

Vady bytu po kúpe + inšpirácia, na čo je potrebné myslieť pri tvorbe kúpnej zmluvy

Svoju prax sme začínali súdnymi spormi, pri ktorých sme si tak pre klientov ako aj pre seba overili, ako je dôležité mať správne pripravenú zmluvu a súvisiace dokumenty. Uvedený súdny spor je dobrým príkladom pre obozretnosť pri kúpe a predaji nehnuteľnosti:

Oslovili nás klienti, mladý pár s dieťaťom, ktorí si kúpili svoj prvý vysnený byt, do ktorého sa nasťahovali a byt zariadili. V zimných mesiacoch zistili, že v byte sa im začínajú tvoriť plesne, bolo tam vlhko, cítili puch, čo spôsobilo diskomfort v užívaní, nutnosť odstraňovania plesní, maľovanie, plesň im poškodzovala aj osobné veci. Mali tiež strach o zdravie malého dieťatka a rodiny.

Klienti nevedeli, z čoho plesne opakovane vznikajú, preto si nechali vypracovať znalecký posudok. Znalec posúdil, že plesň spôsobuje nedostatočná, resp. žiadna tepelná izolácia železobetónového venca pri strope a podlahe, obvodový plášť domu nie je plnoplôšne zateplený a okná majú nižšiu kvalitu izolačného dvojskla. Ako riešenie odporučil uskutočniť riadnu tepelnú izoláciu a vymeniť okná, čo by pre našich klientov znamenalo značnú investíciu. Otázka klientov znela, či vôbec majú nejaký nárok pri objavení takýchto vád bytu, ako si tento nárok uplatnia, u koho, v akej výške a v akej lehote?

1. Čo je potrebné pozrieť ako prvé?

Či sme ešte v lehote na uplatnenie vád z kupovaného bytu.



Lehota - vady z bytu je potrebné uplatniť si bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24 mesiacov odo dňa prevzatia bytu (§ 599 Občianskeho zákonníka).

Z odovzdávajúceho a preberajúceho protokolu predloženého klientmi sme zistili, že sme v lehote na uplatnenie vád bytu.



Inšpirácia ku kúpnyim zmluvám:

Odporúčame venovať pozornosť aj odovzdávajúcemu a preberaciemu protokolu a jeho uschovaniu, v tomto prípade nám poslúžil ako dôkaz, že sme s uplatnením vád v lehote.



2. V druhom kroku je potrebné zanalyzovať samotné znenie kúpnej zmluvy a posúdiť možnosti uplatnenia nárokov z vád.

V prípade vád nás hlavne zaujíma, ako je v zmluve upravený technický stav bytu. Ustanovenia o technickom stave bytu sú v zmluvách často vágne, pri ich vypracovaní sa nemyslí na to, že predávajúci majú tzv. notifikačnú povinnosť, teda sú povinní v kúpnej zmluve upozorniť na vady, o ktorých vedia (§ 596 Občianskeho zákonníka).



Ak by predávajúci v kúpnej zmluve upozornili na konkrétnu vadu bytu, tak by kupujúci nároky z tejto vady nemali.



Ak predávajúci na konkrétnu vadu bytu v kúpnej zmluve neupozornili, kupujúci si môžu uplatniť nároky z vád bytu.

V našom prípade predávajúci v kúpnej zmluve na vady bytu neupozornili.

Aké sú nároky z vád?



Právo na zľavu z kúpnej ceny (§597 ods. 1 Občianskeho zákonníka) :
výška zľavy závisí od povahy a rozsahu vady a prihliada sa pri nej aj na výšku kúpnej ceny. Výška zľavy sa posudzuje individuálne, môže predstavovať napríklad výšku nákladov súvisiacich s odstránením vady.



Právo odstúpiť od zmluvy, a to v prípadoch:

- ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelňou
- alebo ak predávajúci kupujúceho ubezpečil, že vec nemá vady,
- alebo ak predávajúci kupujúceho ubezpečil, že vec určité vlastnosti má a to sa ukáže ako nepravdivé.

V našom prípade predávajúci v kúpnej zmluve vyslovene uviedli, že predávaný byt vady nemá, klienti preto mali záujem od kúpnej zmluvy odstúpiť.



Malá vsuvka:

Predávajúci v súdnom spore tvrdili, že po celý čas, ako oni byt užívali, sa oň náležite starali, zabezpečovali jeho vetranie, preto odstúpenie kupujúcich od kúpnej zmluvy považovali za neopodstatnené a neplatné. Má takéto tvrdenie v prípade súdneho sporu význam?

