

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Súd:                       | Najvyšší súd SR                |
| Spisová značka:            | 5Cdo/108/2021                  |
| Identifikačné číslo spisu: | 2113200872                     |
| Dátum vydania rozhodnutia: | 29.03.2023                     |
| Meno a priezvisko:         | JUDr. Jana Bajánková           |
| Funkcia:                   | sudca                          |
| ECLI:                      | ECLI:SK:NSSR:2023:2113200872.3 |

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Bajánkovej a sudcov JUDr. Jozefa Kolcuna, PhD. a JUDr. Jany Haluškovej, v spore žalobcu: I. F., nar. X.X.XXXX, bytom R., R. XXXX/X, zastúpeného advokátkou JUDr. Mariannou Kohútovou Bérešovou, so sídlom Bratislava, Štefánikova 18, proti žalovanej: B. N., nar. XX.X.XXXX, bytom T., T. XXXX/XC, zastúpenej advokátkou Mgr. Elenou Szabóovou, so sídlom Nové Zámky, Hlavné námestie 7, o zaplatenie 84.600,- Eur s príslušenstvom, vedenom na Okresnom súde Trnava pod sp. zn. 13C/8/2013, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Trnave zo dňa 12. mája 2020 sp. zn. 25Co/127/2019 v spojení s opravným uznesením zo dňa 17. júla 2020 sp. zn. 25Co/127/2019 takto

### rozhodol:

Dovolanie žalovanej z a m i e t a.

Žalobcovi priznáva voči žalovanej nárok na náhradu trov dovolacieho konania v celom rozsahu.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Trnava (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 13C/8/2013-500 zo dňa 6.4.2018 výrokom I. zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi sumu 84.600,- Eur s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 84.600,- Eur od 23.8.2012 do zaplatenia, do 30 dní od právoplatnosti rozsudku, výrokom II. vo zvyšku žalobu zamietol, výrokom III. priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100 % a výrokom IV. zaviazal žalovanú na náhradu trov konania štátu v rozsahu 100 %, pričom o výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením.

1.1. Právne rozhodnutie odôvodnil aplikáciou § 499, § 500 ods. 1, § 501, § 563, § 588, § 596, § 597, § 598, § 599 ods. 1, 2, § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení účinnom ku dňu vzniku omeškania, § 209 ods. 1, 2, § 232 ods. 3, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2, § 258 ods. 1, § 259, čl. 4 ods. 1, 2, čl. 17 Civilného sporového poriadku (ďalej už len „CSP“).

1.2. Vécne súd prvej inštancie argumentoval tým, že z vykonaného dokazovania zistil, že žalobca ako kupujúci uzatvoril dňa 18.2.2011 so žalovanou, ako predávajúcou, kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaná previedla na žalobcu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v katastrálnom území E. U. H., zapísaných v katastri nehnuteľností pre obec E. U. H., k. ú. E. U. H., na LV č. XXXX a tam označené ako: a) pozemok, parcela č. XXX/X, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape,

druh pozemku: ostatné plochy o celkovej výmere 1229 m<sup>2</sup>, b) pozemok, parcela č. XXX/X, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku: ostatné plochy o celkovej výmere 1086 m<sup>2</sup>, c) pozemok, parcela č. XXX/X, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 1036 m<sup>2</sup>, d) pozemok, parcela č. XXX/X, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o celkovej výmere 316 m<sup>2</sup> (v texte aj len „predmetné pozemky“), e) stavba, druh stavby: rozostavaný rodinný dom, postavený na parc. č. XXX/X, (ďalej aj len „nehnuteľnosť“), a v ktorej sa žalobca zaviazal zaplatiť žalovanej kúpnu cenu, ktorá bola stanovená dohodou zmluvných strán na sumu 120.000,- Eur za prevádzané pozemky. Predávajúca v zmluve v bode III. ods. 4 vyhlásila a zaručila sa, že kupujúcemu nezatajila žiadne skutočnosti ohľadne stavu nehnuteľností, ktoré by mohli mať zásadný vplyv na vôľu kupujúceho uzavrieť zmluvu. Pri výkopových prácach za účelom osadenia inžinierskych sietí v mesiaci máj 2011 žalobca zistil, že pod pozemkami sa nachádzala nelegálna skládka odpadu stavebného a komunálneho charakteru, o ktorej nebol pred kúpou žalovanou informovaný. Po uvedenom zistení si dal žalobca vypracovať geologický prieskum podlažia pozemkov spoločnosťou GEOTIP s.r.o., z ktorého vyplýva, že na prevažnej časti pozemku je hrúbka odpadov približne 3,2 m a na východnom okraji vyklíňuje na 0,7 až 0,8 m. Povrch odpadov sa nachádza v hĺbke 0,0 až 0,7 m (v priemere 0,25 m) a báza odpadov v 0,3 až 3,2 m. Odpady sú prekryté vrstvou jemnozrnnej zeminy. Správnosť záverov prieskumu bola neskôr v konaní potvrdená znaleckým posudkom A. G.. Následne si žalobca listom zo dňa 6.8.2012 u žalovanej uplatnil nárok zo zodpovednosti za vady v podobe zľavy z kúpnej ceny vo výške 100.000,- Eur s tým, že v prípade potreby riešenia veci súdnou cestou si bude uplatňovať i úroky z omeškania 9 % ročne od doručenia výzvy až do zaplatenia.

1.3. Súd prvej inštancie ďalej konštatoval, že v konaní mal za jednoznačne preukázané, že pod prevádzanými pozemkami sa už v čase predaja nachádzala rozsiahla nelegálna skládka komunálneho a stavebného odpadu (čestné prehlásenia a výsluchy D. L., Š. L., geologický prieskum spol. GEOTIP, s.r.o., fotografie). Sporná bola otázka, či skládka stavebného, alebo komunálneho odpadu predstavuje vadu predanej veci, a či žalobca bol o skládke žalovanou pred kúpou informovaný, a aká výška zľavy zodpovedá povahe a rozsahu vady. Súd vyslovil, že pri kúpe pozemku kupujúci (i keď si nevymieni špecifické vlastnosti pozemku) očakáva, že pozemok bude mať určité obvyklé vlastnosti, pričom pri pozemku v okolí rodinného domu je obvyklou a očakávateľnou vlastnosťou pozemku jeho všeobecná ekologická nezávadnosť a možnosť využiť ho na pestovanie zeleniny, či ovocia. Súd mal za to, že prítomnosť skrytej rozsiahlej nelegálnej skládky komunálneho odpadu (nie skládka odpadu stavebného) pod pozemkom nie je obvyklou vlastnosťou pozemku, ktorú by bolo možné očakávať, a predstavuje vadu prevádzanej nehnuteľnosti a určitý stupeň ekologickej záťaže pozemku (či už objektívne relevantnej z hľadiska faktorov ochrany života a zdravia ľudí, v prípade, ak hodnoty škodlivých látok v postihnutej pôde presiahnu bezpečné limity stanovené normami alebo relevantnej subjektívne z hľadiska postojov a očakávaní konkrétného kupujúceho). Význam a rozsah tejto vady (dôležitý pre určenie výšky nárokov zo zodpovednosti za vady) závisí jednak od rozsahu a individuálnej charakteristiky skládky (kde nelegálna skládka predstavuje vyššie ekologické riziká vzhľadom na jej neriadenosť a neexistujúcu kontrolu) a jednak od účelu, na ktorý sa má pozemok využívať. Prítomnosť skládky komunálneho odpadu potom nemusí predstavovať výrazný odklon od očakávaní kupujúceho od pozemku (vzhľadom na jeho vlastnosti) kupovaného na účely priemyselnej výstavby (iná povaha a účel zmluvy - aj keď aj tu pri určitých typoch priemyslu môže byť informácia o prítomnosti skládky komunálneho odpadu zásadná - napr. pri potravinárskej výrobe z dôvodu hygienických nárokov na podmienky výroby). Zásadnejší význam informovania o podstate a špecifickej charakteristike pozemku (odklonu od očakávaných charakteristík a možností využitia pozemku) je v prípade kúpy pozemku na účel bývania (napr. výstavba bytových jednotiek), a to obzvlášť v prípade bývania v rodinnom dome, kde kupujúci prirodzene očakáva možnosť využitia kupovaných pozemkov v okolí domu na účely založenia ovocnej či zeleninovej záhrady, detského ihriska (očakávané - obvyklé vlastnosti pozemku), ktoré možnosti využitia budú v prípade pozemku na skládke komunálneho odpadu všeobecne obmedzené. Účel využitia môže kupujúci priamo formulovať (prípadne si i vymieniť určité vlastnosti pozemku), alebo tento môže vyplývať zo samotnej podstaty pozemkov, resp. povahy zmluvy, ako tomu bolo i v tomto prípade (pozemky v okolí novostavby rodinného domu - určeného na trvalé bývanie súkromných osôb v prostredí satelitnej obce). Žalovanou tvrdená skutočnosť, že pozemky boli pri predaji evidované v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoría a ostatné plochy, nemá z hľadiska hodnotenia

