akustik) bolo preto pre posúdenie nárokov žalobcu podľa súdu prvej inštancie úplne bezpredmetné. Pokiaľ išlo o tvrdenia žalobcu o nefunkčnej deliacej stene medzi domami z hľadiska zvukovej izolácie, ktorá by bránila riadnemu užívaniu veci, toto nepovažoval za preukázané, keď znalec v znaleckom posudku č. 5/2016 síce skonštatoval, že deliaca stena medzi domami nevyhovuje požiadavke STN 73 0532 - akustika, k čomu však uviedol, že dodržiavanie slovenskej technickej normy je dobrovoľné (§ 7 ods. 3 zákona č. 264/1999 Z. z. o technických požiadavkách na výrobky a o posudzovaní zhody). Súd prvej inštancie mal za to, že nedostatočná zvuková izolácia ostala len v rovine tvrdení žalobcu, pričom žalobca sa odvolával na Protokoly o meraní zvukovoizolačných vlastností stavebných konštrukcií (vyhotovených pre potreby iného súdneho konania), ktoré však podľa súdu nepredložil. Ďalej uviedol, že žalobca sa opakovane odvolával na meranie nepriezvučnosti vnútorných stien špecializovaným akreditovaným laboratóriom, avšak žiadny listinný dôkaz o výsledkoch tohto merania neboli do spisu doložené. Skonštatoval, že v prejednávanej veci nebol vykonaný žiaden posudok odborníkom z oblasti akustiky (meraním na mieste samom), ktorý by jednak preukázal nad STN prípustnú mieru hlučnosti a príčinnú súvislosť s materiálom deliacej steny. K znaleckému posudku č. 1/2011 predloženému žalobcom, vypracovanému znalcom D.. V. F., uviedol, že pri vyhodnotení skutkového stavu (a to celkovo, nielen v časti týkajúcej sa nefunkčnej deliacej steny) naň neprihliadol z dôvodu, že žalovaná nebola oboznámená s vykonaním obhliadky, ktorej sa následne nemohla zúčastniť, zúčastnil sa jej len znalec a žalobca ako zadávateľ posudku, preto nebola zaručená nestrannosť znaleckého dokazovania, čo mohlo vzbudiť pochybnosti o objektívnosti znaleckého posudku, keď podklady na vypracovanie znaleckého posudku boli dodané len zo strany žalobcu. Podľa názoru súdu prvej inštancie znalec nebol ani oprávnený zodpovedať otázky o zvukovej izolácii deliacej steny a o hlučnej prevádzke technológie kotla ÚK a TUV, keď D.. F. je znalcom v odvetví pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác, ale nie je znalcom v odvetví stavebná fyzika (ktoré je zamerané na posudzovanie najmä teplotníky, akustiky a osvetlenia všetkých druhov stavieb). Uviedol, že otázka týkajúca sa hlučnosti nebola týmto znalcom tiež zodpovedaná jednoznačne,

keď znalec síce konštatoval, že zmenou materiálu a konštrukcie deliacej steny medzi domami neboli dodržané požiadavky stanovené STN 73 0532 - akustika, ale zároveň odporučil zrealizovať meranie vzduchovej nepriezvučnosti vnútorných stien v zmysle normy STN EN ISO 140-4 špecializovaným akreditovaným laboratóriom.

1.5. V súvislosti s uplatnenou vadou týkajúcou sa hlučnej prevádzky technológie kotla ÚK a TÚV súd prvej inštancie dospel k záveru, že sa nejedná o vadu predmetu prevodu - rodinného domu, keď v konaní bolo preukázané, že žalovaná odovzdala žalobcovi záručný list, čím práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady plynového kotla prešli na žalobcu, čo aj sám potvrdil, keď výslovne uviedol, že niekoľkokrát reklamáciu kotla riešil. Pokiaľ žalobca argumentoval, že namontovaný kotol bol nevhodný pre daný typ kúrenia, uvedené bolo podľa názoru prvoinštančného súdu vyvrátené vyhlásením generálneho dovozcu vykurovacej techniky Buderus, ako aj odborným vyjadrením D. F. ISTROTEL - poradenstvom predaj a servis vykurovacej techniky.

