

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	6Cdo/104/2024
Identifikačné číslo spisu:	3821201784
Dátum vydania rozhodnutia:	16.07.2026
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Zemková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:3821201784.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu R. Q., narodeného X. R. XXXX, F. XXXX, zastúpeného Advokátska kancelária UHAL s.r.o., Štefana Moyzeša 9877/43, Zvolen, IČO: 47 236 655, proti žalovaným 1/ Y. V., narodený X. E. XXXX, H. G. XXX/XX, T. a 2/ X. V., narodenej XX. R. XXXX, U. G. XXXX/XXA, T., o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy z 15. februára 2021 a iné, vedenom na Okresnom súde Prievidza pod sp. zn. 12C/10/2021, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17Co/14/2023 z 29. februára 2024, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalobca je povinný zaplatiť žalovaným 1/ a 2/ náhradu trov dovolacieho konania vo výške určenej súdom prvej inštancie.

Odôvodnenie

Rozhodnutie súdu prvej inštancie

1. Okresný súd Prievidza (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom č. k. 12C/10/2021-648 z 26. septembra 2022 (ďalej len „rozsudok súdu prvej inštancie“ alebo „rozsudok okresného súdu“) prvým výrokom žalobu zamietol a druhým výrokom žalovaným 1/ a 2/ (ďalej aj „žalovaní“) priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči žalobcovi.

2. Súd prvej inštancie rozsudok odôvodnil právne § 588, § 774, § 777, § 48 ods. 1, 2, § 596, § 597 ods. 1, 2, § 499 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 137 písm. c), § 255 ods. 1, § 262 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).

3. Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania konštatoval, že žalobca, v postavení predávajúceho, uzavrel prostredníctvom realitnej kancelárie so žalovanými kúpnu zmluvu. Žalovaní žalobcovi zaplatili kúpnu cenu z predaja pozemkov vo výške 41 800 €, od predmetnej kúpnej zmluvy následne, v zmysle § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, odstúpili. Žalobca s odstúpením od kúpnej zmluvy nesúhlasil.

4. Žalovaní plánovali na pozemku výstavbu rodinného domu. Pred kúpou boli upovedomení o tom, že cez pozemky, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, prechádza plynové potrubie, pričom na mieste samom platí ochranné pásmo dva metre od osi plynovodu na každú stranu. V konaní nebolo ale preukázané, že by boli upovedomení o skutočnosti, že ide o vysokotlakové potrubie plynu ani o jeho presnom trasovaní na dotknutých pozemkoch, čo má za následok podstatne väčšie obmedzenia v súvislosti so zamýšľanou výstavbou na pozemkoch.

5. Okresný súd sa nestotožnil s tvrdením žalobcu, že predmetom kúpnej zmluvy bola orná pôda a žalobca nemal vedomosť o zámere žalovaných na výstavbu rodinného domu. Súd prvej inštancie uviedol, že pozemky sa v danej lokalite predávali za účelom výstavby apartmánových domov. Sám žalobca v konaní potvrdil, že celý pozemok chcel predať na developerský účel, nakoniec sa rozhodol pozemky rozparcelovať a predať ich viacerým záujemcom. Na pozemkoch sa predpokladala výstavba, o čom bol žalobca uzrozumený.

6. K tvrdeniu žalobcu, že konal prostredníctvom realitnej kancelárie, ktorej poskytol všetky informácie, a preto sa o iné starať nemusel, súd prvej inštancie uviedol, že vlastníkom predávaných nehnuteľností bol žalobca, preto nemôže prenášať svoju zodpovednosť na realitnú kanceláriu, ktorá vychádzala pri prípravu obsahu kúpnej zmluvy z informácii a podkladov od žalobcu.

7. Okresný súd poukázal na znenie kúpnej zmluvy, v ktorej bolo veľmi stroho uvedené, že kupujúci boli oboznámení o hydrogeologických podmienkach a o trasovaní plynového potrubia, čo vyhodnotil ako nedostatočnú informáciu o „vade“ pozemkov.

8. Pokiaľ žalobca v priebehu konania tvrdil, že žalovaní si mali a mohli o pozemkoch zistiť všetky potrebné údaje o plynovode v Slovenskom plynárenskom priemysle (ďalej len „SPP“), okresný súd konštatoval, že týmito informáciami musel žalobca ako vlastník disponovať a bolo jeho povinnosťou ich oznámiť všetkým potencionálnym záujemcom a kupujúcim.

9. Okresný súd na základe svedeckých výpovedí dospel k záveru, že aby sa na predmetnom pozemku mohlo stavať, bolo by nevyhnutné postaviť chráničku potrubia plynu, pričom jej náklady by boli minimálne cca 5 000 až 15 000 €, musela by sa postaviť aj na časti susediacich pozemkov vo vlastníctve tretích osôb a s ich súhlasom. Obmedzenie by sa vzťahovalo aj na situovanie stavby na pozemku a umiestnenie vstupných otvorov a okien stavby, ktoré by nemohli byť situované smerom k plynovodu. Okresný súd uzavrel, že bez vybudovania chráničky sú teda predmetné nehnuteľnosti nepoužiteľné na účel, na ktorý ich žalovaní kúpili, teda na realizáciu stavby rodinného domu, pretože ochranné pásmo v rozsahu 20 metrov zasahuje po celej dĺžke pozemkov. Aj v prípade vybudovania chráničky by bolo možné stavať len na veľmi malej časti pozemku, a aj to, len s veľkými obmedzeniami.

10. Okresný súd konštatoval, že dodatočne, po uzavretí kúpnej zmluvy vyšla najavo skrytá vada (vedenie vysokotlakového potrubia na predmetných nehnuteľnostiach, a s tým súvisiace obmedzenia a zvýšené náklady na prípadnú realizáciu stavby rodinného domu), na ktorú žalobca žalovaných neupozornil, ktorá robí vec neupotrebitelnou, a preto žalovaní dôvodne odstúpili od kúpnej zmluvy.

Rozhodnutie odvolacieho súdu

11. O odvolaní žalobcu rozhodol Krajský súd v Trenčíne (ďalej aj „krajský súd“ alebo „odvolací súd“) rozsudkom sp. zn. 17Co/14/2023 z 29. februára 2024 (ďalej len „rozsudok odvolacieho súdu“ alebo „rozsudok krajského súdu“), ktorým prvým výrokom rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a druhým výrokom žalovaným 1/ a 2/ priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

12. V odôvodnení konštatoval, že po preskúmaní veci dospel k záveru, že námietky žalobcu uvedené v odvolaní sú nedôvodné.