vadnosti pozemkov právnú relevanciu, nakoľko na posúdenie očakávaní žalovaného je relevantný faktický stav pozemkov a nie podstata ich zápisu v katastri nehnuteľností, ktorá sa môže zmeniť. Súd má tiež za to, že uvedená vada pozemkov nebola zrejماً z katastra nehnuteľností (§ 500 ods. 1 Občianskeho zákonníka) keď, ako súd bližšie odôvodňuje ďalej, z katastra nehnuteľností nebolo možné zistiť prítomnosť skládky komunálneho odpadu. Prítomnosť nelegálnej skládky komunálneho odpadu tak súd posúdil ako skrytú faktickú vadu predanej veci znižujúcu využiteľnosť prevádzaných pozemkov a podľa názoru súdu i budúcu predajnú cenu nehnuteľností a žalovaná bola povinná žalobcu na ňu vopred upozorniť. Zodpovednosť za túto skrytú vadu však žalovaná nesie aj v prípade, ak by sama o vade nevedela. Súd prvej inštancie súčasne považoval za preukázané, že žalovaná žalobcu neinformovala o skutočnosti, že pod prevádzanými pozemkami sa nachádza skládka komunálneho odpadu, keď sama sa v konaní vyjadrila, že „nevie nič o nejakom komunálnom odpade na pozemku a ani nič o nelegálnej skládke odpadu“. V konaní sa bránila argumentáciou, že žalobcovi povedala, že na pozemku je „navážka“, ktorá však podľa nej „nemá žiadne následky a vplyv na životné prostredie“, pričom „nepovažuje prítomnosť stavebnej suty za vadu pozemku“. Povedala mu, že „tá navážka je stavebná sut“. Žalovaná tak ani sama v konaní netvrdila, že by žalobcu informovala o skutočnosti, že pod pozemkami je skládka komunálneho odpadu. Informovanie žalobcu o tom, že na pozemku je „navážka“, prípadne „stavebná sut“ (ktorú skutočnosť informovania žalovaná v konaní dokazovala prostredníctvom viacerých svedkov) považuje súd za nerozhodné z hľadiska posudzovania nároku žalobcu na zľavu z kúpnej ceny, keď v tomto prípade vadou predanej veci (pozemkov) je prítomnosť rozsiahlej nelegálnej skládky komunálneho odpadu pod povrchom pozemkov, nie prítomnosť navážky, či odpadu stavebného. Na prípadné zbavenie sa zodpovednosti predávajúceho totiž nepostačuje všeobecné upozornenie, ale je nevyhnutné, aby predávajúci upozornil kupujúceho na konkrétne vady predávanej veci, a to konkrétnou špecifikáciou týchto vád, v tomto prípade konkrétnym uvedením, že pod pozemkom sa nachádza skládka komunálneho odpadu. Žalovanú zodpovednosti za vady nezbavuje ani vyhlásenie žalobcu uvedené v čl. 4 ods. 2 kúpnej zmluvy, ktoré reflektuje iba poznanie stavu pozemku kupujúcim z vizuálneho hľadiska, pričom v danom prípade išlo o skrytú vadu pozemkov, keďže predmetná skládka na pozemku bola zavezená zeminou (cca 25 cm pod povrchom), a bežným vzhľadnutím pozemku nebolo možné zistiť jej existenciu (fotografie z ohliadky predmetu kúpy), čo dokladuje i skutočnosť, že ani znalkyňa B. E. pri ohliadke nehnuteľnosti prítomnosť skládky nezistila. Vzhľadom na skutočnosť, že zodpovednosť za vady je koncipovaná na princípe zodpovednosti objektívnej, nebolo tiež pre posúdenie nároku žalobcu podstatné, či žalovaná o existencii uvedenej skládky komunálneho odpadu vedela, alebo nie. S poukazom na vykonané dokazovanie má však súd za to, že žalovaná o prítomnosti skládky komunálneho odpadu vedela. Uvedené preukazuje viacero vykonaných dôkazov, a to tak vyhlásenie bývalého vlastníka nehnuteľností D. L., od ktorého nehnuteľnosti nadobudla (kúpna zmluva zo dňa 6.5.2005), a ktorý výslovne uviedol, že „žalovaná nepochybne vedela o tom, že na týchto pozemkoch bola v minulosti skládka komunálneho odpadu“, ako aj že „skládka nebola odstránená, ale len zakrytá plytkou vrstvou navozenej zeminy“ (vyhlásenie zo dňa 25.5.2012), obdobne formulované vyhlásenie Š. L. zo dňa 25.5.2012, bývalého starostu obce. Taktiež vlastník susedného pozemku B. A. D. (vyhlásenie zo dňa 3.5.2013) uviedol vo vyhlásení, že „žalovanú opakovane videl prítomnú na jej pozemku pri hĺbení jám pre základy domu a pre osádzanie pilót, a teda musela vidieť, aké podlažie má daný pozemok, že sú tam celé vrstvy komunálneho stavebného a iného odpadu. Videl ju prítomnú na parcelách v čase, keď stavebné výkopy zreteľne odkryli vrstvy odpadkov...a je presvedčený, že nepochybne vedela o tom, že na pozemkoch bola v minulosti skládka komunálneho odpadu, a že nebola odstránená“. Obdobne svedok B. G. T. (statik projektu rodinného domu žalovanej) pri jeho výsluchu cestou dožiadaného súdu uviedol, že „na predmetný pozemok sa bol osobne s architektom pozrieť, kde zistili, že je to navážka - rumovisko, kde dedičania znášali odpad“, a preto „ako statik dal podmienku, že táto stavba musí byť umiestnená na šachtových pilieroch. Na mieste zistili mocnosť týchto navážok až do výšky 4m.“.

1.4. Súd prvej inštancie následne uviedol, že mal za preukázané, že žalobca pred prevodom nehnuteľnosti o prítomnosti skládky komunálneho odpadu nemal vedomosť. Súd vychádza z už uvedenej skutočnosti, že sama žalovaná žalobcu o skládke komunálneho odpadu neinformovala. O prítomnosti skládky komunálneho odpadu pod prevádzanými pozemkami nemali vedomosť ani pracovníci realitnej kancelárie, ktorá predaj nehnuteľností sprostredkúvala a prítomnosť skládky komunálneho odpadu nevyplývala ani z inzercie predmetných nehnuteľností zo dňa 23.12.2010.

Obdobne neinformovanie o prítomnosti skládky komunálneho odpadu potvrdil vo vyhlásení i B. K. M. Š.D. (architekt oslovený žalobcom, prítomný v procese uzatvárania zmluvy), ktorý sa sám dozvedel o danej skládke až od žalobcu po začatí stavebných prác po kúpe nehnuteľností. Nevedomosť žalobcu o prítomnosti skládky potvrdzuje aj jeho samotné konanie pred uzatvorením kúpnej zmluvy, keď si na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností dal vypracovať znalecký posudok u znalkyne B. K. E., ktorá nemala pri vypracúvaní posudku informáciu o skládke na predmetných nehnuteľnostiach, pričom ak by vedela o skládke „je možné, že by mala vplyv na cenu nehnuteľností“. Je nelogické, aby si žalobca, ak by o skládke komunálneho odpadu vedel, ako záujemca o kúpu nehnuteľností, dával vypracovať znalecký posudok bez informovania znalkyne o tejto skutočnosti. Nevedomosť žalobcu o prítomnosti skládky má súd tiež preukázanú z jeho následného konania po zistení prítomnosti odpadov v pôde, pri výkopových prácach pre inžinierske siete, keď ako prvé dal uskutočniť geologický prieskum na zistenie povahy znečistenia, a to ešte predtým, ako uplatňoval voči žalovanej akékoľvek nároky, a teda je zrejmá jeho snaha zistiť skutočný stav kúpených nehnuteľností, ktorý v čase kúpy zjavne nepoznal.

1.5. Vo vzťahu k argumentácii žalovanej, že žalobca bol informovaný o podstate pozemkov, keď mu bol predložený LV zo dňa 10.11.2009 (výpis z LV č. XXXX pre k. ú. E. U. H. zo dňa 10.11.2009), na ktorom bol pri ostatných plochách uvedený kód spôsobu využívania pozemku 14700 s vysvetlivkou „iné pozemky (odkalko, skládka odpadu, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím a kamením, ochranné hrádze, bermy, slatiny a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok - krovie, skaly, štrk, kamenie a iné)“ súd prvej inštancie konštatoval, že jednak žalobca ani z tohto výpisu z LV nemohol mať vedomosť o konkrétnom charaktere pozemku, keďže vo vysvetlivke je veľké množstvo druhov pozemkov, o ktoré sa môže jednať (pričom ani pri pojme skládka odpadu nie je bližšia charakteristika, pričom je zásadný rozdiel, ak je pod pozemkom skládka stavebného, alebo komunálneho odpadu) a taktiež v čase kúpy nehnuteľností už aktuálny LV zo dňa 27.1.2011 (z ktorého vychádzala i znalkyňa B. K. E.) uvádzal kód využitia ostatných plôch 37 (pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok), teda už vôbec neobsahoval položku „skládka odpadu“, a teda žalobca vzhľadom na v čase kúpy aktuálny LV nemohol ani predpokladať prítomnosť akejkoľvek skládky. K zmene popisu spôsobu využitia pozemkov na LV došlo na základe usmernenia Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. P-7810/2009 zo dňa 27.11.2009. Vzhľadom na uvedené mal súd za preukázané, že žalobca v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy o prítomnosti skládky komunálneho odpadu informovaný nebol.

1.6. K argumentu žalovanej, že sa na ňu zodpovednosť za vady predaných pozemkov nevzťahuje, nakoľko nehnuteľnosti boli v kúpnej zmluve prevedené ako „stoja a ležia“ súd prvej inštancie poukázal na skutočnosť, že uvedené ustanovenie je možné aplikovať len v prípade prevodu vecí určených súhrnne, k čomu v danom prípade nedošlo, keď kúpnu zmluvu boli prevádzané individuálne určené nehnuteľnosti, ktorý právny záver podporuje i ustálená judikatúra, a to napr. rozhodnutie NS ČR sp. zn. 32Cdo/5430/2007 zo dňa 5.3.2009, ktorý v rozhodnutí uviedol, že „podľa správneho záveru odvolacieho súdu totiž o prípad podľa § 501 Občianskeho zákonníka nešlo, nakoľko predmetom kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi jej účastníkmi neboli veci určené súhrnne, ale individuálne označené v prílohe č. 1 zmluvy“. Obdobne možnosť aplikácie uvedeného ustanovenia Občianskeho zákonníka iba na veci určené súhrnne vyplýva i z rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 48/2012 zo dňa 28.3.2012, ktorý uviedol že „Zjavným účelom citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka je regulácia zodpovednosti za vady prenechanej veci vo vzťahu medzi zmluvnými stranami, na čo poukázal i krajský súd v odôvodnení svojho napadnutého rozsudku. Vyplýva to zo systematického zaradenia ustanovenia v Občianskom zákonníku. Zásadné vylúčenie zodpovednosti scudziteľa za vady vecí, ktorá je prenechaná tak, ako stojí a leží (výnimka z tejto zásady plynúca z citovaného ustanovenia nie je pre posudzovaný prípad rozhodná), je však dôsledkom právom aprobevaného zámeru jednej zmluvnej strany prenechať druhej zmluvnej strane veci určené súhrnom (per aversionem). Znamená to, že nadobúdateľ preberá všetky veci ako celok bez ohľadu na ich kvantitu a kvalitu a bez ohľadu na to, či ide o veci určené individuálne alebo druhovo.“, a k účelu tohto inštitútu, že „Predmetné ustanovenie spravodlivo rozdeľuje riziko plynúce z jeho využitia na účastníkov záväzkovo-právneho vzťahu. Na jednej strane síce nadobúdateľ súhrnu vecí zásadne nemôže uplatňovať voči scudziteľovi nároky plynúce zo zodpovednosti za vady, na druhej strane sa však aj scudziteľ vystavuje riziku, že v súhrne vecí prenechávaných ako stoja a ležia sa bude nachádzať aj vec, ktorú prenechať nemá v úmysle. Iba takýto

výklad zaistí spravidlivú rovnováhu účastníkov právnych vzťahov, ktorá bezpochyby musí byť rešpektovaná aj vo sfére súkromného záväzkového práva vyznačujúceho sa výrazným prvkom zmluvnej voľnosti.

