



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

## UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

I. ÚS 459/2023-136

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu Jany Baricovej a sudcov Rastislava Kaššáka (sudca spravodajca) a Miloša Maďara v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky [REDAKOVANÉ], [REDAKOVANÉ], zastúpenej advokátkou Mgr. Elenou Szabóovou, Hlavné námestie 7, Nové Zámky, proti rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 5 Cdo 108/2021 z 29. marca 2023 a postupu, ktorý jeho vydaniu predchádzal, takto

### **r o z h o d o l :**

1. Ústavnú sťažnosť **o d m i e t a** .
2. Návrhu na odklad vykonateľnosti **n e v y h o v u j e** .

### **O d ô v o d n e n i e :**

#### **I.**

#### **Ústavná sťažnosť sťažovateľky a skutkové okolnosti prípadu**

1. Sťažovateľka sa ústavnou sťažnosťou doručенou Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) 19. júla 2023 domáha vyslovenia porušenia základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1, 4 a 5 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1, 2 ústavy a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (ďalej len „dohovor“) postupom a rozsudkom (nie uznesením, ako sťažovateľka nesprávne uvádza v petite ústavnej sťažnosti, pozn.) Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) označeným v záhlaví tohto rozhodnutia (ďalej aj „napadnutý rozsudok“). Navrhuje napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť najvyššiemu súdu na ďalšie konanie a priznať jej náhradu trov vzniknutých v konaní pred ústavným súdom. Súčasne požaduje, aby ústavný súd podľa § 129 zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“) odložil vykonateľnosť napadnutého rozsudku.

2. Z obsahu ústavnej sťažnosti a k nej pripojených príloh vyplýva, že v konaní vedenom Okresným súdom Trnava (ďalej len „okresný súd“) pod sp. zn. 13 C 8/2013 si žalobca v zmysle § 597

Občianskeho zákonníka uplatnil voči sťažovateľke nárok zo zodpovednosti za vady predanej veci v podobe zľavy z kúpnej ceny v sume 84 600 eur s príslušenstvom.

3. Rozsudkom č. k. 13 C 8/2013-500 zo 6. apríla 2018 okresný súd žalobe vyhovel a sťažovateľku zaviazal zaplatiť žalobcovi sumu 84 600 eur s príslušenstvom, vo zvyšnej časti žalobu zamietol a zároveň rozhodol o náhrade trov konania a trov štátu.

3.1. Na základe vykonaného dokazovania zistil, že žalobca ako kupujúci uzatvoril 18. februára 2011 so sťažovateľkou ako predávajúcou kúpnu zmluvu, na základe ktorej sťažovateľka previedla na žalobcu vlastnícke právo k tam bližšie špecifikovaným nehnuteľnostiam (pozemkom a rozostavenému rodinnému domu) za kúpnu cenu 120 000 eur. Pri výkopových prácach na účel osadenia inžinierskych sietí v mesiaci máj 2011 žalobca zistil, že pod pozemkami sa nachádza nelegálna skládka stavebného a komunálneho odpadu, o ktorej ho sťažovateľka pred kúpou daných nehnuteľností neinformovala a nesplnila si tak svoju notifikačnú povinnosť podľa § 596 Občianskeho zákonníka. Existenciu skládky potvrdil aj geologický prieskum podložia pozemkov, ktorý si žalobca nechal vypracovať a z ktorého vyplýva, že na prevažnej časti pozemku je hrúbka odpadov približne 3,2 m. Okresný súd považoval za jednoznačne preukázané, že pod prevádzanými pozemkami sa už v čase ich predaja nachádzala rozsiahla nelegálna skládka komunálneho a stavebného odpadu, pričom spornou ostala otázka, či predmetná skládka predstavuje vadu predanej veci, či bol žalobca o skládke sťažovateľkou pred kúpou informovaný a aká výška zľavy zodpovedá povahe a rozsahu tejto dodatočne zistenej vady. Konštatoval, že uvedenú vadu pozemkov nebolo možné zistiť z príslušnej evidencie nehnuteľností, preto prítomnosť nelegálnej skládky komunálneho odpadu posúdil ako skrytú faktickú vadu predanej veci znižujúcu využiteľnosť prevádzaných pozemkov, ako aj budúcu predajnú cenu nehnuteľností. Ide o objektívnu zodpovednosť za skrytú vadu, preto sťažovateľka za ňu nesie zodpovednosť aj v prípade, ak by o nej sama nevedela. Zodpovednosti za vady ju nezbavuje ani vyhlásenie žalobcu obsiahnuté v kúpnej zmluve, ktoré reflektuje iba poznanie stavu pozemku kupujúcim z vizuálneho hľadiska, pričom v danom prípade išlo o skrytú vadu pozemkov a bežným vzhladnutím pozemku nebolo možné zistiť jej existenciu. K argumentácii sťažovateľky, že sa na ňu zodpovednosť za vady predaných pozemkov nevzťahuje, pretože nehnuteľnosti boli v kúpnej zmluve prevedené, ako „stoja a ležia“, súd prvej inštancie poukázal na skutočnosť, že § 501 Občianskeho zákonníka je možné aplikovať len v prípade prevodu vecí určených súhrne, čo nebol daný prípad, keďže kúpnu zmluvou boli prevádzané individuálne určené nehnuteľnosti. Pri určení výšky zľavy vychádzal z porovnania všeobecnej hodnoty prevádzaných pozemkov v čase ich predaja, t. j. zo sumy 38 000 eur a dohodnutej kúpnej ceny 120 000 eur. Sťažovateľke súčasne uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi aj sumu 2 600 eur predstavujúcu náklady vynaložené na vyhotovenie geologického prieskumu.