13. K tvrdenému nedostatočnému odôvodneniu rozsudku súdu prvej inštancie odvolací súd konštatoval, že odôvodnenie napadnutého rozsudku je dostatočné a presvedčivé, reaguje na všetky podstatné argumenty žalobcu. Dodal, že nie je úlohou súdu detailne odpovedať na každý argument sporovej strany.

14. Odvolací súd sa nestotožnil s námietkou týkajúcou sa účelu kúpy, ktorý nebol v kúpnej zmluve vyjadrený a uviedol, že účel nie je implicitne daný označením druhu pozemkov v spornej kúpnej zmluve. K vkladu schopnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa vyžaduje označenie druhu pozemku [čo je priamo zakotvené v § 42 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona]. Rôzne druhy pozemkov sú definované v § 9 katastrálneho zákona, pričom prvým druhom [§ 9 písm. a)] je orná pôda. Preto nemožno z označenia druhu pozemku v kúpnej zmluve vyvodzovať účel následného použitia pozemkov. Termín stavebný pozemok katastrálny zákon nepozná, no pozná ho stavebný zákon. Z inzerátu realitnej kancelárie, ako i z územnoplánovacej informácie v konaní pred súdom prvej inštancie vyplynulo, že pozemok predávaný žalobcom bol určený územným plánom obce na výstavbu. Jednalo sa tak o stavebný pozemok, a to priamo zo zákona, a na tento účel ho i žalovaní kupovali, o čom boli ubezpečení. Ak žalobca nehodlal žalovaným predávať pozemky na stavebné účely, resp. ak tento účel z ďalšieho užívania kupujúcimi chcel vylúčiť, tak mal tento účel použitia v zmluve explicitne vyjadriť. Zo zmluvy nebolo zistiteľné, na aký účel žalovaní pozemky kúpili, odvolací súd však poznamenal, že stavebný účel pozemku je bežný.

15. K námietke dovolateľa, že sa súd prvej inštancie nezaoberal žalobcom označenou judikatúrou odvolací súd konštatoval, že závery označenej judikatury nedopadajú na prejednávajúcu vec. Označená judikatúra sa týkala interpretácie obsahu zmluvy, pričom podstatnou v tomto prejednávacom prípade bola otázka, či z druhu označenia pozemku vyplýval aj účel použitia pozemkov.

16. Odvolací súd vyhodnotil námietku žalobcu týkajúcu sa zásady pacta sunt servanda za právne bezvýznamnú. Zmyslom tejto zásady je vo všeobecnej rovine, aby povinnosti, ku ktorým sa strana zmluvne zaviazala, boli plnené. O opaku v prejednávacom spore nebolo žiadnych pochyb.

17. K tvrdenej zodpovednosti realitnej kancelárie odvolací súd uviedol, že považoval činnosť realitnej kancelárie pre posúdenie tohto sporu za právne nevýznamnú. Záväzok realitnej kancelárie, na podklade sprostredkovateľskej zmluvy uzavretej so žalobcom, spočíval v obstaraní záujemcu na uzatvorenie zmluvy so žalobcom, zodpovednosť za uzatvorenie konkrétnej kúpnej zmluvy už ležala na žalobcovi. Za prípadné vady veci tak nemohla zodpovedať v tomto prípade realitná kancelária. Za neopodstatnené vyhodnotil aj námietky žalobcu, že žiadal realitnú kanceláriu o doplnenie kúpnej zmluvy o informáciu o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemky. Žalobca nepreukázal, že by realitnej kancelárii poskytol presné údaje o trasovaní vysokotlakového plynu i s pokynom, aby s touto informáciou pozemky inzerovala, resp. aby to priamo tlmočila žalovaným ako budúcim kupujúcim. Ak žalobca tvrdil, že realitná kancelária vedela o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemky, tak podstatné podľa odvolacieho súdu bolo, že túto informáciu mal žalovaným tlmočiť žalobca. A to priamo, prípadne práve prostredníctvom realitnej kancelárie, najneskôr pred podpisom kúpnej zmluvy.

18. Odvolací súd sa nestotožnil s námietkami žalobcu, že učinil všetko, aby žalovaní mali potrebné informácie o sporných pozemkoch. Skonštatoval, že bežné trasovanie plynu cez pozemok, teda napojenie pozemku na inžinierske siete, činí pozemok využiteľnejší. Avšak trasovanie vysokotlakového plynu kvôli zákonným obmedzeniam (ochranné a bezpečnostné pásmo) využiteľnosť pozemku značne obmedzuje, ba v niektorých smeroch až znemožňuje. Žalobca mal vedomosť o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemky. Vzhľadom na obmedzenia spojené s pozemkom zaťaženým touto skutočnosťou bolo povinnosťou žalobcu oboznámiť kupujúcim trasovanie vysokotlakového plynu cez pozemky.

19. Podľa žalobcu žalovaní niesli zodpovednosť za kúpu pozemkov, keďže z obhliadky na mieste samom bolo zistiteľné, vzhľadom na farebné kovové stĺpiky, že cez pozemok vedie vysokotlakový plyn. K existencii farebných kovových stĺpikov odvolací súd zastával názor, že z nich nie je zrejmé, že cez

pozemok (a vôbec kadiaľ presne) vedie vysokotlakový plyn. K územnoplánovacej informácii z 30. júla 2019, na ktorú poukazoval žalobca, odvolací súd podotkol, že táto nevylučovala stavebné účely, ale ich priamo pripúšťala. Žalovaných v možnej výstavbe na sporných pozemkoch (teda v absencii akýchkoľvek obmedzení v danej lokalite) mohla utvrdiť existujúca výstavba v okolí týchto pozemkov.

20. Odvolací súd nesúhlasil s tvrdením žalobcu o priaznivejšej cene pozemkov ponúkanej žalovaným; úprava ceny sporných pozemkov oproti cene ponúkanej svedkovi T., ktorý sa rovnako zaujímal o kúpu pozemkov, bola aj po vedomosti o trasovaní vysokotlakového plynu minimálna a nezodpovedala ani tvrdeniu žalobcu o finančných nákladoch, ktoré je/bolo nutné vynaložiť, aby sa mohlo na pozemkoch stavať.