1.7. Súd prvej inštancie potom uviedol, že na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že sporové strany uzatvorili dňa 18.2.2011 kúpnu zmluvu v zmysle § 588 Občianskeho zákonníka, pričom prevádzané pozemky trpeli v čase predaja skrytou vadou v podobe prítomnosti nelegálnej skládky komunálneho odpadu, ktorá vada vyšla najavo až po uzatvorení kúpnej zmluvy, a za ktorú vadu žalovaná ako predávajúca zodpovedá. Dodatočne tak vyšla najavo vada, na ktorú žalovaná ako predávajúca žalobcu ako kupujúceho neupozornila a kupujúci má právo na primeranú zľavu z dojednejanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady. Nárok na primeranú zľavu z kúpnej ceny predanej veci pritom nestojí na skutočnosti, či existujúca skládka komunálneho odpadu na predmetnom pozemku spôsobuje väčšie či menšie dopady na zdravotný stav. Zákonnou podmienkou na uplatnenie a následné priznanie nároku je samotná existencia vady predanej veci, ktorú má súd za danú. Žalobca si u žalovanej v zákonnej lehote svoj nárok zo zodpovednosti za vadu predanej veci uplatnil, pričom od žalovanej požadoval zľavu z kúpnej ceny 82.000,- Eur. Pri určovaní výšky zľavy, ktorá by zodpovedala povahe a rozsahu vady vychádzal súd prvej inštancie z porovnania všeobecnej hodnoty prevádzaných pozemkov určenej v znaleckom posudku vypracovanom znalcom B. D., t. j. 37.200,- Eur a kúpnej ceny, za ktorú boli pozemky reálne prevedené, t. j. 120.000,- Eur (ktorá cena zároveň zodpovedala všeobecnej hodnote pozemkov v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy určenej znaleckým posudkom B. E.), pričom posudok znalca B. D.Č. hodnotil ako súkromný znalecký posudok, keď v priebehu konania boli naplnené všetky náležitosti, ktoré má súkromný znalecký posudok spĺňať (doplnenie vyhlásenia znalca v zmysle § 209 CSP). K námietkam žalovanej k posudku znalca B. D. súd uviedol, že tieto námietky ohľadne aplikácie konkrétneho koeficientu redukujúcich faktorov boli znalcom dostatočne presvedčivo vysvetlené na pojednávaní dňa 19.1.2018, kde uviedol, že „pre neho je zásadná vec, že tam bolo dva metre a viac metra skládky, čo bolo zrejme aj z geologického prieskumu, pričom išlo o neriadenú skládku, čo ho viedlo k použitiu koeficientu 0,4“, s tým, že „vybral koeficient redukujúcich faktorov číslo 2, nakoľko tento spomína odpady a ich uskladnenie“. V konaní bol čo do určenia všeobecnej hodnoty prevádzaných pozemkov vyhotovený i posudok znalca B. G., avšak súd má za to, že tento posudok nie je možné použiť na účely určenia výšky primeranej zľavy z titulu vady pozemkov spočívajúcej v prítomnosti skládky komunálneho odpadu pod pozemkom predávaným na účely bývania, keď znalec sám uviedol, že prítomnosť skládky zohľadnil v posudku pri určení hodnoty len zo stavebného hľadiska, nakoľko nie je oprávnený skúmať ekologickú podstatu veci (prihliadal na „sťažené základové pomery pri výstavbe a potrebu ďalšieho prekrytia zeminou, ekologické zaťaženie tam nevidel“, nakoľko by ho najprv musel v záväznom stanovisku zhodnotiť Úrad verejného zdravotníctva). Uvedený znalec tak vyčíslil hodnotu pozemkov na sumu 119.000,- Eur, a teda obdobne ako znalkyňa B. E., ktorá však prítomnosť skládky komunálneho odpadu nezohľadňovala vôbec. Vo všeobecnosti možno povedať, že pojem „hodnota veci“ vyjadruje úroveň žiadosti veci, (z ekonomického hľadiska je hodnota, resp. cena tvorená práve dopytom vo vzťahu k ponuke istého tovaru), pričom je zrejme, že v prípade ponuky dvoch vecí, kde u jednej sa vyskytuje vada a u druhej nie, bude väčší záujem o vec (a teda i vyššia cena veci) bez akejkoľvek vady. Pri stotožnení sa s riešením zvoleným znalcom B. G. by súd musel logicky uzavrieť, že vo všeobecnosti je hodnota pozemku rovnaká v prípade, ak sa pod ním nachádza stavebný odpad, či iné nestabilné podložie (napr. piesčitá pôda) ako v prípade, ak sa pod pozemkom nachádza rozsiahla skládka komunálneho odpadu. Tu však súd upriamuje pozornosť na skutočnosť, že napriek tomu, že všetky typy týchto nestabilných podlôží si vyžadujú vyššie náklady pri zakladaní stavby, prítomnosť skládky komunálneho odpadu, okrem subjektívnych výhrad prezentovaných v tomto prípade žalobcom (neprijemný pocit a obavy bývať nad skládkou), v tomto prípade i reálne objektívne obmedzuje možnosť využitia pozemku, napríklad na účely pestovania ovocia a zeleniny (viď závery znaleckého posudku A. G.). Súd tak má za to, že znalec B. G. pri vyhotovovaní posudku nevychádzal riadne z jemu zadanej úlohy, keď uvedené skutočnosti (zmenšenej využiteľnosti pozemkov) v posudku riadne nezohľadnil, resp. zohľadnil len z hľadiska stavebného, naproti posudku znalca B. D., ktorý vo svojom posudku špecificky zohľadnil prítomnosť skládky komunálneho odpadu. Pozemok s vadou bude mať nižšiu hodnotu, ako pozemok bez akýchkoľvek väd, a preto i samotná skutočnosť, že znalec B. G. určil hodnotu pozemkov na sumu v podstate sa rovnajúcu sume určenej znaleckým posudkom B. E., ktorá hodnotu pozemkov určila bez vedomosti o prítomnosti skládky komunálneho odpadu, potvrdzuje, že

znalec B. G. uvedené špecifikum predmetných pozemkov pri určovaní ich hodnoty dostatočne nezohľadnil, čo obmedzuje možnosť využitia jeho posudku v tomto konaní. V rámci procesu hodnotenia dôkazov sa súd prvej inštancie riadil princípmi hodnotenia znaleckých posudkov a nehodnotil samotné odborné závery jednotlivých znaleckých posudkov z hľadiska ich správnosti, ale zameral sa na úplnosť posudkov vo vzťahu k zadaniu, logické odôvodnenie záverov znalcov, a súlad posudkov s ostatnými vykonanými dôkazmi (obdobne rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 9.2.2011, sp. zn. 22Cdo/1561/2010). Z uvedeného dôvodu sa nezameriaval podrobne na hodnotenie použitia konkrétnych koeficientov (namietaných oboma zo strán u jednotlivých znaleckých posudkov) každým zo znalcov, keď výber konkrétneho koeficientu pri oceňovaní nehnuteľností je vecou konkrétneho znalca, ako odbornej spôsobilej osoby. Pri konkurencii uvedených dvoch znaleckých posudkov predložených v konaní, sa súd z vyššie uvedených dôvodov priklonil k určeniu hodnoty predmetných pozemkov znaleckým posudkom, ktorý špecificky zohľadňuje existenciu vady pozemkov v podobe prítomnosti nelegálnej skládky komunálneho odpadu. Vzhľadom na uvedené súd žalovanej uložil zaplatiť žalobcovi požadovanú zľavu z kúpnej ceny predmetných pozemkov vo výške 82.000,- Eur, vychádzajúc z toho, že hodnota pozemkov v čase ich predaja sa pohybovala na úrovni cca 38.000,- Eur (37.200,- Eur určených B. D.), pričom žalobca (bez vedomosti o prítomnosti vady pozemkov) žalovanej za pozemky zaplatil 120.000,- Eur, a teda o 82.000,- Eur viac ako bola ich reálna hodnota, vzhľadom na prítomnú vadu, ktorú zľavu považuje súd vzhľadom na povahu a rozsah tejto vady za primeranú. Skutočnosť, že uvedená zľava nie je neprimerane vysoká, súdu potvrdzuje i žalobcom predložený súkromný znalecký posudok STU v Bratislave č. 20/2017 zo dňa 28.7.2017 oceňujúci teoretickú hodnotu sanačných prác na pozemkoch, ktoré by boli potrebné za účelom úplného odstránenia vady, na sumu 437.368,42 Eur.

1.8. Prvoinštančný súd ďalej uviedol, že okrem nároku na primeranú zľavu priznal žalobcovi i ním uplatňovaný nárok na náhradu nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady (§ 598 Občianskeho zákonníka) vo výške 2.600,- Eur v podobe ceny preukázateľne uhradenej za vyhotovenie geologického prieskumu spoločnosti GEOTIP, s.r.o., ktorý žalobca zhotovoval za účelom zistenia rozsahu a charakteru vady pozemkov a jeho vyhotovenie bolo nevyhnutné a účelné pre uplatnenie jeho práv zo zodpovednosti za vady voči žalovanej.