1.6. Pokiaľ išlo o zatekanie okolo rámov plastových okien a dverí, prasknuté nadpražie nad posuvnými dverami v obývacej izbe, zatekanie v stropě pod strechou, zatekanie pod dverami z izby na 2. NP na terasu, zatekanie stropu a stien v garáži, výskyt minerálnych kvapľov na odkvapovom nose ukončenia terasy, priesaky cez obvodové múrivo do priestorov susedného domu z vnútorných rozvodov v kúpeľni na 2. NP, súd prvej inštancie vychádzal zo znaleckého dokazovania nariadeného v súdnom konaní, ktorým neboli preukázané žiadne zatekania ani prasknuté nadpražie nad posuvnými dverami v obývacej izbe. Znalec pritom skonštatoval, že hlavný problém spočíval v nedodržaní správneho technologického a časového postupu realizácie dokončovacích prác, pričom tieto si už vykonával žalobca na vlastnú zodpovednosť. Navyše, v prípade prasknutého nadpražia nad posuvnými dverami sa táto vada týkala najmä susediaceho rodinného domu D.. L., vo vzťahu ku ktorému znalec D.. F. G. v znaleckom posudku č. 1/2016 (vypracovaného pre potreby iného súdneho konania) skonštatoval, že primárny dôvod prasknutého nadpražia nad posuvnými dverami v obývacej izbe sa javí nesprávna inštalácia vonkajších hliníkových žalúzií, ktoré montáž si zabezpečil D.. L.. Uviedol, že v konaní nebolo jednoznačne preukázané, že sa jedná o technický problém stavby.

1.7. Ohľadom nevybudovania rekreačného parku súd prvej inštancie poukázal na kúpnu zmluvu, v ktorej nie je uvedený záväzok žalovanej ako predávajúcej vybudovať v oblasti radových rodinných domov rekreačnú časť projektu Family park Senec, preto nepovažoval nezrealizovanie tejto rekreačnej časti za vadu predmetu prevodu. Mal za to, že v prípade, ak vízia existencie rekreačných častí projektu zohrala vážnu úlohu pri rozhodovaní žalobcu pri výbere rodinného domu, bolo na ňom, aby trval na uvedení tejto podmienky v písomnej kúpnej zmluve.

1.8. Súd prvej inštancie napokon uviedol, že medzi stranami bolo nesporné, že rodinný dom bol v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy dostavaný do štádia holodomu, ktorý si musel žalobca pre účely bývania dokončiť. Mal za to, že pri predaji nehnuteľnosti rozostavaného v štádiu holodomu je potrebné rozlišovať medzi skutočnou vadou a nedokončenou časťou domu. Z vykonaného dokazovania podľa súdu prvej inštancie nevyplynul presný opis štádia rozostavanosti holodomu, preto v danom prípade bola zhoršená pozícia žalobcu ako nositeľa dôkazného bremena, aby preukázal, či sa jednalo skutočne o prejav vady predmetu prevodu a nie o dôsledok nedokončených prác, prípadne dôsledok vadných dokončovacích prác. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca nepreukázal existenciu dodatočne zistených väd predmetu prevodu, a preto nemá nárok na zľavu z kúpnej ceny, na základe čoho žalobu zamietol. Rovnako nevzhliadol akékoľvek konanie žalovanej v súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy, ktoré by odporovalo dobrým mravom. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“).