21. Reagujúc na obranu žalobcu spochybňujúcu záver okresného súdu o neupotrebitelnosti pozemkov a potrebe znaleckého dokazovania, odvolací súd konštatoval, že vysokotlakové plynové vedenie/potrúbie musí byť oddelené nielen ochranným, ale navyše i bezpečnostným pásmom, ktoré značne obmedzuje stavebné možnosti vlastníka takéhoto pozemku. Uvedená vada tak predstavuje vadu neupotrebitelnosti podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, čo opodstatňovalo žalovaných platne odstúpiť od zmluvy. Stavebný účel je bežným využitím pozemku. Nebolo tak povinnosťou žalovaných preukazovať, že bráni využitiu konkrétnej stavby, ktorú zamýšľali. Nebolo preto pred súdom prvej inštancie sporu o tom, že ochranné a bezpečnostné pásmo spôsobuje už podľa zákona stavebné obmedzenia. Z vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie vyplynuli konkrétne stavebné obmedzenia. Na vykonané dokazovanie žalobca v konaní pred súdom prvej inštancie nereagoval návrhom na vykonanie znaleckého dokazovania, ktoré je možné iba na návrh strany sporu (§ 207 ods. 1 CSP).

Dovolanie

22. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca (ďalej aj „dovolateľ“), ktorého prípustnosť aj dôvodnosť vyvodzoval z § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a) CSP navrhujúc rozsudok odvolacieho súdu ako aj rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na nové konanie.

23. K dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP uviedol, že odvolací súd nereagoval na stanovisko žalobcu z 23. januára 2023, nevyjadril sa k právnym argumentom v ňom uvedeným ani k judikatúre v ňom citovanej. Odvolací súd nereagoval na judikatúru týkajúcu sa výkladu zmluvy, ale ani na žiadnu judikatúru citovanú žalobcom. Odkázal len na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky z 25. júna 2009, ktoré však neoznačil spisovou značkou, preto bolo nevyhľadateľné a dovolateľ sa k nemu nemohol vyjadriť. Išlo o rozhodnutie, ktoré v konaní doposiaľ nebolo uplatnené, odvolací súd však nedal žalobcovi možnosť vyjadriť sa k nemu ešte pred jeho rozhodnutím vo veci.

24. V bode III. dovolania dovolateľ poukázal na porušenie práva na spravodlivý súdny proces, ktoré vzhliadol v nezrozumiteľnosti a nepreskúmateľnosti rozsudku krajského súdu v nasledujúcich vytyčených bodoch:

- vyjadrenie odvolacieho súdu, že judikatúra týkajúca sa interpretácie obsahu zmluvy je pre vec nepodstatná. Odvolací súd sám vykonal výklad písomnej zmluvy, tento výklad vykonal v rozpore s textom zmluvy, a to v otázke, čo sa rozumie pozemkom s ornou pôdou a uviedol, že tento pojem pozná len katastrálny zákon. Na túto novú argumentáciu dovolateľovi neumožnil reagovať. Odvolací súd písomnú zmluvu svojim výkladom dopĺňal, keď vyvodil, že pokiaľ v zmluve nie je výslovne uvedený účel, na ktorý sú sporné pozemky určené, môže to byť aj na výstavbu a v ďalšom texte sa pridŕžal tohto svojho posúdenia,

- odvolací súd rozporne tvrdil, že účel kúpy v zmluve nebol vyjadrený a zároveň, že stavebný účel pozemku je bežný. Dovolateľ uviedol, že nie je zjavné, z akých všeobecne známych skutočností alebo okolností dospel odvolací súd k tomuto záveru,

- dovolateľ uviedol, že nerozumie odôvodneniu odvolacieho súdu, ktorý dospel k záveru, že do zmluvy sa stavebný účel štandardne nevyjadruje, pretože vlastnícke právo nadobúdateľa nehnuteľnosti v sebe obsahuje všetky jednotlivé zložky vlastníckeho práva,

- dovolateľ za nelogický a neprijateľný označil záver odvolacieho súdu, že žalobca mal do zmluvy uviesť účel, pokiaľ chcel, aby žalovaní nenadobudli pozemky na účel výstavby. Dovolateľ uviedol, že to mali byť práve žalovaní, ktorým malo záležať na tom, aby predmet kúpy mal určitú kvalitu, ak ho kupovali na určitý zamýšľaný účel. Žalobca ako predávajúci nemohol dopredu vedieť, za akým účelom žalovaní kupujú pozemky,

- za nezrozumiteľný a nepochopiteľný označil záver odvolacieho súdu týkajúci sa zásady pacta sunt servanda,

- za navzájom si odporujúce označil závery odvolacieho súdu týkajúce sa činnosti realitnej kancelárie. Dovolateľ tvrdil, že na jednej strane pre odvolací súd boli podstatné činnosti vykonané mimo písomnej zmluvy na účely preukázania dôvodu nadobúdania pozemkov a na druhej strane z hľadiska zodpovednosti žalobcu uprednostnil zmluvné záväzky zo zmluvy, ktoré žalobca dovŕšil podpisom. Dovolateľovi nebolo zrejmé, či sa odvolací súd stotožnil s jeho názorom alebo nie,

- za rozporný a nepreskúmateľný považoval názor odvolacieho súdu, že žalobca mal najneskôr v okamihu podpisu zmluvy informovať kupujúcich o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemky. Na druhej strane odvolací súd považoval za neopodstatnené námietky žalobcu, že žiadal realitnú kanceláriu o doplnenie informácie o trasovaní vysokotlakového plynovodu do zmluvy. Odvolací súd ďalej tvrdil, že ak aj realitná kancelária vedela o trasovaní vysokotlakového plynovodu, tak podstatné bolo, že túto informáciu mal žalobca tlmočiť žalovaným,

- odvolací súd nereagoval na argumentáciu ohľadne rozdielnej ceny, za ktorú sa predávali pozemky žalovaným oproti všeobecnej cene pozemkov v danej oblasti. Odvolací súd v danej veci vykonal matematické porovnanie, ktoré je podľa žalobcu nezrozumiteľné,