1.9. Pretože sa žalovaná s peňažným plnením dostala do omeškania, súd jej uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi i úrok z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 84.600,- Eur od 23.8.2012 do zaplatenia, keď podľa nesporného tvrdenia žalobcu v žalobe k uplatneniu nárokov zo zodpovednosti za vady voči žalovanej došlo dňa 21.8.2012. Výslovil, že dňom, kedy mala žalovaná žalobcovi plniť, bol tak deň nasledujúci, a teda do omeškania s plnením sa dostala dňa 23.8.2012. Výšku úroku z omeškania určuje nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorá výška úroku z omeškania v znení účinnom ku dňu omeškania, je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Žalobca má tak nárok na zaplatenie úroku z omeškania vo výške 8,75 % (t. j. 8 % + 0,75 %), nakoľko základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky ku dňu 23.8.2012 bola 0,75 %. Vo zvyšnej časti úroku z omeškania súd žalobu zamietol (výrok II. rozhodnutia). Vzhľadom na výšku žalobcovi priznanej sumy určil súd lehotu na plnenie v zmysle § 232 ods. 3 CSP v predĺženom trvaní 30 dní od právoplatnosti rozsudku, za účelom poskytnutia priestoru žalovanej na zabezpečenie úhrady priznanej sumy.

1.10. O nároku na náhradu trov konania strán súd prvej inštancie rozhodol podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď žalobcovi, ktorý bol vo veci plne úspešný (resp. neúspešný len v nepatrnej časti príslušenstva pohľadávky), priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok III.). O výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením súdny úradník.

1.11. Vo výroku IV. rozsudku uložil prvoinštančný súd žalovanej ako v konaní plne neúspešnej strane v zmysle ustanovenia § 259 v spojení s § 255 ods. 1 CSP s použitím článku 4 Civilného sporového poriadku tiež povinnosť nahradiť štátu trovy konania v rozsahu 100 %, ktoré trovy štátu vznikli vyplatením znalečného v konaní ustanoveným znalcom sčasti z rozpočtových prostriedkov súdu (uznesenia o priznaní znalečného). O výške náhrady trov konania štátu rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením súdny úradník.

2. Na odvolanie žalovanej Krajský súd v Trnave rozsudkom sp. zn. 25Co/127/2019 zo dňa 12. mája 2020 v spojení s opravným uznesením zo dňa 17. júla 2020 sp. zn. 25Co/127/2019 potvrdil rozsudok

súdu prvej inštancie vo vyhovujúcej časti a v časti o náhrade trov konania strán a štátu a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

2.1. Odvolací súd zdôraznil, že predmetom prieskumu odvolacieho súdu, bolo s poukazom na uplatnené odvolacie dôvody žalovanej a na odôvodnenie preskúmaného rozsudku posúdiť správnosť postupu a rozsudku súdu prvej inštancie v jeho vyhovujúcom výroku, konkrétne správnosť jeho záverov o nároku žalobcu na primeranú zľavu z dojednanej ceny prevádzaných pozemkov kúpnu zmluvou v uplatnenom rozsahu pre skrytú vadu (nelegálna skládka komunálneho odpadu na pozemku), ktorá vada vyšla najavo až po uzatvorení kúpnej zmluvy a o nároku na náhradu nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady (§ 598 Občianskeho zákonníka). Zamietajúci výrok napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie zostal odvolaním nedotknutý, a preto nadobudol právoplatnosť.

2.2. Odvolací súd uviedol, že v plnom rozsahu preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, na základe ktorého dospel k správnym skutkovým záverom, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie návrhom uplatneného nároku žalobcu na primeranú zľavu z dojednanej ceny prevádzaných pozemkov kúpnu zmluvou, ako aj nároku na úhradu nevyhnutných nákladov.

2.3. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia o uvedenom nároku uviedol pokiaľ žalovaná namieta nedostatky odôvodnenia odvolaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie v jeho vyhovujúcej časti týkajúcej sa nároku žalobcu na primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny prevádzaných pozemkov, odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie v napadnutej časti zodpovedá ustanoveniu § 220 ods. 2 CSP.

2.4. K výhrade žalovanej k subjektívnemu tvrdeniu konajúceho súdu (str. 23, bod 38.): „...ani pri pojme skládka odpadu nie je bližšia charakteristika, pričom je zásadný rozdiel, ak je pod pozemkom skládka stavebného, alebo komunálneho odpadu.“, pričom súd už ďalej ale vo svojom rozhodnutí neuviedol a nevyšpecifikoval, aký je ten „zásadný rozdiel“ v skládke stavebného a komunálneho odpadu, odvolací súd uviedol, že žalovanej zrejme ušlo pozornosti, že súd prvej inštancie prioritne založil rozhodnutie o danom nároku práve na tom, že prevádzané pozemky trpeli v čase predaja skrytou vadou v podobe prítomnosti nelegálnej skládky komunálneho odpadu, ktorá vada vyšla najavo až po uzatvorení kúpnej zmluvy, a za ktorú vadu žalovaná ako predávajúca zodpovedá. Súd prvej inštancie neposudzoval ako skrytú vadu existenciu skládky stavebnej sute na pozemku, i keď podľa žalobcu, ani na jej existenciu žalovanou upozornený nebol.

2.5. Pokiaľ ide o prehlásenie kupujúceho, že nehnuteľnosť kupuje do svojho výlučného vlastníctva v stave, v akom stojí a leží (§ 501 Občianskeho zákonníka), odvolací súd plne odkázal na správnu, dostatočnú a vyčerpávajúcu argumentáciu prvoinstančného súdu obsiahnutú v odseku 39. odôvodnenia napadnutého rozsudku, od ktorej sa nemal dôvod odchyliť.

2.6. K výslovnému prehláseniu žalobcu ako kupujúceho v zmluve, že sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti a tento mu je dobre známy, odvolací súd uviedol, že takéto vyhlásenie by obstálo len za situácie, ak by existencia skládky komunálneho odpadu (rovnako ako aj odpadu stavebného) na pozemku mohla byť žalobcovi známa z osobnej ohliadky pozemku, t. j. bola by na pozemku zjavná, resp. jej existencia by vyplývala z príslušnej evidencie nehnuteľností, čo ale nie je daný prípad. Prvý prípad vylučuje hneď samotné tvrdenie žalovanej (i keď v konaní zjavne spochybnené), že sama o skládke komunálneho odpadu nevedela, čo potom logicky vylučuje, aby o nej vedel žalobca. K námietke, že existencia skládky komunálneho odpadu mala vyplývať aj zo zápisu pozemkov v príslušnej evidencii nehnuteľností (na liste vlastníctva) uviedol, že i keď je nesporné, že kataster nehnuteľností vedie súbor údajov o nehnuteľnostiach zahŕňajúci aj údaj o charaktere pozemku z hľadiska jeho možného využitia spolu s príslušnými kódmi (kód druhu a spôsobu využitia pozemku), ktorým údajom v katastri pri prevádzaných pozemkoch bol údaj charakteru (druhu) pozemkov ako „ostatná plocha“ (kód 14) a údaj o spôsobe ich využitia v rámci popisu „Iné pozemky (odkalisko, skládka odpadu, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením, ochranné hrádze, bermy, slatiny a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok - krovie, skaly, štrk, kamenie a iné)“ (kód 14700), takýto údaj bol záväzný v zmysle vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z. len do 30.11.2009. Od 1.12.2009 bola účinná už nová vyhláška č. 461/2009 Z. z., ktorá zmenila kódovanie spôsobu využitia pozemku a na liste vlastníctva prevádzaných pozemkov sa od uvedeného času, len do ktorého je možné zahrnúť obdobie predzmluvných rokovaní sporových strán, s následným uzatvorením kúpnej zmluvy, uvádzal už iný kód využitia daných pozemkov (kód 37), s popisom „Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré

neposkytujú trvalý úžitok“, z ktorého popisu nevyplýva možnosť existencie skládky odpadu na pozemkoch (čo na druhej strane nevylučuje jej existenciu), a len tento zápis v katastri nehnuteľností bol záväzný, s možnosťou žalobcu z neho vychádzať v dobrej viere, že stav katastra zodpovedá skutočnému stavu veci. Na uvedenom závere nemôže nič zmeniť ani odvolávanie sa žalovanej na to, že žalobca mal možnosť oboznámiť sa aj s listom vlastníctva prevádzaných pozemkov zo dňa 10.11.2009, t. j. zadováženým ešte v čase pred zmenou kódovania druhu a spôsobu využitia pozemkov, ktorý mal byť založený v Znaleckom posudku č. 5/2011 B. K. L. E., ktorej znalkyni mal predmetný list vlastníctva predložiť sám, a z ktorého jednoznačne a nespochybniteľne vyplýva, že okrem zastavaných plôch budú predmetom kúpy ostatné plochy, pričom v legende spôsobu využívania pozemku je pod kódom 14700 uvedené, pre konanie najrozhodujúcejšie: odkalisko, skládka odpadu, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením, bermy, slatiny, krovie, skaly, štrk, kamenie a iné, ako i s projektovou dokumentáciou k stavbe rodinného domu, ktorú žalobcovi odovzdala. Pre žalobcu vzhľadom na ostatné uvedené v predmetnom odseku odôvodnenia bol totiž záväzný len ten výpis z katastra nehnuteľností, ktorý zodpovedal aktuálnemu zápisu druhu a spôsobu využitia kupovaných pozemkov, teda ten, ktorý ani príkladmo nepripúšťal možné využívanie pozemkov na skládky odpadu. Pričom ani pôvodný zápis na liste vlastníctva (t. j. ten, na ktorý sa žalovaná odvoláva) o spôsobe využitia pozemkov nevypovedal o tom, že na pozemkoch skládky odpadu skutočne i boli, išlo len o jednu z viacerých možných variant skutočného využitia pozemku. V danom prípade z konania vyplynulo, že naozaj o skládku odpadu išlo, pričom zápis mohol vypovedať jedine o skládke legálnej, ktorou daná skládka komunálneho odpadu prikrytá navezenou zeminou rozhodne nebola. Skládka bola nelegálna, ktorá na rozdiel od skládky riadenej, sa vykonávala bez pravidelného sledovania procesov vo vnútri skládky a jej vplyvu na okolie, bez overenia, či takáto skládka odpadu spĺňať kritériá ochrany životného prostredia a zdravia, bez vedenia o evidencii o odpade uloženom na skládke, a to z hľadiska vylúčenia nebezpečenstva nielen pre zdravie človeka, ale aj pre iné živé organizmy a živočíchy, ako aj na vlastnosť pôdy v bezprostrednom okolí. Žalobca tak nemal ani hypotetickú možnosť rozhodnúť sa, či si za dohodnutú kúpnu cenu kúpi dané pozemky i s nelegálnou skládkou komunálneho odpadu nachádzajúcou sa v ich podloží. Niet preto pochyb, že prevádzané pozemky skutočne trpeli skrytou vadou, ako to posúdil súd prvej inštancie.