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalobcu rozsudkom z 24. mája 2023 sp. zn. 4Co/28/2023 rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil a žalovanej priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. Mal za to, že súd prvej inštancie vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie dôvodnosti žaloby, ktorou sa

žalobca domáhal zaplattenia zľavy z kúpnej ceny vo výške 35.018,05 eura s príslušenstvom, jeho skutkové zistenia majú oporu vo vykonanom dokazovaní, keď vzal do úvahy všetky rozhodujúce skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, a z obsahu spisu vyšli najavo. Pokiaľ išlo o odvolaciu argumentáciu žalobcu týkajúcu sa tvrdenej vady zmenšenia rozmerov domu o 200 mm, odvolací súd konštatoval, že v danom prípade žalovaná nerealizovala výstavbu rodinného domu podľa požiadavky žalobcu, ale žalobca kupoval rodinný dom ako holodom dostavaný, skolaudovaný a zapísaný na liste vlastníctva, a preto sa stotožnil so súdom prvej inštancie, že zistenie znalca, že rodinný dom je o 200 mm užší, než je uvedené v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie, nie je vadou veci ktorá vyšla dodatočne najavo v zmysle § 597 ods. 1 OZ.

2.2. Ohľadom neodstránených fólií na parapetoch a na garážovej bráne odvolací súd zhodne s prvoinštančným súdom dospel k záveru, že žalobca pri uzatváraní kúpnej zmluvy mal vedomosť o hrdzi na zábradlí a neodstránených prepravných fóliách, teda nešlo o vady, ktoré vyšli dodatočne najavo. Podotkol, že sa jednalo o zjavné vady, viditeľné a ako vyplýva z vykonaného dokazovania žalobcovi známe pred uzavretím kúpnej zmluvy. Preto konštatoval, že v časti týchto vád je vylúčená zodpovednosť žalovanej ako predávajúcej s poukazom na § 500 OZ, vylučujúce zodpovednosť za zjavné vady. Podľa názoru odvolacieho súdu prvoinštančný súd správne poukázal aj na čl. V kúpnej zmluvy, v ktorom žalobca potvrdzuje, že vykonal obhliadku predmetu prevodu, oboznámil sa s jeho technickým stavom a v takomto skutkovom stave predmet prevodu kupuje.

2.3. Vo vzťahu k odvolacím námietkam týkajúcim sa nefunkčnej deliacej steny odvolací súd uviedol, že z obsahu spisového materiálu nie je zrejmé, že žalobca ním tvrdený listinný dôkaz „Odborné vyjadrenie - vykonanie akreditovaného merania - Meranie vzduchovej nepriezvučnosti deliacich konštrukcii steny“ súdu prvej inštancie skutočne predložil. Dodal, že tento dôkaz, resp. jeho kópia nie je súčasťou podania žalobcu zo dňa 22. januára 2018 a žalobca v tomto podaní na tento dôkaz len poukazoval. Odvolací súd sa preto stotožnil so súdom prvej inštancie, že nedostatočná zvuková izolácia ostala len v rovine tvrdení žalobcu, preto túto vadu považoval za nepreukázanú, nakoľko tvrdenia ohľadne meraní nepriezvučnosti vnútorných stien špecializovaným akreditovaným laboratóriom vrátane výsledkov týchto meraní neboli do spisu založené. K namietanej zámene použitého materiálu na výstavbu deliacej steny odvolací súd poukázal na kúpnu zmluvu a technický list, ktorý bol jej súčasťou a v ktorom bol materiál použitý na deliacu stenu uvedený. Odvolací súd teda uzavrel, že žalobca kupoval dom zhotovený z materiálu uvedeného v technickom liste, s ktorým bol riadne oboznámený, preto nemožno konštatovať, že išlo o skrytú vadu.

2.4. Pokiaľ išlo o námietky týkajúce sa zohľadnenia výsledkov znaleckého dokazovania, odvolací súd zdôraznil, že súd prvej inštancie na súkromný znalecký posudok č. 1/2011 neprihliadol hlavne z dôvodu, že znalec D.. F. nebol oprávnený zodpovedať otázky o zvukovej izolácii deliacej steny a o hlučnej prevádzke technológie kotla ÚK a TÚV, keď D.. F. je znalcom v odvetví pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác, ale nie je znalcom v odvetví stavebná fyzika. Zároveň poukázal na skutočnosť, že otázka týkajúca sa hlučnosti nebola týmto znalcom jednoznačne skonštatovaná, nakoľko sám odporučil zrealizovať meranie vzduchovej nepriezvučnosti vnútorných stien v zmysle normy STN EN ISO 140-4 špecializovaným akreditovaným laboratóriom.