- dovolateľ poukázal na tvrdenie odvolacieho súdu, že bežné trasovanie plynu cez pozemok, čini pozemok využiteľnejší a zároveň odvolací súd tvrdil, že trasovanie vysokotlakového plynu využiteľnosť pozemku značne obmedzuje, ba znemožňuje. Podľa dovolateľa išlo o tvrdenie, ktoré nebolo podložené žiadnou skutočnosťou, právnou praxou, alebo právnym predpisom, prečo by bežné trasovanie plynu cez pozemok, malo činiť pozemok za nevyužiteľnejší, tento názor zároveň nevychádzal zo skutkového stavu, pretože podľa spisu plynové potrubie napájalo kúpele, a preto bolo na účely pripojenia sa stavieb nepoužiteľné. Dovolateľ tvrdil, že samotný odvolací súd si nebol istý, či trasovanie vysokotlakového plynu využiteľnosť pozemku znemožňuje, alebo len obmedzuje. Išlo o významnú skutočnosť, pretože z hľadiska neupotrebitelnosti pre možnosť odstúpenia od zmluvy, musela byť výstavba nemožná, nielen sťažená,

- za rozporný dovolateľ považoval záver odvolacieho súdu týkajúci sa hodnotenia územnoplánovacej informácie, keďže odvolací súd vyvodil, že územnoplánovacia informácia pripúšťala výstavbu na pozemkoch, odvolací súd opomenul, že žalovaní chceli stavať rodinný dom, ktorý územnoplánovacia informácia neumožňovala,

- rozsudok odvolacieho súdu považoval za nepreskúmateľný, pretože oprel svoje rozhodnutie o záver, že z dokazovania vyplynuli konkrétne stavebné obmedzenia, avšak dovolateľovi nebolo zrejmé, aké konkrétne stavebné obmedzenia mal zistiť súd prvej inštancie, keďže takéto obmedzenia v jeho rozsudku nie sú.

25. Dovolateľ namietal aj rozsudok súdu prvej inštancie, ktorému vytkol, že má 45 strán, ale vlastné zdôvodnenie vzťahujúce sa na vec samu možno nájsť až na strane 40. Vo vlastnom zdôvodnení okresný súd takmer neoprel právne závery o príslušné právne ustanovenia a nerozobral skutkové podstaty

príslušných ustanovení. V rozsudku sa vôbec nevysporiadal s podstatnou argumentáciou týkajúcou sa toho, ako prebehol celý zmluvný vzťah, k tvrdeniam a dôkazom, že žalobca neporušil informačnú povinnosť, k tomu, aké informácie mali k dispozícii žalovaní a prečo do zmluvy nevložili to, čo považovali za podstatné. Právne závery nevychádzajú zo zisteného skutkového stavu, závery ohľadom vytýkaného porušenia informačnej povinnosti nie sú takmer nijako argumentačne podložené a sú svojvoľné. Ani jeden zo súdov sa nevyjadril k citovanej judikatúre, z ktorej mnohá predstavuje ustálenú súdnu prax, ale ani nevysvetlili odklon od tejto súdnej praxe napriek tomu, že to bola ich povinnosť podľa čl. 2 ods. 1 až 3 CSP a 220 ods. 3 CSP, čím došlo k porušeniu princípu právnej istoty.

26. Porušenie práva na spravodlivý proces dovolateľ videl v tom, že súdy posudzovali odbornú otázku a dospeli k záveru, že sporné pozemky sú neupotrebitel'né na účel, na ktorý ich žalovaní podľa ich mimozmluvných vyjadrení kupovali. Na zodpovedanie tejto otázky by v prvom rade musel mať súd zistené, akú konkrétnu stavbu žalovaní na sporných pozemkoch chceli stavať, a zároveň, muselo by byť vykonané znalecké dokazovanie, v rámci ktorého by znalec potvrdil, že na pozemkoch nie je možné vykonať stavbu. K názoru odvolacieho súdu, že žalobca mal navrhnúť znalecké dokazovanie uviedol, že dôkazné bremeno bolo na žalovaných, ktorí mali preukázať, že výstavba je nemožná, preto mali navrhnúť znalecké dokazovanie. Odvolací súd pre záver o existencii neupotrebitel'nej vady nemal žiadne podklady v spise, založil tento názor len na tvrdení žalovaných, ktoré žalobca rozporoval.

27. K dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP dovolateľ uviedol, že odvolací súd porušil § 382 CSP, keď v odvolacom konaní prvýkrát poukázal na § 9 a § 42 ods. 1 písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálneho zákona a § 43h ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona, ako aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky z 25. júna 2009. Dovolateľ tvrdil, že zo strany odvolacieho súdu išlo o zásadné tvrdenia, pretože ním vyvracal žalobcovu tvrdenie, že označenie pozemkov v kúpnej zmluve ako ornej pôdy pre kupujúcich znamenalo, že nekupujú stavebné pozemky. Zároveň na týchto právnych ustanoveniach odvolací súd založil svoje tvrdenie, že ide o pozemok stavebný, a teda nie je potrebné ho označovať ako stavebný v písomnej zmluve.

28. K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP dovolateľ uviedol, že nesúhlasí so závermi odvolacieho súdu, ktoré účel kúpy žalovaných vyvodil z inzerátov a informácií podaných realitnou kanceláriou, z územnoplánovacej informácie a zo zákona. Podľa dovolateľa z kúpnej zmluvy nie je možné zistiť, za akým účelom kupujúci pozemky kupovali. Zo strany súdov preto neprichádzalo do úvahy zisťovať výkladom písomnej zmluvy, na aký účel pozemky kupujúci nadobudli, pretože neexistuje text zmluvy, ktorý by mal byť výkladom zisťovaný, keďže o účele kúpy zmluva mlčí. Za tohto stavu sa má mať zato, že účel kúpy pozemkov v zmluve nie je určený, a preto je pre účastníkov zmluvy nepodstatný a nezáväzný. Súdy oboch inštancií povýšili mimozmluvnú pohnútku konania žalovaných na účel uzavretej písomnej kúpnej zmluvy a zmluvu o tento účel dopĺňali, aj keď táto pohnútko, motív, či účel konania žalovaných neboli vôbec v písomnom texte zmluvy vyjadrené. Poukazujúc na rozsudky Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/137/96 a sp. zn. 3Cdo/179/2011 a uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo/79/2017 dovolateľ uviedol, že súdy v tejto otázke rozhodli v rozpore s ustálenou súdnou praxou, podľa ktorej sa pri písomnej zmluve vychádza len z prejavu vôle, ktorý je v zmluve výslovne vyjadrený a len tento prejav vôle možno vykladať a naň prihliadať. Súdy nesmeli dopĺňať text zmluvy výkladom o skutočnosti, ktoré sa v ňom nenachádzajú, pretože tým vykladali právny úkon v rozpore s jeho jazykovým vyjadrením, čo je zároveň v rozpore s ustálenou súdnou praxou. Na mimozmluvné pohnútky, účely konania, či motívy konania pritom nemožno prihliadať, ak medzi účastníkmi bola uzavretá písomná zmluva, do ktorej sa tieto mimozmluvné skutočnosti nepretavili.