2.7. Podľa odvolacieho súdu až dodatočné zistenie žalobcu, že v podloží kúpených pozemkov od žalovanej sa nachádza nekontrolovaná skládka komunálneho odpadu, o ktorej nebol informovaný, ktoré pozemky v značnej výmere kupoval pre účely ich užívania spolu s kupovaným rozostavaným rodinným domom postaveným tiež na kontaminovanom pozemku, ktorému domu majú pozemky slúžiť na s ním spoločné každodenné užívanie jeho obyvateľmi, nesporne vykazuje ich skrytú vadnosť, a opodstatnene vyvoláva u kupujúceho a členov jeho rodiny, obavu z možného negatívneho dopadu kontaminácie pozemkov na ich zdravie.

2.8. K námietke, že súd sa absolútne nevysporiadal s obrovským rozdielom oboch znalcov pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov a priklonil sa k súkromnému posudku žalobcu vypracovaného znalcom B. D., ktorý posudok spochybňuje pre markantnú odlišnosť so znaleckým posudkom znalca B. G., ktorého zadávateľom bol súd, a ktorý znalec bral do úvahy celkový stav nehnuteľnosti, odvolací súd uviedol, že všetci znalci oceňovali pozemky ako „ostatné plochy“, bez ohľadu na to, ako mal žalobca v úmysle pozemky využívať (či na ňom chcel mať veľkú záhradu) a či to pozemok vzhľadom na charakter vôbec umožňoval, oceňovala sa tá istá „ostatná plocha“, t. j. neúrodný pozemok. Relevantnosť práve posudku B. D. vychádza z jeho komplexnosti ako celku, pretože práve jeho posudok pokiaľ ide o hodnotu koeficientov polohovej diferenciácie, na základe ktorých sa určovala všeobecná hodnota oceňovaných pozemkov po zistení ich kontaminácie, s ktorou obaja znalci pracovali a zohľadňovali ju pri koeficiente redukujúcich faktorov s rozdielom 0,30 (znalec B. D. určil hodnotu tohto koeficientu 0,40 a B. G. 0,70), čo logicky nemôže mať až taký zásadný vplyv na skutočne výrazný rozdiel medzi všeobecnou hodnotou oceňovaných pozemkov týmito znalcami. Na takýto výrazný nepomer stanovenej hodnoty pozemkov znalcami mal vplyv predovšetkým rozdiel určených hodnôt pri ostatných koeficientoch, pričom znalci sa zhodli len pri jednom, a to pri koeficiente intenzity využitia. Pokiaľ ide o ostatných 5 koeficientov (všeobecnej situácie, dopravných vzťahov, obchodnej a priemyselnej polohy, technickej infraštruktúry pozemku a povyšujúcich faktorov) bol to práve posudok B. D., ktorý okrem hodnoty koeficientu dopravy, ohodnotil ostatné 4 koeficienty zhodne ako znalkyňa B. K. E., znalec B. G. sa pri hodnotení týchto koeficientov od ostatných znalcov odkláňal, pri

koeficiente povyšujúcich faktorov výrazne (znalci B. D. a B. K. E. tento koeficient ohodnotili na 1,00 a B. G. až na 1,50), pričom to bol jedine koeficient dopravných vzťahov, pri ktorom jedinom z uvedených koeficientov sa B. G. zhodol s iným znalcom (B. K. E.) a na to na hodnote tohto koeficientu 1,00, znalec B. D. ho ohodnotil na 0,85. Aj z uvedeného hodnotenia koeficientov polohovej diferenciácie jednotlivými znalcami, z ktorých jedine znalkyňa B. K. E. o kontaminácii nevedela, ktorá sa ale premietala len do jedného koeficientu - redukujúcich faktorov, potom vyplýva, že je to práve posudok B. D., ktorý je najreálnejší pokiaľ ide o ocenenie pozemkov s takým závažným nedostatkom, ktorým je kontaminácia dvoma skládkami odpadu, z toho jednej dokonca nelegálnej, t. j. nekontrolovanej, v takom rozsahu a s následkami, ktoré vyplývajú z vykonaného dokazovania, uzavrel odvolací súd.

3. Proti uvedenému rozhodnutiu odvolacieho súdu podala žalovaná (ďalej ako „dovolateľka“) dovolanie, prípustnosť ktorého odôvodnila poukazom na § 421 písm. a), b) CSP a ust. § 420 písm. f) CSP.

3.1. Uplatnila dovolací dôvod podľa ust. § 420 písm. f) CSP, pričom porušenie práva na spravodlivý proces má spočívať v absencii odpovede na odvolacie argumenty, ktoré sú pre rozhodnutie vo veci podstatné, a to v absencii hodnotenia absolútnej neplatnosti právnych úkonov uplatnenia si nároku žalobcu na zodpovednosť za vady a preklúziou tohto nároku, hoci tieto otázky súd posudzuje z úradnej moci. Mala za to žalobca nevytkol vadu riadne a včas bez zbytočného odkladu, pričom poukázala na rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 4Obdo/32/20017.

3.1.1. Za nepreskúmateľnú označila súdom určenú výšku zľavy z ceny, keď k spôsobu určenia zľavy patrí aj prejudiciálne posúdenie, či ide o vadu odstrániteľnú alebo neodstrániteľnú, opis vady, jej prejavov, rozsahu, vplyvu na obvyklé užívanie veci.

3.1.2. Namietala vady dokazovania spočívajúce v deformovaní výpovede svedka, ktorá je pre tvrdenú vedomosť o vytýkanej vade podstatná (sv. L.) a z neho vyvodením záverov o „prevahe komunálneho odpadu“ a dobe „zavažky“ hlinenej jamy, o čom sa dozvedela žalovaná až z doručeného rozhodnutia odvolacieho súdu, v dôsledku čoho došlo k prekvapivému rozhodnutiu; pripustením listinného dôkazu ako „súkromného znaleckého posudku“ B. D. bez splnenia zákonných podmienok a dokonca bez náležitosti znaleckého posudku; nesprávnym vyhodnotením znaleckých posudkov k prítomnosti skládky komunálneho odpadu, prítomnosti kontaminácie pozemkov, nadbytočnosti sanačného posudku, k rozdielne stanoveným všeobecným hodnotám pozemkov jednotlivými znalcami.

3.1.3. Dovolateľka mala za to, že ide o prekvapivé rozhodnutie, keď súd napriek zmene „očakávaných vlastností“ pozemku z prvoinštančným súdom uvádzaných ako pestovanie plodín uviedol iný účel (ale ani ten nevymedzil), bez súčasnej zmeny výšky priznanej zľavy.

3.2. Dovolateľka tiež namietala dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP, pričom právne otázky vymedzila nasledovne:

a) 5Cdo/242/2010 - kupujúci vedel (z LV č. XXXX, ktoré odovzdal znalkyni B. E.) o vadách predmetu kúpy, čo vylučuje priznanie zľavy z kúpnej ceny v rozpore s právnym názorom NS SR, ktorý konštatuje, že vedomosť kupujúceho o vade vylučuje možnosť priznania zľavy,

b) odvolací súd opravil výrok o náhrade trov konania tak, že sa dostal do zjavného rozporu s vyhláseným znením rozhodnutia, v rozpore so zásadou nemennosti vyhlásených rozhodnutí, vyplývajúcou z rozhodnutí NS SR sp. zn. 5Sžf/13/2009 a 2Obdo/32/2017,

c) súd neposkytol odpovede na zásadne odvolacie argumenty žalovanej, v rozpore s rozhodnutiami NS SR - napr. sp. zn. 6Cdo/98/2017

d) rozhodnutie nie je preskúmateľné, čo zároveň zakladá vadu zmätočnosti - NS SR sp. zn. 2Cdo/68/2017

e) odvolací súd potvrdil aj postup súdu prvej inštancie v otázke znaleckého dokazovania, hoci bolo v rozpore (a teda aj rozhodnutie odvolacieho súdu je v rozpore) s rozhodnutím NS SR sp. zn. 1Obdo/12/2008:

f) výklad právnych noriem nesmie zásadne poprieť ich obsah a zmysel, inak by bol ich nepriamou (a teda neprípustnou) novelizáciou:

Právomoc všeobecných súdov vykladať zákony nemožno chápať tak, že by boli oprávnené vykladané ustanovenie zákona fakticky novelizovať.“ (Nalez Ústavného sudu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 796/2016 z 22. júna 2017), obdobne aj v náleze sp. zn. II. ÚS 244/2009 z 29.9.2009: Ústavne konformný výklad právnej normy resp. výklad právnej normy vôbec nemôže siahať tak ďaleko, aby sa

dostal do rozporu so znením, resp. so zmyslom vykladaného normatívneho textu. V takomto prípade by totiž už nešlo o výklad, ale o faktickú novelizáciu právnej normy. Súd sa pri interpretácii zodpovednosti za vady na predmete kúpy popiera význam a účel zákonných ustanovení § 499, 597 a nasl., 501 Občianskeho zákonníka a ustanovenia o (absolútnej) neplatnosti právnych úkonov.

g) súd sa odklonil, bez zdôvodnenia odklonu, od právneho názoru NS SR sp. zn. 4Obdo/32/2007 a ďalších ohľadom lehoty „bez zbytočného odkladu“, a to tak tým, že túto lehotu neposudzoval, ako aj tým, že (konkludentne) považoval lehotu 15 mesiacov od zistenia vady za postačujúcu.

h) Rozhodnutie je prekvapivé, v rozpore s názorom vysloveným NS SR v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/102/2008, prípadne rozhodnutie z pohľadu výsledkov konania na súde prvého stupňa „nečakane“ založené nepredvídateľne na iných („nových“) dôvodoch, než na ktorých založil svoje rozhodnutie súd prvého stupňa, pričom účastník konania v danej procesnej situácii nemal možnosť namietat správnosť „nového“ právneho názoru zaujatého až v odvolacom konaní - NS SR sp. zn. 5Cdo/46/2011).

i) nesprávnou interpretáciou a neinterpretácnou všetkých právnych noriem, ktoré sú pre rozhodnutie podstatné a podľa ktorých súd sporovú vec a vzťah medzi jeho stranami posudzuje, v rozpore s právnym názorom a rozhodnutím NS SR sp. zn. 4Cdo/13/2009

j) absencia odpovede na zásadné argumenty a námietky žalovanej. Rozhodnutie súdu musí dať účastníkovi konania odpoveď na podstatné - zásadné otázky a námietky, spochybňujúce závery namietaného rozhodnutia v závažných a samotné rozhodnutie ovplyvňujúcich súvislostiach. Vo všetkých vymenovaných prípadoch ide zároveň o porušenie práva na spravodlivý súdny proces, keďže jeho organickou súčasťou je aj právo na dodržiavanie procesných pravidiel, v zmysle toho právo na riadne odôvodnenie odklonu od ustálenej rozhodovacej praxe najvyšších súdnych autorít. NS SR sp. zn. 5Cdo/242/2010 a podobne a rozširujúcou, aj s argumentáciou ohľadom práva na spravodlivý súdny proces, aj v rozhodnutí NS SR 5Cdo/242/2010,

k) súd postupoval v rozpore s rozhodnutím NS SR sp. zn. 4Cdo/13/2009 pri hodnotení dôkazov a rozdelení dôkazného bremena.