2.5. K vytknutej vade hlučnej prevádzky kotla ÚK a TÚV odvolací súd konštatoval, že je pravdou, že kotol bol súčasťou domu, avšak zhodne so súdom prvej inštancie mal za to, že sa nejedná o vadu predmetu prevodu rodinného domu. V konaní bolo nesporné, že žalovaná odovzdala žalobcovi záručný list, pričom následne žalobca s p. F. riešil niekoľkokrát reklamáciu kotla. Na dôvažok odvolací súd uviedol, že žalobcom tvrdená nebezpečnosť a nevhodnosť kotla pre daný typ kúrenia nebola vyhlásením generálneho dovozcu vykurovacej techniky Buderus, ako aj odborným vyjadrením D. F. ISTROTEL - poradenstvom predaj a servis vykurovacej techniky potvrdená.

2.6. Vo vzťahu k odvolacej argumentácii žalobcu, že súd prvej inštancie dospel na základe mylného úsudku k záveru, ktoré nemajú oporu v skutkovom stave, ani v predložených dôkazoch, odvolací súd s poukazom na obsah spisu konštatoval, že súd prvej inštancie vo veci nariadil znalecké dokazovanie na

základe zhodného návrhu oboch sporových strán, ktoré doručili súdu prvej inštancie aj otázky pre súdom ustanoveného znalca, na ktoré bolo znalcovi uložené zodpovedať. Podľa odvolacieho súdu mal súd prvej inštancie preto dva pramene dôkazov, jeden znalecký posudok a jeden znalecký posudok v podobe dôkazného prostriedku listinou, po ktorých preskúmaní v zákonom rozsahu a vyhodnotení procesu ich vzniku napokon vychádzal zo znaleckého posudku D.. P. Ž., X., ktorý bol vypracovaný na základe znaleckého dokazovania nariadeného v súdnom konaní, na návrh sporových strán. Odvolací súd postup súdu prvej inštancie a jeho následné závery vyhodnotil ako správne.

2.7. Napokon v súvislosti s odvolacou argumentáciou žalobcu, že dostal od žalovanej ako predávajúcej pred uzavretím zmluvy informácie ohľadne „Family parku Senec“, ktorých existencia mala pri uzavretí zmluvy pre žalobcu zásadný význam pri rozhodovaní o uzavretí kúpnej zmluvy, sa odvolací súd plne stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že takýto záväzok žalovanej nebol súčasťou predmetnej kúpnej zmluvy, preto nezrealizovanie tejto rekreačnej časti nebolo možné považovať za vadu predmetu prevodu. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 a 2 CSP.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca (ďalej aj „dovolateľ“) dovolanie, ktoré odôvodnil poukazom na ustanovenia § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Namietal, že súdy sa nevysporiadali s viacerými rozhodujúcimi dôkazmi predloženými žalobcom, ktoré preukazovali iný skutkový a právny stav než vyplynul z vykonaného dokazovania. Rozporoval záver súdov, že vadu spočívajúcu v nedostatočnej zvukovej izolácii žalobca nepreukázal a žalobcom označený dôkaz „Odborné vyjadrenie - vykonanie akreditovaného merania - Meranie vzduchovej nepriezvučnosti deliacich konštrukcii steny“ sa v súdnom spise nenachádza. Poukázal na to, že v písomnom podaní z 22. januára 2018 označil súdne konanie vedené na Okresnom súde Pezinok sp. zn. 5C/323/2011 a v ňom predložený originál predmetného dôkazu. Dovolateľ uviedol, že spoločnosť AKUSON, s. r. o. vykonala akreditované merania vzduchovej nepriezvučnosti a potvrdila, že steny medzi žalobcom a jeho susedmi ani po izolačnej úprave nezodpovedajú požadovaným technickým normám. Napokon poukázal na to, že z odôvodnenia prvoinštančného rozhodnutia vyplýva, že sa súd zaoberal posúdením vzduchovej nepriezvučnosti, a preto záver súdov o absencii dôkazu súvisiaceho s meraním vzduchovej nepriezvučnosti vyznieva arbitrárne a bez opory v skutkovom stave.