29. K dovolaciemu dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci dovolateľ uviedol, že nezanedbal svoju informačnú povinnosť, realitnej kancelárii dovolateľ poskytol všetky informácie, ktoré mal, odovzdal jej všetky podklady týkajúce sa pozemkov, ktorými disponoval a len na jeho popud sa do kúpnych zmlúv vložili ustanovenia o plynovom vedení a hydrogeológii. Podľa jeho názoru nezanedbal informačnú povinnosť voči kupujúcim, pričom podľa sprostredkovateľskej zmluvy mal zakázané ich priamo kontaktovať. Naopak tvrdil, že to boli žalovaní, ktorí konali ľahkomyselne a v rozpore so zásadou

vigilantibus iura scripta sunt (teda práva patria bdelym), ak napriek údajom o existencii plynového vedenia a rizikových hydrogeologických pomeroch v návrhu kúpnej zmluvy, nevykonali nič, nežiadali uviesť do písomnej zmluvy účel, na ktorý pozemky kupujú, údaj o tom, že tam chcú stavať rodinný dom a o aký dom pôjde, atď. Rovnako zanedbali bežnú opatrnosť, ak si ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy nezistili informácie o tomto plynovom vedení, keď dostali návrh kúpnej zmluvy vopred, kde bolo uvedené, že sa na danom mieste nachádza vedenie plynu a že sú tam problematické hydrogeologické pomery a túto povinnosť zanedbali aj napriek tomu, že na sporných pozemkoch sa nachádzajú farebné stĺpy, ktoré označujú vedenie plynu. Dovolateľ žalovaným vytýkal neopatrnosť spočívajúcu v tom, že kupovali pozemky označené v kúpnej zmluve ako orná pôda, kde aj bežný občan vie, že na takomto pozemku stavať nemožno. Rovnako mali k dispozícii územnoplánovacie informácie, podľa ktorej sa na uvedených pozemkoch síce môže stavať, ale nie rodinný dom. Dovolateľ tvrdil, že táto vada rozsudkov oboch súdov zakladá rozpor s ustálenou rozhodovacou praxou, a to s uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/26/2014, rozsudkami Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/233/2015 a sp. zn. 3Cdo/179/2011, nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 510/2016 a s uzneseniami Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 193/2019 a sp. zn. II. ÚS 538/2020.

30. K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP dovolateľ uviedol, že súdy sa odklonili od ustálenej rozhodovacej praxe v otázke aplikácie zásady pacta sunt servanda, ak priznali mimozmluvným pohnútkam (účel, motív uzavretia zmluvy) žalovaných právnu relevanciu. Súdy oboch stupňov nevychádzali z dobrovoľne a vážne uzavretej písomnej kúpnej zmluvy, ktorá nedávala žiadny dôvod na odstúpenie od zmluvy na základe dôvodov uvedených kupujúcimi. V článku VII. ods. 7 kúpnej zmluvy kupujúci potvrdili, že si zmluvu riadne prečítali, že zmluva je zrozumiteľná, určitá, vyjadruje ich skutočnú a vážnu vôľu, nie je uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Ak zmluva zodpovedala ich vôli, mali ju dodržať a bola pre nich záväzná. V tejto súvislosti dovolateľ poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/179/2011 a nálezy Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 184/2015 a sp. zn. IV.ÚS 647/2020.

31. K dovolaciemu dôvodu § 421 ods. 1 písm. a) CSP uviedol, že vada spočívajúca vo vedení vysokotlakového plynu cez sporné pozemky nie je vadou zjavnou, lebo žalovaných upozornil v kúpnej zmluve, že cez sporné pozemky je vedený plyn. Bolo potom povinnosťou žalovaných pri zachovaní náležitej opatrnosti si zistiť, o aký plyn ide. Rovnako bol plyn na pozemkoch označený farebnými stĺpikmi, pričom obhliadku žalovaní vykonali. Spomínané dvadsať metrové bezpečnostné pásmo platí pri akomkoľvek plynovom vedení, ak sa neprevádzkuje na voľnom priestranstve (§ 80 ods. 2 zákona č. 251/2012 Z. z.). Neznalosť zákona neospravedľuje a nikto nie je povinný iného upozorňovať na to, čo je v zákone uvedené. Rozhodnutie odvolacieho súdu, ako aj rozhodnutie súdu prvej inštancie preto odporuje ustálenej súdnej praxi, ktorú predstavuje rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/133/2000. Dovolateľ poukázal aj na závery rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33Cdo/1705/2007, či Krajského súdu v Nitre sp. zn. 7Co/80/2011. Ďalej poukázal na rozsudky Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/198/2016 a sp. zn. 5Cdo/108/2021.

32. K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP dovolateľ poukázal na odklon od ustálenej rozhodovacej činnosti v otázke nemožnosti výstavby rodinného domu. Súd v rozhodnutí neprihliadol na skutočnosť, že žalovaní od zmluvy odstúpili preto, lebo podľa nich na sporných pozemkoch nemožno stavať rodinný dom. Rodinný dom na sporných pozemkoch nebolo možné stavať na základe územnoplánovacej informácie, podľa ktorej malo byť územie zastavané nadštandardnými ubytovacími zariadeniami apartmánového typu slúžiacim kúpeľným a rehabilitačným účelom kúpeľného areálu. Skutočnosť, že na sporných pozemkoch nebolo možné stavať rodinný dom, nebola pre žalovaných skutočnosťou, o ktorej by nevedeli. Nešlo teda o vadu, na ktorú neboli upozornení, a ktorá vyšla najavo dodatočne. Táto skutočnosť vylučovala možnosť uplatnenia nárokov podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Rozhodnutie odvolacieho súdu a rozhodnutie súdu prvej inštancie je v rozpore s ustálenou súdnou praxou predstavujúcou rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/133/2000 a rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33Cdo/1705/2007.