3.3. Dovolateľka napokon namietala aj dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP, nakoľko mala za to, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola riešená. Tieto otázky vymedzila nasledovne:

a) aplikácia § 501 Občianskeho zákonníka na zmluvný prevod nehnuteľností

„Je možné a prípustné v civilnom sporovom konaní aplikovať ustanovenie § 501 Obč. zák. na zmluvný vzťah, ktorým sa kúpnu zmluvou odplatne prevádza vlastníctvo nehnuteľnosti resp. ich súboru?“

b) aplikácia § 500 vo vzťahu k vedomosti o vadách nehnuteľnosti

„Ak je kupujúci oboznámený so spôsobom využitia nehnuteľnosti - pozemku, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva aj s uvedením príslušného kódu využitia a slovným opisom tohto vyjadrenia (napr. Ostatné plochy, kód 14700 odkaliska, skládka, bermy...), má tento údaj účinky „zjavnej vady“ podľa § 500 Občianskeho zákonníka a nemožnosti jej uplatnenia voči predávajúcemu zo zodpovednosti za skryté vady?

c) možnosti doplnenia vyhlásenia znalca podľa § 209 CSP bez vykonania znaleckého úkonu (doplnenia) k znaleckému posudku, ktorý bol ako listinný dôkaz predložený do konania pred účinnosťou CSP, bez znaleckej doložky, vo fotokópii,

c.1: je platným a pre civilné sporové konanie použiteľným znalecký posudok, ktorý neobsahuje znaleckú doložku?

c.2: je znalecký posudok predložený súdu pred účinnosťou zákona č. 160/2015 Z. z. - CSP - má dodatočné doplnenie vyhlásenia znalca podľa § 209 CSP predložené k posudku vyhotovenému pred účinnosťou CSP účinky „transformácie“ tohto posudku z listinného dôkazu na znalecký posudok podľa § 208 a 209 ods. 2 CSP?

d) založení rozhodnutia na pomenovaní vady bez uvedenia jej zákonnej definície

Ak súd zakladá rozhodnutie na pojmach, ktoré sú definované v zákone, všeobecne záväznom právnom predpise, podzákonnej norme, komunitárnej úprave, je potrebné tieto pojmy definovať tak, aby zodpovedali ich zákonnej definícii a v takomto zmysle a význame ich aj používať? Osobitne, ak súd na nich zakladá svoje rozhodnutie? Ide napr. o pojmy skládka, nelegálna skládka, komunálny odpad, stavebný odpad, nelegálna skládka komunálneho odpadu, ekologické riziko, ekologická záhadnosť, ekologická záťaž, ekologické riziko?

e) Otázky definovanej takto:

Je možné, pri posudzovaní zodpovednosti za vady podľa § 597 a súvisiace Obč. zák. rozhodnúť o priznaní žalobou uplatneného nároku v prospech žalobcu bez toho, aby žalobca preukázal, ako sa vada prejavuje, ako vada žalobcu obmedzuje, či ide o vadu odstrániteľnú alebo neodstrániteľnú, či a akým spôsobom bráni vada žalobcovi ako kupujúcemu v riadnom užívaní veci, aké náklady vynaložil alebo sú potrebné na jej odstránenie?

f) Má vyhlásenie kupujúceho pri kúpe nehnuteľnosti, že sa so stavom nehnuteľnosti oboznámil, je mu dobre známy a nehnuteľnosť kupuje v stave, v akom stojí a leží, právny dôsledok nemožnosť si uplatňovať nárok z vadného plnenia - zo skrytej vady?

f) Je pri zásadnej zmene skutkových tvrdení - v konkrétnom prípade sa uplatňuje zľava z kúpnej ceny za vadné plnenie z kúpnej zmluvy - súd povinný procesne sa vysporiadať s tým, že žalobca definuje svoje nároky v konaní - počas jeho trvania, vo svojich výpovediach - rôzne, a produkuje rôzne skutkové tvrdenia („v rámci“ zľavy si uplatňuje náklady, ktoré nevie preukázať), a či sa tieto tvrdenia považujú za zmenu žaloby podľa § 140 ods. 2 CSP?

g) Je súd v civilnom sporovom konaní povinný zohľadniť pri rozhodovaní o nároku zo zodpovednosti za vady predanej veci neskoré v zmysle nie bezodkladné po zistení väd, uplatnenie väd podľa § 599 Obč. zák. kupujúcim u predávajúceho?

h) Je povinnosťou súdu v rozhodnutí pomenovať obvyklý účel používania alebo druh a spôsob obvyklého užívania konkrétnej veci, ak zmena účelu, zmena úžitkovej hodnoty, obmedzenie v obvyklom užívaní je podstatná pre rozhodnutie o plnení uplatnenom žalobou a jeho výške?

ch) Spôsobuje neurčitosť notifikácie skrytej vady kúpenej veci podľa § 599, keď z písomného podania nie je zrejmé, či si kupujúci uplatňuje zľavu z kúpnej ceny, náhradu vynaložených nákladov, náhradu budúcich potrebných nákladov, náhradu za zásah do osobnostných práv, náhradu za zmarené očakávania, náhradu ušlého zisku, náhradu škody, neplatnosť tejto notifikácie ako právneho úkonu?

4. Žalobca sa k dovolaniu nevyjadril.

5. Dovolateľka zaslala 23.9.2021 podanie, s doplnením dokladov súvisiacich so sťažnostným konaním, ku ktorému však výslovne uviedla, že nie je rozšírením dovolania ani rozšírením dovolacích dôvodov alebo petitu.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie bolo podané včas (§ 424 CSP), a to oprávneným subjektom (§ 427 CSP), zastúpeným podľa § 429 ods. 1 CSP skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti, pričom zistil, že dovolanie je potrebné zamietnuť.

K dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP

7. Žalovaná prípustnosť podaného dovolania vyvodila z § 420 písm. f) CSP a svoju argumentáciu o existencii vady v zmysle § 420 f) CSP založila na tvrdení o absencii riadneho odôvodnenia, a to v absencii hodnotenia absolútnej neplatnosti právnych úkonov uplatnenia si nároku žalobcu na zodpovednosť za vady a preklúziou tohto nároku, hoci tieto otázky súd posudzuje z úradnej moci.

8. Súd prvej inštancie v bode 40. (podporne v bode 34.) rozsudku výslovne uviedol: „Žalobca si u žalovanej v zákonnej lehote svoj nárok zo zodpovednosti za vadu predanej veci uplatnil, pričom od žalovanej požadoval zľavu z kúpnej ceny 82.000,- eur.“ Súd teda z úradnej moci posúdil včasnosť uplatneného nároku. Keďže žalovaná v odvolaní voči tomuto záveru neuviedla žiadnu odvolaciu námietku, nebolo povinnosťou odvolacieho súdu sa osobitne zaoberať včasnosťou uplatneného nároku ani určitosťou jednostranných právnych úkonov, ktorými si žalobca svoj nárok na zľavu z kúpnej ceny uplatnil.

8.1. Splnenie notifikačnej povinnosti v prekluzívnej dobe je hmotnoprávnou podmienkou uplatnenia nároku zo zodpovednosti za vady na súde. Od vytknutia vady začína plynúť premľacia doba na uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady na súde. Vytknutie vady je jednostranný, výslovný a adresovaný prejav vôle nadobúdateľa, ktorým treba presne označiť vadu alebo opísať, ako sa vada prejavuje. Občiansky zákonník na vytknutie vady neustanovuje žiadnu formu. Vytknutím vady začína

plynúť 3-ročná premlčacia doba na uplatnenie zvoleného nároku na súde.

8.1.1. V danom prípade žalobca vytkol podaním zo dňa 6.8.2012, v ktorom výslovne uviedol, že na kúpených pozemkoch došlo k odhaleniu zrejme nelegálnej skládky odpadu a výsledkov geologického prieskumu vyplýva, že na pozemkoch sa nachádzajú viaceré nebezpečné odpady v rôznych koncentráciách, pričom si uplatňuje nárok na zľavu z kúpnej ceny vo výške 164 205 € (č. l. 85 a nasl.); následným podaním z 20.11.2012 (č. l. 90) si uplatnil zľavu vo výške 80 000 €. Dovolací súd konštatuje, že išlo o jednostranné, adresné a určité právne úkony

8.2. Rozhodnutie odvolacieho súdu, s ktorým tvorí jeden celok rozhodnutie okresného súdu preto netrpí vadou zmätočnosti. Pre splnenie povinnosti skúmať včasnosť uplatnenia nároku na zľavu z ceny bolo odôvodnenie postačujúce, nakoľko malo podklad v obsahu spisu.

8.3. Pokiaľ dovolateľka vadu nedostatku odôvodnenia odvodzuje aj z faktu, že sa sudy nevyporiadali s pojmom bez zbytočného odkladu, v ktorej lehote musí byť vada vytknutá, a preto je nárok prekludovaný, ani táto námietka nie je dôvodná.