Odpoveď: takéto tvrdenie predávajúcich je bez významu, zodpovednosť predávajúcich za vady má tzv. objektívny charakter, tejto zodpovednosti sa nemôžu zbaviť, pričom nie je rozhodujúce, či o vadách predávajúci vedeli alebo nevedeli. Zodpovednosti sa predávajúci môžu zbaviť len v prípade, ak kupujúcich vyslovene upozornili na vady veci (upozornenie na vady v zmluve nemôže byť iba všeobecné, ale musí odkazovať na konkrétnu vadu), resp. predávajúci musia preukázať, že vadu spôsobili svojím konaním kupujúci.



Ďalšia vsuvka:

Nie je možné zbaviť sa zodpovednosti za vady použitím „zázračnej formulky“, že kupujúci kupuje vec „tak ako stojí a leží“ (§501 Občianskeho zákonníka)?

Odpoveď: nie, nie je to možné. Uvedená formulácia sa používa iba v prípadoch, v ktorých sú veci určené úhrne, napríklad hromadné veci (skladové veci), teda veci bez rozlíšenia.

Byt, dom, pozemok, sú individuálne určené veci, nemožno ich považovať za veci úhrne určené.



Inšpirácia ku kúpnyim zmluvám:

v kúpnych zmluvách je potrebné venovať riadnu pozornosť ustanoveniam o vadách bytu/nehnutelnosti, predávajúci majú povinnosť upozorniť na všetky vady, ktoré sú im známe. Upozornenie na vady nemôže byť iba všeobecné, ale musí odkazovať na konkrétnu vadu/vady.

Ak kupujúci kupujú byt/dom s tým, že je pre nich dôležitá určitá vlastnosť bytu/domu (napríklad, že dom je celý z tehly), mali by trvať na jej uvedení v zmluve.



3. Posledným krokom je uplatnenie nárokov z vád

U koho?



Nároky z vád je potrebné uplatniť si u predávajúcich.

V akej lehote?



Bez zbytočného odkladu, najneskôr a v lehote 24 mesiacov odo dňa prevzatia nehnuteľnosti, inak kupujúcim toto právo zanikne.

V rovnakej lehote je možné uplatniť si aj právo na náhradu nevyhnutných nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s uplatnením práv zo zodpovednosti za vady (napríklad náklady za vypracovanie znaleckého posudku).

Ako?



Písomne doručením predávajúcim. Kupujúci by mali vadu popísať a uviesť, aký nárok si uplatňujú.



Ak mám nárok na odstúpenie od zmluvy, čo ďalej?



Odstúpením od kúpnej zmluvy sa zmluva zrušuje od začiatku, vlastníctvo bytu odstúpením prechádza do vlastníctva pôvodného majiteľa, teda predávajúceho. Kupujúci majú nárok, aby im predávajúci vrátil celú kúpnu cenu, a to najneskôr deň nasledujúci po dni odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy. Ak by k vráteniu kúpnej ceny v tomto termíne nedošlo, kupujúci majú zároveň nárok na úhradu úrokov z omeškania. Výška úrokov z omeškania je podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení nariadenia vlády č. 586/2008 Z. z. o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, teda je pomerne zaujímavá, v čase písania tohto článku (rok 2020) predstavuje 8% ročne.

*Naši klienti sa rozhodli uplatniť si právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy,
čo sme v ich mene urobili.*

V našom prípade predávajúci odmietli dobrovoľne uhradiť kúpnu cenu, našich klientov sme preto zastupovali v súdnom konaní, kde súd predávajúcim určil povinnosť uhradiť našim klientom celú kúpnu cenu ako aj úroky z omeškania, čo následne predávajúci aj urobili a naši klienti si mohli zabezpečiť tentoraz kvalitné bývanie.



Advokátska kancelária
Beňová, s.r.o.

Tento článok som uverejnila na svojej stránke www.akbenova.sk v sekcii Príklady z praxe, v ktorej uvádzam právne problémy (prirodzene anonymné) riešené mojou advokátskou kanceláriou v rámci súdnych konaní alebo právneho poradenstva. Nádejám sa, že sú články koncipované tak, aby boli inšpiráciou pre riešenie podobných právnych problémov.

V prípade, ak máte podobný právny problém, neváhajte našu kanceláriu osloviť buď prostredníctvom mailu: advokat@akbenova.sk alebo telefonicky na čísle 0903 271 571.