33. Rozpor s ustálenou súdnou praxou dovolateľ vzhliadol v tom, že spor by sa mal viesť medzi inými účastníkmi ako medzi žalobcom a žalovanými a poukázal na zodpovednosť realitnej kancelárie. Podľa dovolateľa, sprostredkovateľ porušil ustanovenia zmluvy, ktorú mal uzavretú so žalovanými a nekonal s odbornou starostlivosťou, ak neoznámil žalovaným všetky informácie o predmete kúpy, ktoré mal, spôsobil svojim konaním škodu, za ktorú zodpovedá. Dovolateľ tvrdil, že odvolací súd a súd prvého stupňa vec nesprávne právne posúdili, ak uznali zodpovednosť žalobcu za vady namiesto toho, aby vyvodili zodpovednosť za škodu zo strany realitnej kancelárie voči žalovaným. Táto skutočnosť založila rozpor rozhodnutia odvolacieho súdu s ustálenou súdnou praxou predstavujúcou rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/115/97, ako aj rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/65/2003, sp. zn. 4Cdo/148/2010 a 2Cdo/185/2011.

34. Žalovaní sa k dovolaniu nevyjadrili.

35. Podaním zo 14. októbra 2024, ktoré bolo doručené Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky žalobca navrhol odklad právoplatnosti rozhodnutia odvolacieho súdu napadnutého rozhodnutia, ktoré podaním z 18. októbra 2024 vzal späť.

Posúdenie veci dovolacím súdom

36. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „Najvyšší súd SR“ alebo „dovolací súd“ alebo „NS SR“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana, v ktorej neprospech bolo vydané napadnuté rozhodnutie (§ 424 CSP), za splnenia tiež podmienok zastúpenia takejto strany a spísania jej dovolania v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443, časť vety pred bodkočiarkou CSP) dospel k záveru, že dovolanie žalobcu je potrebné odmietnuť.

37. Dovolanie treba považovať za mimoriadny opravný prostriedok, ktorý má v systéme opravných prostriedkov civilného sporového konania osobitné postavenie. Dovolanie nie je „ďalším odvolaním“ a dovolací súd nesmie byť vnímaný ako tretia inštancia, v rámci konania ktorej by bolo možné preskúmať akékoľvek rozhodnutie odvolacieho súdu z akýchkoľvek dôvodov a hľadísk.

38. Dovolací súd považuje za prospešné opakovane pripomínať, že dovolanie nepredstavuje opravný prostriedok, ktorý by mal slúžiť na odstránenie nedostatkov pri ustálení skutkového stavu veci. Dovolací súd nemôže v dovolacom konaní formulovať nové skutkové závery a rovnako nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení, už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy, pretože (na rozdiel od súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu) v dovolacom konaní nemá možnosť vykonávať dokazovanie, nie je súdom skutkovým.

39. Dovolaním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi prvej a druhej inštancie, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu sú povolané súdy prvej a druhej inštancie ako skutkové súdy, a nie dovolací súd, ktorý je v zmysle § 442 CSP viazaný skutkovým stavom, tak ako ho zistil odvolací súd, a jeho prieskum skutkových zistení nespočíva v prehodnocovaní skutkového stavu, ale len v kontrole postupu súdu pri procese jeho zisťovania (porov. I. ÚS 6/2018). V rámci tejto kontroly dovolací súd síce má možnosť vyhodnotiť a posúdiť, či konanie nie je postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.), a či konajúcimi súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), avšak len pri dovolacom dôvode (vade zmätočnosti) v zmysle § 420 písm. f) CSP, nie pri dovolacom dôvode v zmysle § 421 ods. 1 CSP.

40. Právo na súdnu ochranu nie je absolútne a v záujme zaistenia právnej istoty a riadneho výkonu spravodlivosti podlieha určitým obmedzeniam. Toto právo, súčasťou ktorého je tiež právo domôcť sa na opravnom súde nápravy chýb a nedostatkov v konaní a rozhodovaní súdu nižšej inštancie, sa v civilnom

sporovom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých môže súd konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania, vrátane dovolacieho konania. Na týchto záveroch zotrúva aj súčasná rozhodovacia prax Najvyššieho súdu SR.

41. Obsahom základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je poskytnúť uplatňovanému právu súdnu ochranu, avšak len za predpokladu, že sú splnené procesné podmienky súdneho konania (viď napr. rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 80/09, II. ÚS 79/08, IV. ÚS 476/2012). Dovolací súd preto pristupuje k podanému dovolaniu tak, že najskôr skúma, či je procesne prípustné; k posúdeniu opodstatnenosti dovolania (t. j. posúdeniu, či je v ňom opodstatnene uplatnený dovolací dôvod) sa dovolací súd dostáva len v prípade prijatia záveru, že dovolanie je prípustné. Dovolanie je prípustné, ak jeho prípustnosť vyplýva z ustanovenia § 420 CSP alebo § 421 CSP. Dôvody zakladajúce prípustnosť dovolania treba dôsledne odlišovať od dôvodov, ktoré zakladajú opodstatnenosť dovolania. Opodstatnené (dôvodné) je také prípustné dovolanie, v ktorom je oprávnené uplatnený dovolací dôvod. Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). V prípade dovolania prípustného podľa § 420 CSP je dovolacím dôvodom procesná vada zmätočnosti uvedená v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP), v prípade dovolania, ktoré je prípustné podľa § 421 ods. 1 CSP, je dovolacím dôvodom nesprávne právne posúdenie veci (§ 432 ods. 1 CSP).

42. Podľa § 419 CSP proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v § 420 a § 421 CSP.

43. V danom prípade z dovolania žalobcu vyplýva, že napáda rozsudok odvolacieho súdu v celom jeho rozsahu na základe § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

44. V zmysle § 420 písm. f) CSP je dovolanie prípustné (proti 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.

45. Z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady zmätočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo. Dovolací súd preto skúmal, či v konaní došlo k dovolateľom namietanej vade zmätočnosti.