8.3.1. V ustanovení § 599 OZ sú upravené lehoty na uplatnenie práv kupujúceho, ktoré mu vznikajú v dôsledku vadného plnenia zo strany predávajúceho. Táto právna úprava je vo vzťahu k § 504 OZ osobitným ustanovením. Tieto lehoty majú odlišný charakter. Zatiaľ čo lehota upravená v prvej vete odseku 1 „bez zbytočného odkladu“ má poriadkový charakter a v prípade jej prekročenia nedochádza k strate práva kupujúceho, lehota „24 mesiacov“ upravená v druhej vete odseku 1 má charakter zákonnej lehoty a jej prekročenie má za následok preklúziu práva. Primárnym predpokladom uplatnenia práv z vadného plnenia je ich uplatnenie u predávajúceho. Zákon nepredpisuje formu, v akej majú byť tieto práva uplatnené, do úvahy preto prichádza akákoľvek vhodná forma. Z hľadiska času je kupujúci povinný práva z vadného plnenia uplatniť „bez zbytočného odkladu“ po výskyte vady. Súčasne však platí, že vadu je nutné vytknúť najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci. Táto lehota nemôže byť predĺžená a začiatok jej plynutia nemôže nastať inak ako od prevzatia veci. Po márnom uplynutí tejto lehoty právo zo zodpovednosti za vady zanikne a kupujúci si už nebude môcť uplatniť toto právo na súde.

8.3.2. Odkaz dovolateľky na rozsudok Najvyššieho súdu z 29. apríla 2008 sp. zn. 4Obdo/32/2007 je absolútne nenáležitý. Toto rozhodnutie rieši otázku, či k oznámeniu započítania pohľadávok nedošlo v lehote bez zbytočného odkladu tak, ako to predpokladá § 529 ods. 2 Občianskeho zákonníka, teda rieši iný právny vzťah, ako je predmet konania.

9. Dovolateľka za nepreskúmateľnú označila aj súdom určenú výšku zľavy z ceny keď namietala, že k spôsobu určenia zľavy patrí aj prejudiciálne posúdenie, či ide o vadu odstrániteľnú alebo neodstrániteľnú, opis vady, jej prejavov, rozsahu, vplyvu na obvykle užívanie veci.

9.1. Súd prvej inštancie v bode 40. rozsudku uviedol, že pri určovaní výšky zľavy, ktorá by zodpovedala povahe a rozsahu vady, vychádzal z porovnania všeobecnej hodnoty prevádzaných pozemkov určenej v znaleckom posudku vypracovanom znalcom B. D., t. j. 37.200,- eur a kúpnej ceny, za ktorú boli pozemky reálne prevedené, t. j. 120.000,- eur (ktorá cena zároveň zodpovedala všeobecnej hodnote pozemkov v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy určenej znaleckým posudkom B. E.), špecificky zohľadnil existenciu vady pozemkov v podobe prítomnosti nelegálnej skládky komunálneho odpadu, ktorá spôsobuje žalobcovi nepríjemný pocit a obavu bývať nad skládkou a reálne objektívne obmedzuje možnosť využitia pozemku, napríklad na účely pestovania ovocia a zeleniny. Odvolací súd v bode 43. rozsudku sa stotožnil s uvedenými dôvodmi súdom prvej inštancie s výnimkou príkladnom uvedeného obmedzenia žalobcu pri využití pozemkov pre ich kontamináciu pestovanie zeleniny a ovocia z dôvodu, že charakter pozemku ako neúrodnej pôdy pestovanie takýchto plodín vylučuje. Následne oba sudy nižších stupňov rozobrali jednotlivé odborné posúdenia znalcov k hodnote pozemkov a poukázali na rozdiely medzi nimi a tieto tiež vyhodnotili.

9.2. Dovolací súd má za to, že rozhodnutie odvolacieho súdu aj pri zodpovedaní tejto otázky spĺňa kritériá pre odôvodňovanie rozhodnutí v zmysle § 393 ods. 2 CSP a § 220 ods. 2 CSP z hľadiska formálnej štruktúry a obsahuje aj zdôvodnenie všetkých pre vec podstatných skutkových a právnych otázok. Pokiaľ ide o otázku charakteru vady z pohľadu jej kvalifikácie na odstrániteľnú alebo neodstrániteľnú, táto je významná pri uplatnení si nároku zo zodpovednosti za vady veci v podobe odstúpenia od zmluvy. V ustanovení § 597 OZ sú upravené práva kupujúceho v prípade, ak v čase po uzavretí kúpnej zmluvy vyjde najavo vada, na ktorú nebol predávajúcim upozornený. Ak dodatočne

vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť. Kupujúci má teda v prípade splnenia zákonných predpokladov v zásade právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny, to sú prípady, ak má vec odstrániteľnú vadu a v prípade, ak ide o vadu neodstrániteľnú, má právo voľby, ktorý z nárokov uplatní. Aj v prípade neodstrániteľnej vady môže teda žiadať zľavu z ceny. Žalobca uplatnil v danej veci nárok na zľavu z ceny, preto výslovné stanovenie charakteru vady v podobe jej odstrániteľnosti či neodstrániteľnosti nebolo nevyhnutné.

10. Za nedôvodnú považoval dovolací súd aj námietku týkajúcu sa prekvapivosti rozhodnutia odvolacieho súdu. O prekvapivé rozhodnutie ide v prípade, ak inštančne nadriadený (spravidla odvolací) súd úplne alebo podstatne zmení právne východiská, podľa ktorých bola vec dosiaľ posudzovaná, a neumožní účastníkom vyjadriť sa k tejto zmene. Typicky pôjde o zmenu právnej kvalifikácie relevantných skutkových zistení alebo rozhodujúcich skutkových okolností, a to za situácie, keď počas konania predchádzajúceho takejto zmene nemali strany pochybnosť o inej, dovtedy zvažovanej kvalifikácii (vychádzajúc z priamej informácie súdu alebo z iných podstatných skutočností). Prekvapivosť rozhodnutia môže spočívať v aplikácii právnej normy, ktorá dosiaľ v konaní nebola použitá sporovými stranami ani súdom, alebo v zmene právneho názoru súdu vyvolanej dôkazom vykonaným alebo skutočnosťou zistenou až v odvolacom konaní, ku ktorým sa účastník nemal možnosť vyjadriť. Posúdenie, či v danom prípade ide o prekvapivé rozhodnutie, bude vždy závisieť od konkrétnych skutkových okolností. Iba odlišná interpretácia totožného zákonného ustanovenia aplikovaného na zhodný skutkový stav nemôže spôsobiť prekvapivosť napadnutého rozhodnutia (Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. III. ÚS 52/2019 z 1. apríla 2020).

10.1. V danom prípade dovolateľka má za to, že prekvapivosť spočíva v tom, že napriek zmene „očkávaných vlastností“ pozemku prvoinštančným súdom uvádzaných ako pestovanie plodín, uviedol odvolací súd iný účel (ale ani ten nevymedzil), bez súčasnej zmeny výšky priznanej zľavy. Dovolací súd konštatuje, že oba sudy posúdili zľavu z kúpnej ceny zhodne podľa rovnakej právnej normy, dokonca nedošlo ani k zmene právneho názoru odvolacieho súdu (v odôvodnení sa plne stotožnil s právnym názorom súdu prvoinštančného aj zo zisteným skutkovým stavom). Pokiaľ odvolací súd pri stanovení zľavy z kúpnej ceny nezohľadnil možnosť využitia pozemkov na pestovanie plodín, táto skutočnosť nie je ničím prekvapivým.

11. Dovolateľka ďalej namietala spôsob hodnotenia dôkazov nižšími súdmi. Vzhľadom na námietky žalovanej smerujúce najmä k nevyváženému spôsobu dokazovania dovolací súd pripomína, že dokazovanie je časť civilného konania, v rámci ktorej si súd vytvára poznatky, potrebné na rozhodnutie vo veci. Právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje i právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečiť dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Dovolací súd poznamenáva, 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 súde nemá možnosť vykonávať dokazovanie. Dovolaním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi nižšej inštancie, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Inými slovami, na hodnotenie skutkových okolností a zisťovanie skutkového stavu sú teda povolané sudy prvej inštancie a druhej inštancie ako skutkové sudy, 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 konajúci súdmi prijaté závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces, čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP, avšak dovolací súd tieto vady v predjednávanej veci nezistil.

11.1. Dovolateľka výslovne tvrdí deformovaný dôkaz, a to výpoveď svedka L.. Jeho výpoveď (č. 1.

196) potvrdzuje to, čo konštatovali sudy v základnom konaní, prítomnosť skládky stavebného a komunálneho odpadu na pozemkoch. Pokiaľ dovolateľka namieta, že touto mala byť preukázaná jej vedomosť o vytknutej vade, táto námietka nie je podstatná. Zodpovednosť predávajúceho za dodatočne prejavenu vadu má totiž charakter objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie, ktorej sa predávajúci nemôže zbaviť a nie je preto rozhodujúce, či o vade vedel alebo nevedel. Predávajúci sa zodpovednosti za vady predávanej veci zbaví len vtedy, ak kupujúceho výslovne upozorní na vady veci. Nestačí pritom všeobecné upozornenie o tom, že vec je vadná, upozornenie sa musí vzťahovať na konkrétnu vadu. Z tohto dôvodu všetky dovolacie námietky týkajúce sa vedomosti, resp. nevedomosti žalovanej o vytknutej vade sú právne bezvýznamné, a preto sa dovolací súd nimi v kontexte jednotlivých námietok osobitne zaoberať nebude.

11.2. Ďalšia námietka dovolateľky sa týkala nesprávne vyhodnotenému dokazovaniu o vedomosti žalobcu o existencii skládky. Poukazovala najmä na list vlastníctva č. XXXX, z ktorého vyplýva existencia skládky, ktorý žalobca odovzdal znalkyni B. E. a na prehlásenie žalobcu, že sa so stavom nehnuteľnosti oboznámil a že ich kupuje v stave, v akom stojí a leží. Odvolací súd sa touto námietkou, ktorú uviedla žalovaná aj v odvolaní, podrobne zoberal v bode 34. odôvodnenia rozsudku. Dovolací súd nezistil v hodnotení dôkazov žiaden závažný deficit, toto plne zodpovedá zásade voľného hodnotenia dôkazov.