3.1. Dovolateľ ďalej v tejto súvislosti namietal nesúlad medzi projektovou dokumentáciou a skutočnosťou, čo potvrdil aj znalecký posudok č. 1/2011 D.. V. F.. Vyjadril presvedčenie, že práve zámerna materiálov stavby mala za následok nedosahovanie vzduchovej nepriezvučnosti v predmetnej nehnuteľnosti. Vo vzťahu k vyhodnoteniu výsledkov znaleckého dokazovania uviedol, že neúčast' žalovanej na obhliadke znalca za účelom vykonania znaleckého dokazovania nemôže odôvodňovať neprihliadnutie súdu na žalobcom predložený dôkaz - súkromný znalecký posudok. Okrem toho, žalovaná bola opakovane informovaná o termíne obhliadky nehnuteľnosti znalcom, avšak na obhliadku sa nedostavila, čo nemôže byť na ťarchu žalobcovi. Pokiaľ išlo o záver súdov, že znaleckým dokazovaním nariadeným v súdnom konaní (znalecký posudok č. 5/2016 D.. P. Ž., X.) neboli preukázané žiadne zatekania ani prasknuté nadpražie nad posuvnými dverami v obývacej izbe, dovolateľ poukázal na dĺžku predmetného konania (vedeného od roku 2011) a s tým súvisiacu skutočnosť, že väčšinu vád si bol nútený opraviť na vlastné náklady. Dodal, že znalecký posudok č. 1/2011 D.. V. F. bol vypracovaný pred opravou týchto vád a tento jednoznačne potvrdzuje existenciu horeuvedených vád ako aj zodpovednosť žalovanej. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby dovolací súd napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. Zároveň žiadal odložiť vykonateľnosť napadnutého rozsudku.

4. Žalovaná sa k podanému dovolaniu písomne nevyjadrila.

5. Podľa § 444 ods. 1 CSP dovolací súd môže na návrh odložiť vykonateľnosť napadnutého rozhodnutia, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa. Podľa § 444 ods. 2 CSP ak nejde o rozhodnutie, ktoré ukladá povinnosť plniť, dovolací súd môže na návrh odložiť jeho právoplatnosť, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa; ustanovenie § 230 tým nie je dotknuté.

6. Dovolací súd nezistil splnenie podmienok pre odklad vykonateľnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia podľa ustanovenia § 444 ods. 1 CSP a v súlade s ustálenou praxou o tom nevydal samostatné rozhodnutie. Uvedený procesný postup z ústavnoprávneho hľadiska považuje za udržateľný aj Ústavný súd Slovenskej republiky (m. m. IV. ÚS 158/2022, IV. ÚS 442/2022).

7. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

8. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

9. Podľa § 420 písm. f) CSP je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

10. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP 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. Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). Pokiaľ nemá dovolanie vykazovať nedostatky, ktoré v konečnom dôsledku vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f) CSP, je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 CSP alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP). V dôsledku spomenutej viazanosti dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom.

12. Dovolateľ vyvodzujúc prípustnosť dovolania z ustanovenia § 420 písm. f) CSP namietal i/ nevysporiadanie sa s dôkazmi predloženými žalobcom, ii/ vyhodnotenie dokazovania a iii/ nesprávne (arbitrárne) skutkové a právne závery.

13. K porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP môže dôjsť nielen nepreskúmateľnosťou alebo prekvapivosťou rozhodnutia odvolacieho súdu (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, či 4Cdo/3/2019, 8Cdo/152/2018, bod 26, 5Cdo/57/2019, bod 9, 10), ale aj rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.). Právo na spravodlivý proces je preto naplnené aj tým, že súdy po vykonaní dôkazov a ich vyhodnotení zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo že neboli prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/2004).