46. Ustanovenie § 420 písm. f) CSP zakladá prípustnosť a zároveň dôvodnosť dovolania v tých prípadoch, v ktorých miera porušenia procesných práv strany nadobudla intenzitu porušenia jej práva na spravodlivý proces. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle tohto ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zákonnému, ale aj ústavnému procesnoprávnemu rámcu, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavne zaručených procesných práv spojených s uplatnením súdnej ochrany. Ide napríklad o právo na verejné prejednanie vecí za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom odvolacom návrhu spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

47. Podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu.

48. Z hľadiska prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP má osobitný význam vzájomný

vzťah medzi „právnou otázkou“ a „rozhodovacou praxou dovolacieho súdu“. Pre právnú otázku v zmysle § 421 ods. 1 písm. a) CSP je charakteristický „odklon“ jej riešenia, ktorý zvolil odvolací súd od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu. Ide teda o situáciu, v ktorej sa už rozhodovanie senátov dovolacieho súdu ustálilo na určitom riešení právnej otázky, odvolací súd sa však svojím rozhodnutím odklonil od „ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu“ (R 83/2018).

49. Aby na základe dovolania podaného podľa tohto ustanovenia mohlo byť rozhodnutie odvolacieho súdu podrobené meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 432 ods. 1 CSP), musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti dovolania zodpovedajúce niektorému zo spôsobov riešenia tej právnej otázky, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a tiež podmienky dovolacieho konania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v § 431 až § 435 CSP (porovnaj sp. zn. 2Cdo/203/2016, 3Cdo/216/2017, 4Cdo/64/2018, 6Cdo/113/2017, 7Cdo/95/2017, 8Cdo/95/2017). K posúdeniu dôvodnosti dovolania (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení) môže odvolací súd pristúpiť, len ak sú splnené uvedené predpoklady (po prijatí záveru o prípustnosti dovolania). Aj právna úprava dovolacieho konania obsiahnutá v CSP, podobne ako predchádzajúca právna úprava, dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania.

50. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP môže byť len otázka právna (nie skutková otázka). Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu (ktorá sa odvíja od interpretácie Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine či iného predpisu hmotného práva), ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Predmetná otázka musí byť zároveň procesnou stranou nastolená v dovolaní. Právne otázky dovolateľa v dovolaní nenastolené a nepomenované nemajú z hľadiska prípustnosti dovolania podľa tohto ustanovenia relevanciu.

51. Dovolateľ v súvislosti s vadou v zmysle § 420 písm. f) CSP odvolaciemu súdu vytýkal nedostatky v zistenom skutkovom stave veci a v nedostatočnom a nezrozumiteľnom odôvodnení odvolacieho rozsudku. Dovolací súd po oboznámení sa s rozsudkom odvolacieho súdu a so spisovým materiálom dospel k záveru, že vytýkané nedostatky tu nezistil, pričom vychádzal z ustanovenia § 442 CSP, podľa ktorého je dovolací súd viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd. Z odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu je zrejmé, že rozsudok odvolacieho súdu spĺňa kritériá pre odôvodnenie rozhodnutia vyplývajúce z § 393 ods. 2 a 3 CSP a z § 220 ods. 2 a 3 CSP, preto ho nemožno považovať za nepreskúmateľný.

52. Odôvodnenie odvolacieho súdu zodpovedá základnej (formálnej) štruktúre odôvodnenia rozhodnutia. Súslednosti jednotlivých častí odôvodnenia a ich obsahové (materiálne) náplne zakladajú súhrnne ich zrozumiteľnosť aj všeobecnú interpretačnú presvedčivosť. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami, aj úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. Argumentácia odvolacieho súdu je koherentná a jeho rozhodnutie konzistentné, logické a presvedčivé, premisy v ňom zvolené aj závery, ku ktorým na ich základe dospel, sú prijateľné pre právnickú aj laickú verejnosť. V danom prípade z odôvodnení rozhodnutí súdov (odvolacieho a prvoinštančného), chápaných v ich organickej (kompletizujúcej) jednote (napr. rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 78/05, III. ÚS 264/08, IV. ÚS 372/08), je dostatočne zrejmé, z ktorých skutočností a dôkazov súdy vychádzali, akými úvahami sa riadil súd prvej inštancie, ako ich posudzoval odvolací súd a aké závery zaujal k jeho právnomu posúdeniu. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia tak nemožno považovať za nepresvedčivé.

53. K námietke dovolateľa, že odvolací súd nezaujal stanovisko k jeho podaniu z 23. januára 2023, na ktoré ho písomne vyzval odvolací súd, dovolací súd konštatuje, že nejde o tak závažné procesné pochybenie, ktoré by malo zásadný význam pre posúdenie sporu ako takého. Je síce pravdou, že v uvedenom podaní (l. č. 678-681) žalobca odkazuje na viaceré rozhodnutia českých súdov, je tu však potrebné skonštatovať, že rozhodnutia českých súdov netvorí záväznú judikatúru pre rozhodovanie

súdov na území Slovenskej republiky (samozrejmosťou len zostáva sa s rozhodnutiami súdu iného členského súdu Európskej únie oboznámiť a prípadne ich použiť ako inšpiratívnu pomôcku pri rozhodovaní, a to len za predpokladu rovnakej právnej úpravy), preto k pochybeniu odvolacieho súdu nedošlo.

54. Samotný nesúhlas s právnymi závermi odvolacieho súdu nie je dôvodom na konštatovanie zmätočnosti ani arbitrárnosti rozsudku odvolacieho súdu. Nesporné a rozhodujúce podľa odvolacieho i dovolacieho súdu je, že v kúpnej zmluve z 15. februára 2021 (l. č. 10 - 16) žalobca ako predávajúci, ktorý mal vedomosť v čase prípravy a podpisu kúpnej zmluvy, o existencii vysokotlakového potrubia plynu na predmetných pozemkoch, túto rozhodujúcu skutočnosť do kúpnej zmluvy neuviedol. Išlo práve o zásadnú informáciu pre (ne)úspech uvedeného kontraktu. Zo zisteného stavu veci je preukázané, že cez predmetné pozemky viedlo už v čase, keď sa inzeroval ich predaj realitnou kanceláriou, vysokotlakové plynové potrubie, ktoré mohlo (môže) obmedziť alebo vylúčiť spolu s hydrogeologickými podmienkami (Článok III. kúpnej zmluvy) ako aj spolu so zvýšenými finančnými nákladmi ich prípadné využitie na výstavbu, o ktorú mali žalovaní záujem. Žalovaní sa uchádzali o kúpu predmetných pozemkov, keďže boli inzerované ako stavebné (dokonca svedkami opakovane označované ako lukratívne) pozemky realitnou kanceláriou R. C. U. T.. Na základe uvedeného bolo potrebné posúdiť jednak dovolateľom tvrdenú zásadu práva patria bdelym (žalovaným) v uvedenom kontexte s neuvedením (možno aj zámerným) rozhodujúcich skutočností do kúpnej zmluvy zo strany predávajúceho, teda dovolateľa. Dovolací súd tu vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, nezistil žiadne pochybenie v záveroch prijatých odvolacím súdom v bodoch 101. - 111. odôvodnenia rozsudku a je toho istého názoru ako súd odvolací v bode 106. odôvodnenia, že dovolateľ si zamieňa príčinu s následkom.