12. Ďalšia námietka sa týkala pripustenia listinného dôkazu ako „súkromného znaleckého posudku“ B. D. bez splnenia zákonných podmienok a dokonca bez náležitosti znaleckého posudku. Súd prvej inštancie v bode 40. rozsudku uviedol, že posudok B. D. hodnotil ako súkromný znalecký posudok, keď v priebehu konania boli naplnené všetky náležitosti, ktoré má súkromný znalecký posudok spĺňať, pričom odkázal na č. I. 401, kde sa nachádza doplnenie vyhlásenie znalca v zmysle § 209 CSP. Dovolací súd preto konštatuje, že uvedená námietka je bez relevancie.

13. Dovolateľka spochybnila aj správnosť vyhodnotenia znaleckých posudkov k prítomnosti skládky komunálneho odpadu, prítomnosti kontaminácie pozemkov, poukázala na nadbytočnosť sanačného posudku a na rozdielne stanovené všeobecné hodnoty pozemkov jednotlivými znalcami. Aj tieto námietky boli uvedené už v odvolaní a odvolací súd sa s nimi vyčerpávajúco vyporiadal v bode 43. odôvodnenia. Dovolací súd konštatuje, že prijaté závery konajúcich súdov nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces.

14. Napadnutý rozsudok odvolacieho súdu vadami namietanými v dovolaní netrpí. Pri hodnotení dôkazov nemožno odvolaciemu súdu (ako aj súdu prvej inštancie) vyčítať pochybenia, a preto ani nemožno polemizovať s jeho závermi, ktoré žalovaná namieta v dovolaní (viď rozsudok najvyššieho súdu z 11. októbra 2013 sp. zn. 5Cdo/328/2012). Za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že odvolací súd svoje rozhodnutie neodôvodnil podľa predstáv dovolateľa, ale len to, že ho neodôvodnil objektívne uspokojivým spôsobom, pričom to rozhodne nie je tento prípad.

15. Za porušenie práva na spravodlivý proces nemožno považovať ani postup odvolacieho súdu spočívajúci vo vydaní opravného uznesenia, ktorým opravil výrok o náhrade trov odvolacieho konania, kde uviedol správne označenie úspešnej strany v konaní. Jeho postup bol plne v súlade s ustanovením § 224 CSP.

16. Dovolací súd z dôvodov vyššie uvedených vadu podľa § 420 písm. f) CSP nezistil.

K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 CSP všeobecne

17. Podľa § 421 ods. 1 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, a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

18. Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP). Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP).

19. Na to, aby dovolací súd mohol pristúpiť k meritórnemu dovolaciemu prieskumu rozhodnutia odvolacieho súdu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci, 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.

20.1. Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 CSP, musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnú (teda v žiadnom prípade nie o skutkovú otázku). Zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že otázkou riešenou odvolacím súdom sa tu rozumie tak otázka hmotnoprávna (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj procesnoprávna (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Musí ísť o právnú otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu (vyriešenie ktorej nevedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná, nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní (a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom).

20.2. Pre záver o tom, že ide o právnú otázku, kľúčovú pre rozhodnutie vo veci samej a pre posúdenie prípustnosti dovolania, nie je rozhodujúci subjektívny názor sporovej strany, že daná právna otázka môže byť pre ňu rozhodujúca. Právna otázka, ktorú má dovolací súd vo svojom rozhodnutí riešiť, musí byť rozhodujúca pre rozhodnutie vo veci samej. To znamená, že dovolací súd nemôže riešiť hypotetické otázky, ktoré nemajú, resp. v ďalšom konaní nemôžu mať vplyv na meritórne rozhodnutie, a ani otázky, ktoré vôbec nesúvisia s rozhodovaným sporom. Sama polemika dovolateľa s právnymi závermi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo len kritika toho, ako odvolací súd pristupoval k riešeniu niektorého problému, významovo nezodpovedajú kritériu vymedzenia dovolacieho dôvodu v zmysle § 432 CSP.

20.3. Vo vzťahu k prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) aj b) CSP dovolací súd uvádza, že toto ustanovenie dopadá len na také právne otázky, ktoré odvolací súd riešil, t. j. vysvetlil jej podstatu a uviedol súvisiace právne úvahy spolu s dôvodmi, pre ktoré zvolil práve riešenie, na ktorom založil svoje rozhodnutie a svojim rozhodnutím sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu (§ 421 ods. 1 písm. a/ CSP) alebo ide o takú právnú otázku, ktorú dovolací súd zároveň neriešil.

K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP

21. Dovolací súd posudzujúc dovolanie z hľadiska vymedzenia dovolacích dôvodov (§ 431 - 435 CSP) dospel k záveru, že dovolateľka nastolila v dovolaní iba dve právne otázky, ktoré zodpovedajú kritériám prípustnosti.

21.1. Prvou je otázka, či je možné a prípustné v civilnom sporovom konaní aplikovať ustanovenie § 501 Obč. zák. na zmluvný vzťah, ktorým sa kúpnu zmluvou odplatne prevádza vlastníctvo nehnuteľnosti resp. ich súboru?“

21.2. Ustanovenie § 501 OZ vylučuje zodpovednosť scudziteľa za vady veci v prípade, ak predmetom plnenia sú veci určené úhrnom (per aversionem), ktoré sa prenechávajú ako jeden celok. Veci v takom prípade nie sú určené ani individuálne ani druhovo či hromadne, ale inými údajmi, napr. označením miesta, kde sa nachádzajú. Stav jednotlivých vecí sa z praktických dôvodov nezisťuje, nadobúdateľ tieto veci nadobúda v takom stave, v akom sa v čase odovzdania nachádzajú, pričom scudziteľ za ich vady nezodpovedá. Ustanovenie § 501 OZ nie je možné použiť na individuálne určené veci, aj keď ide o

zloženú vec. Je irelevantné, či zmluvné strany v zmluve použijú formuláciu „vec sa prenecháva ako stojí a leží“ alebo inú obdobnú formuláciu. Ak predmet plnenia na základe zmluvy nie je určený úhrnom, vyššie uvedené slovné spojenia nespôsobia vylúčenie zodpovednosti sčudziteľa za vady vecí.

21.3. V danom prípade boli predmetom prevodu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, t. j. rozostavaná stavba a pozemkom, teda k veciam určeným individuálne, preto je dopad ustanovenia § 501 OZ na zodpovednosť za vady vylúčený.

22. Druhou otázkou je „či má dodatočné doplnenie vyhlásenia znalca podľa § 209 CSP predložené k posudku vyhotovenému pred účinnosťou CSP účinky „transformácie“ tohto posudku z listinného dôkazu na znalecký posudok podľa § 208 a 209 ods. 2 CSP?“

22.1. Cieľom právnej úpravy, ktorá zaviedla inštitút súkromného znaleckého posudku, bolo zhosťodárnenie konania v tom zmysle, že ak si strana už dala vypracovať znalecký posudok, v ktorom sú zodpovedané relevantné otázky aj pre prebiehajúce súdne konanie, je namieste, aby bol tento znalecký posudok použitý aj v súdnom konaní a vykonávaný a hodnotený ako znalecký posudok. Doterajšia prax súdu umožňovala posudzovať takýto znalecký posudok ako dôkaz listinou. V tejto súvislosti je potrebné mať na pamäti, že žiaden dôkaz nemá predpísanú zákonnú silu (čl. 15 ods. 2), t. j. každý dôkaz má rovnocenné postavenie a potenciál presvedčivosti. Súd však doposiaľ nemal možnosť znalca, ktorý nebol ustanovený súdom a ktorý vypracoval súkromný znalecký posudok, vypočítať, položiť mu dopĺňajúce otázky, príp. ho konfrontovať s ustanoveným znalcom alebo iným znalcom, ktorý predložil súkromný znalecký posudok protistrane, čím boli možnosti súdu v zisťovaní skutkového stavu obmedzené a spravidla nasledovalo nariadenie ďalšieho znaleckého dokazovania.

22.2. Ustanovenie § 209 ods. 2 CSP ustanovuje osobitnú náležitosť súkromného znaleckého posudku, ktorou je doložka o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Aj keď § 209 ods. 2 CSP hovorí o súkromnom znaleckom posudku predloženom spolu so žalobou, t. j. v čase začatia konania, za súkromný znalecký posudok možno považovať aj znalecký posudok zabezpečený stranou pred účinnosťou CSP, pokiaľ sa opatrí touto doložkou dodatočne. Doplnenie doložky podľa § 209 ods. 2 CSP na obsahu znaleckého posudku nič nemení. Opačný výklad by sa priechil dôvodom, pre ktoré bol súkromný znalecký posudok do civilného súdneho konania zavedený.

23. Súd v základnom konaní obe právne otázky vyriešili správne, preto je dovolanie nedôvodné.

24. Dovolateľka v dovolaní uviedla celý rad ďalších otázok, ktoré však nezodpovedajú vymedzeniu dovolacích dôvodov v zmysle §§ 431 - 435 CSP. Dovolateľka buď nevymedzila právnu otázku vôbec (to sa týka všetkých nastolených námietok uvedených v bode 3.2. písm. a/ až k / tohto rozhodnutia ) alebo ju síce vymedzila, ale nešlo o otázku, na ktorej riešení odvolací súd založil svoje rozhodnutie (to sa týka otázok nastolených v bode 3.3. písm. b/, d/ až ch/ tohto rozhodnutia). Dovolací súd je prísne viazaný otázkou vymedzenou dovolateľkou, nemôže je modifikovať ani prispôbovať (II. ÚS 291/2021). Dovolacia argumentácia z uvedených dôvodov nepredstavuje vymedzenie podstatnej právnej otázky tak, ako to predpokladá § 421 ods. 1 písm. b) CSP v spojení s § 432 ods. 2 CSP.

25. Z vyššie uvedeného vyplýva, že dovolanie dovolateľky nie je dôvodné a z uvedeného dôvodu preto ho dovolací súd podľa ustanovenia § 448 CSP zamietol.

26. Dovolací súd rozhodol o trovách dovolacieho konania podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP. Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobca mal plný úspech vo veci, dovolací súd mu tak priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov dovolacieho konania v celom rozsahu.

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

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.