14. V tomto kontexte podstatou dovolacieho prieskumu nie je prehodnocovanie skutkového stavu dovolacím súdom, ale kontrola postupu súdov oboch nižších inštancií pri procese jeho zisťovania a vyhodnocovania. Otázka, či súd pri zisťovaní skutkového stavu rešpektoval ústavno-procesné zásady (ako napr. zákaz tzv. deformácie dôkazu, či opomenutého dôkazu, zásadu rovnosti zbraní, priamosti, voľného hodnotenia dôkazov), je otázkou procesnoprávnou, ktorá ako taká môže byť prezentovaná dovolaciemu súdu v podanom dovolaní ako prípustný a dovolený dovolací dôvod podľa ustanovenia §

420 písm. f) CSP. Zároveň je potrebné dodať, že nesprávne zistenie skutkového stavu vecí má totiž, ak súd aplikuje dôkladne hmotné právo, vždy vplyv na nesprávne právne posúdenie skutku, a preto takéto chybné rozhodnutie súdu súčasne spočíva aj v nesprávnom právnom posúdení veci (porov. I. ÚS 6/2018, 4Cdo/88/2019).

15. Podľa § 295 CSP súd môže vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Súd aj bez návrhu ex officio obstará alebo zabezpečí taký dôkaz. Predmetné ustanovenie (systematicky zaradené do druhej hlavy Civilného sporového poriadku „Spory s ochranou slabšej strany“) predstavuje jedno z kľúčových ustanovení prelamujúce dispozičný princíp v civilnom procese s cieľom poskytnúť spotrebiteľovi čo najväčšiu mieru ochrany jeho práv garantovaných hmotným právom. Vyplýva z neho, že v spotrebiteľských sporoch súd môže vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Takýto postup je odôvodnený zvýšenou mierou ingerencie súdu ako orgánu ochrany práva do spotrebiteľských právnych vzťahov (Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C.H. Beck, 2016). Táto možnosť priznaná súdu bola posúdená ako nevyhnutná pre to, aby bola pre spotrebiteľa zabezpečená účinná ochrana, najmä s ohľadom na nezanedbateľné nebezpečenstvo toho, že spotrebiteľ o svojich právach nevie, alebo má ťažkosti s ich uplatnením. Vykonávanie dôkazov aj bez návrhu by malo smerovať nielen k posúdeniu neprijateľnosti ustanovení spotrebiteľskej zmluvy alebo iných zmluvných dokumentov súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou, na ktorých je založený nárok tvrdený v žalobe, ale malo by smerovať k posúdeniu všetkých okolností s uzatvorením zmluvy, v dobe uzatvorenia zmluvy a na všetky ostatné podmienky zmluvy alebo inej zmluvy, od ktorej spotrebiteľská zmluva závisí (viď tiež uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/131/2019 z 31. marca 2021).

16. Ustanovenie § 295 CSP treba interpretovať tak, aby výsledné riešenie obstálo pred meradlom tzv. zdravého rozumu a v spoločnosti panujúcich predstáv o spravodlivosti (nález ÚS SR sp. zn. I. ÚS 689/2014). Preto ho nemožno vykladať izolovane, ale v spojení s ostatnými ustanoveniami zákona, zohľadňujúc úmysel zákonodarcu, zmysel právnej normy a systematiku Civilného sporového poriadku (uznesenie NS SR sp. zn. 5Cdo/131/2019 z 31. marca 2021).

17. V zásade nie je povinnosťou súdu vykonať každý spotrebiteľom navrhnutý dôkaz resp. „nachádzať“ bezbreho dôkazy podporujúce tvrdenie spotrebiteľa v spore, avšak na druhej strane z ustanovení zákon (§ 295 CSP) vyplýva, že ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci má potrebné dôkazy vykonať ex off. Pokiaľ takto nepostupuje možno s ohľadom na okolnosti tej-ktorej veci konštatovať porušenie práva na spravodlivý proces (R 83/2023).