55. Dovolací súd k námietke dovolateľa, že odvolací súd mal porušiť § 382 CSP, keď v odvolacom konaní poukázal na § 9 a § 42 ods. 1 písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálneho zákona a § 43h ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona, konštatuje, že je pravdivé vyjadrenie dovolateľa, že odvolací súd v bodoch 87. a 88. rozsudku poukázal aj na citované ustanovenia zákonov, ale v zásade išlo len o dovysvetlenie širších argumentov na zistený skutkový stav. Uvedené ustanovenia zákonov neboli pre rozhodnutie o odvolaní rozhodujúce, preto k porušeniu § 382 CSP zo strany odvolacieho súdu neprišlo.

56. K vytýkanej absencii znaleckého dokazovania k otázkam existencie ochranných a bezpečnostných pásiem limitujúcich prípadnú výstavbu rodinného domu na predmetných pozemkoch, dovolací súd konštatuje, že z obsahu spisu nezistil existenciu opomenutého dôkazu, teda, že by žalobca predložil vypracovaný znalecký posudok, ktorý by bol opomenutý. Preto uvedenú argumentáciu vyhodnotil ako irelevantnú.

57. V danom prípade dovolací súd dospel k záveru, že dovolateľ v dovolaní len vymedzil právne problémy, s riešením ktorých sa nestotožnil. Dovolací súd zároveň poukazuje na to, že dovolateľ v dovolaní označil ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu sp. zn. 3Cdo/43/2019, 3Cdo/179/2011, 1Cdo/31/2000, 4Cdo/115/97, 4Cdo/148/2010, 2Cdo/185/2011, od ktorej sa mal odvolací súd pri rozhodovaní odkloniť, pretože podľa ustálenej judikatúry je pri písomnej kúpnej zmluve rozhodujúci text zmluvy a na mimozmluvné pohnútky neprejavené v zmluve nemožno prihliadať. S dovolacou námietkou nie je možné súhlasiť, pretože v tomto spore k odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu nedošlo. Súd nižších inštancií v tomto spore rozhodovali o určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, pričom svoje rozhodnutie založili práve na písomnom texte predmetnej kúpnej zmluvy. V tomto spore totiž nedošlo v rozhodnutiach súdov k dopĺňaniu textu kúpnej zmluvy, práve naopak, k zamietnutiu žaloby o určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, odvolací súd dospel práve pre absenciu rozhodujúcich skutočností, ktoré v uvedenej kúpnej zmluve predávajúci neuviedol (skryté vady).

58. V tejto súvislosti dovolací súd zdôrazňuje, že súd prvej inštancie i súd odvolací sa v tomto prípade mali zaoberať samotnou prípustnosťou žaloby a prípadne i existenciou určenia naliehavého právneho

záujmu podľa § 137 CSP. Ustanovenie § 137 d) CSP obsahuje totiž novú právnu úpravu (oproti úprave v Občianskom súdnom poriadku), ktorá pripúšťa podanie žaloby na určenie právnej skutočnosti (t. j. aj neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy) iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu a z hmotného práva. Žalobu znejúcu na určenie právnej skutočnosti, ktorá z osobitného právneho predpisu nevyplýva, je totiž nevyhnutné považovať za vadnú, čo je i tento prípad.

59. Rovnako i skutočnosť, že podľa územnoplánovacej informácie na predmetných pozemkoch nebolo možné stavať rodinné domy, čo je podľa dovolateľa vadou zjavnou, čo by malo za následok rozpor s rozhodnutím dovolacieho súdu sp. zn. 5Cdo/133/2000, je potrebné skonštatovať, že s uvedeným záverom o odklone od rozhodovacej praxe dovolacieho súdu nie je možné úplne súhlasiť. Je pravdou, že ak je uvedená informácia verejne dostupnou, tak si túto skutočnosť mohli overiť i kupujúci, teda v tomto zmysle by išlo o vadu zjavnú, tak ako správne namieta dovolateľ. Na strane druhej, ak predávajúci pozemku o tejto skutočnosti vedel, mal korektne v zmluve o tejto skutočnosti informovať kupujúcich, čo však opäť nezrealizoval, tvrdiac okrem iného, že predmetom predaja bola orná pôda, čo mala okrem iného zohľadniť aj nižšia kúpna cena pozemkov. Dovolací súd len ako obiter dictum dopĺňa, že aktuálna ponuková cena za 1m² ornej pôdy v okrese T. je na úrovni 1 € za m², čo je podstatný rozdiel oproti dohodnutej cene v tejto veci (584 m² ornej pôdy by malo cenu na úrovni cca 584 €, pričom kúpna cena pozemku dohodnutá v kúpnej zmluve bola 41 800 €). Vzhľadom ku zistenému stavu veci súdmi nižších stupňov možno uzavrieť, že ak by pozemky mali len vyššie uvedenú zjavnú vadu, bolo by možné s dovolateľom v tejto časti súhlasiť, no vzhľadom na existenciu skrytej vady, zostáva uvedený záver bez reálneho dopadu aj na výsledok dovolacieho konania.

60. Dovolací súd dospel k záveru, že s poukazom na uvedené, dovolanie podľa § 447 písm. f) CSP odmietne.

61. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov dovolacieho konania Najvyšší súd SR neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

62. Uznesenie prijal senát Najvyššieho súdu SR pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.