18. V danom prípade zo zisteného skutkového stavu vyplýva, že medzi stranami sporu bola uzatvorená Zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam podľa § 588 a nasl. OZ, podľa ktorej sa prevádzajúca (žalovaná) zaviazala previesť nadobúdateľovi (žalobcovi) do výlučného vlastníctva nehnuteľnosti a nadobúdateľ sa zaviazal tieto nehnuteľnosti kúpiť a zároveň zaplatiť prevádzajúcej odplatu. V zmysle občiansko-právnej ochrany vyplývajúcej z Občianskeho zákonníka je spotrebiteľskou zmluvou každá zmluva, a to bez ohľadu na jej právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. V danom prípade vzťah žalobcu (ako kupujúceho, resp. nadobúdateľa) a žalovanej (ako predávajúcej, resp. prevádzajúcej) je vzťahom medzi spotrebiteľom a dodávateľom, keďže predmetná zmluva spĺňa definičné znaky spotrebiteľskej zmluvy označujúce jej subjekty, a to spotrebiteľa (ktorý je osobou, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti) a dodávateľa (ktorý je osobou, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti) v zmysle § 52 ods. 3 a 4 Občianskeho zákonníka. Najvyšší súd uzatvára, že v danom prípade je Zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam spotrebiteľskou zmluvou podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, preto sa na ňu v plnom rozsahu vzťahujú všetky ustanovenia ochrany spotrebiteľa vyplývajúce z občiansko-právnej ochrany spotrebiteľov.

19. Po preskúmaní napadnutých rozhodnutí a obsahu spisového materiálu dovolací súd dospel k záveru,

že v danej veci súdy nižších inšancií pri svojom rozhodovaní nesprávne nezohľadnili spotrebiteľský charakter prejednávanej veci a vo svojom procesnom postupe neaplikovali ustanovenie § 295 CSP, v dôsledku čoho napokon nezistili skutkový stav v miere potrebnej pre správne meritórne rozhodnutie.

20. Ako už bolo uvedené (bližšie vid' bod 16. tohto rozhodnutia) predmetné ustanovenie ukladá súdu vykonať ex offio aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ explicitne nenavrhol, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Právo súdu nie je zákonom časovo obmedzené. V súdnej veci žalobca v súvislosti s uplatneným nárokom (okrem iného) namietal vadu predmetu prevodu, spočívajúcu v nedostatočnej zvukovej izolácii a s tým súvisiacu nefunkčnosť deliacej steny medzi jednotlivými domami. Vo vzťahu k preukázaniu uvedeného tvrdenia žalobca označil v rámci písomného podania z 22. januára 2018 adresovaného súdu prvej inšancie (č. l. 270-271) - súdne konanie vedené na Okresnom súde Pezinok pod sp. zn. 5C/323/2011 a v ňom predložený originál dôkazu „Odborné vyjadrenie - vykonanie akreditovaného merania - Meranie vzduchovej nepriezvučnosti deliacich konštrukcií - steny“, z ktorého podľa neho vyplýval záver, že steny ani po izolačnej úprave nezodpovedajú požadovaným technickým normám.

20.1. Súd prvej inšancie vo svojom rozsudku (bod 57. odôvodnenia) konštatoval, že nedostatočná zvuková izolácia ostala len v rovine tvrdení žalobcu, keď žalobca sa síce odvolával na Protokoly o meraní zvukovoizolačných vlastností stavebných konštrukcií (vyhotovených pre potreby iného súdneho konania), tieto však súdu nepredložil. Súd prvej inšancie preto vadu spočívajúcu v nedostatočnej zvukovej izolácii považoval za nepreukázanú.

20.2. Žalobca následne do podaného odvolania (č. l. 397) opätovne zahrnul poukaz na svoje písomné podanie z 22. januára 2018 a na súdne konanie, v rámci ktorého bol predložený originál dôkazu „Odborné vyjadrenie - vykonanie akreditovaného merania - Meranie vzduchovej nepriezvučnosti deliacich konštrukcií - steny“. Odvolací súd sa v napadnutom rozhodnutí (bod 34. odôvodnenia) stotožnil so súdom prvej inšancie, že nedostatočná zvuková izolácia ostala len v rovine tvrdení žalobcu, preto vadu spočívajúcu v nedostatočnej zvukovej izolácii považoval za nepreukázanú, nakoľko tvrdenia ohľadne meraní nepriezvučnosti vnútorných stien špecializovaným akreditovaným laboratóriom vrátane výsledkov týchto meraní neboli do spisu založené.

21. V sporoch s ochranou slabšej strany (v spotrebiteľských veciach) nie je povinnosťou súdu vykonať každý spotrebiteľom navrhnutý dôkaz, avšak na druhej strane z ustanovení zákona (§ 295 Civilného sporového poriadku) vyplýva, že ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci, má potrebné dôkazy vykonať ex offio. Pokiaľ takto nepostupuje, možno s ohľadom na okolnosti tej-ktorej veci konštatovať porušenie práva na spravodlivý proces (R 83/2023).

22. Bez potreby hlbších analýz možno konštatovať, že pokiaľ žalobca (ako spotrebiteľ) v súvislosti s uplatneným nárokom voči žalovanej, namietajúc neexistenciu faktického stavu stavby, ktorý bráni riadnemu užívaniu veci, opakovane poukazoval na existujúci listinný dôkaz preukazujúci opodstatnenosť jeho tvrdení, rozhodnutie nižších súdov spočívajúce v neunesení dôkazného bremena žalobcom možno za daného stavu (keď uvedený listinný dôkaz napokon nebol vykonaný) považovať za predčasné a priečiace sa účelu ustanovenia § 295 CSP. S ohľadom na charakter súdneho sporu mal súd prvej inšancie nadviazať na procesnú aktivitu žalobcu a vyvinúť iniciatívu k obstaraniu predmetného listinného dôkazu podľa § 295 CSP. Pokiaľ tak súd prvej inšancie neučinil a nevykonával dokazovanie nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci (v prospech spotrebiteľa), pričom ani odvolací súd tieto nedostatky neodstránil, dovolací súd v postupe súdov nižších inšancií vzhliadol procesnú nesprávnosť takej intenzity, ktorá napĺňa vymedzenie dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP (R 83/2023).

23. Obiter dictum najvyšší súd uvádza, že mu je z vlastnej činnosti známe rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 7Co/118/2022, ktorým bolo čiastočne vyhovieť obdobnej žalobe vlastníkov susedného domu proti totožnej žalovanej, vychádzajúc z preukázanej skutočnosti, že príčinou nedostatočnej zvukovej izolácie je vada deliacej steny medzi domami žalobcov v tamojšom konaní a žalobcom v tomto konaní.

24. Vzhľadom na zistenie, že v konaní došlo k procesnej vade podľa § 420 písm. f) CSP, ktorá skutočnosť 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, Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok odvolacieho súdu zrušil (§ 449 ods. 1 CSP). Keďže nápravu nemožno dosiahnuť iba zrušením rozhodnutia odvolacieho súdu, dovolací súd zrušil aj rozhodnutie súdu prvej inštancie (§ 449 ods. 2 CSP) a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 450 CSP).

25. Ak v konaní došlo k procesnej vade zmätočnosti znemožňujúcej strane realizáciu jej procesných oprávnení, dovolací súd napadnuté rozhodnutie zruší bez toho, aby sa zaoberal správnosťou právnych záverov, na ktorých spočíva zrušované rozhodnutie súdu (2Cdo/5/2018, 3Cdo/146/2018, 4Cdo/69/2021, 8Cdo/70/2017). Dovolací súd preto ani v tomto prípade neposudzoval dovolanie z hľadiska ďalších vyslovených námietok a prípustnosti (prípadne opodstatnenosti) uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

26. 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). 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).

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.