4. O odvolaní sťažovateľky rozhodol Krajský súd v Trnave (ďalej len „krajský súd“) rozsudkom č. k. 25 Co 127/2019 z 12. mája 2020 v spojení s opravným uznesením zo 17. júla 2020 (ďalej len „rozsudok krajského súdu“), ktorým prvoinštančné rozhodnutie v jeho vyhovujúcej časti potvrdil ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“) a úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

4.1. V celom rozsahu sa stotožnil s právnym záverom okresného súdu, že prevádzané pozemky trpeli skrytou vadou, o ktorej žalobca nebol sťažovateľkou pred ich kúpou informovaný. Vyjadril sa aj k námietke sťažovateľky týkajúcej sa diskrepancie pri stanovení všeobecnej hodnoty

pozemkov v súkromnom znaleckom posudku znalca [REDACTED] a znaleckom posudku súdom ustanoveného znalca [REDACTED]. Zhodol sa s okresným súdom, že znalecký posudok [REDACTED] je najreálnejší, pokiaľ ide o ocenenie pozemkov s takým závažným nedostatkom, akým je ich kontaminácia skládkou odpadu.

5. Proti rozsudku krajského súdu podala sťažovateľka dovolanie, ktorého prípustnosť vyvodila z § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP.

6. Napadnutým rozsudkom najvyšší súd dovolanie sťažovateľky ako nedôvodné zamietol podľa § 448 CSP a žalobcovi priznal proti sťažovateľke nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

6.1. K dôvodu prípustnosti dovolania podľa § 420 písm. f) CSP založenému na tvrdení o absencii riadneho odôvodnenia rozsudku krajského súdu najvyšší súd uviedol, že vytýkanú vadu zmätočnosti nezistil. Za nedôvodnú považoval námietku sťažovateľky o nevysporiadaní sa s včasnosťou uplatneného nároku. Okresný súd sa touto otázkou zaoberal *ex offio*, pričom v konaní bolo jednoznačne preukázané, že žalobca si podaním zo 6. augusta 2012 výslovne uplatnil nárok na zľavu z kúpnej ceny z dôvodu zistenej vady pozemkov spočívajúcej v odhalení nelegálnej skládky odpadu. Pokiaľ ide o námietku týkajúcu sa nepreskúmateľného určenia zľavy z kúpnej ceny, dovolací súd odkázal na rozsudok okresného súdu, ktorý pri stanovení zľavy vychádzal z porovnania všeobecnej hodnoty prevádzaných pozemkov určenej v znaleckom posudku vypracovanom znalcom [REDACTED] a kúpnej ceny, za ktorú boli pozemky reálne prevedené, špecificky zohľadnil existenciu vady pozemkov v podobe prítomnosti nelegálnej skládky a z toho plynúce objektívne obmedzenie možnosti ich využitia. Rozsudok odvolacieho súdu nepovažoval za prekvapivý, pretože oba sudy posúdili zľavu z kúpnej ceny zhodne podľa rovnakej právnej normy, dokonca nedošlo ani k zmene právneho názoru odvolacieho súdu, ktorý sa plne stotožnil s právnym názorom prvoinštančného súdu, ako aj so zisteným skutkovým stavom. Ak odvolací súd pri stanovení zľavy z kúpnej ceny nezohľadnil možnosť využitia pozemkov na pestovanie plodín, táto skutočnosť nie je ničím prekvapivým. Pokiaľ ide o tvrdenie sťažovateľky o deformovanom dôkaze (výpovedi svedka Kováča), najvyšší súd zdôraznil, že zodpovednosť predávajúceho za dodatočne zistenú vadu má charakter objektívnej zodpovednosti, 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, pričom nestačí všeobecné upozornenie na to, že vec je vadná, ale upozornenie sa musí vzťahovať na konkrétnu vadu. S odkazom na konkrétne body odôvodnenia rozsudku krajského súdu uviedol, že v hodnotení dôkazov nezistil žiaden závažný deficit.

6.2. Vo vzťahu k namietanému nesprávnemu právnemu posúdeniu veci podľa § 421 ods. 1 CSP dovolací súd skonštatoval, že sťažovateľka nastolila v dovolaní iba dve právne otázky, ktoré zodpovedajú kritériám prípustnosti podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Na prvú dovolaciu otázku v znení, „či je možné a prípustné v civilnom sporovom konaní aplikovať ustanovenie § 501 Občianskeho zákonníka na zmluvný vzťah, ktorým sa kúpnu zmluvou odplatne prevádza vlastníctvo nehnuteľnosti, resp. ich súboru“, najvyšší súd odpovedal, že § 501 Občianskeho zákonníka 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, už uvedené slovné spojenia nespôsobia vylúčenie zodpovednosti scudziteľa za vady veci. V danom prípade boli predmetom prevodu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, t. j. k veciam určeným

individuálne, preto je dopad predmetného zákonného ustanovenia na zodpovednosť za vady vylúčený. V súvislosti s druhou dovolacou otázkou, „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“, najvyšší súd uviedol, že hoci § 209 ods. 2 CSP hovorí o súkromnom znaleckom posudku predloženom spolu so žalobou, za súkromný znalecký posudok možno považovať aj znalecký posudok zabezpečený stranou pred účinnosťou Civilného sporového poriadku, pokiaľ sa opatrí znaleckou doložkou dodatočne. Doplnenie doložky podľa § 209 ods. 2 CSP na obsahu znaleckého posudku nič nemení, pretože opačný výklad by sa priechil dôvodom, pre ktoré bol súkromný znalecký posudok do civilného súdneho konania zavedený. Ostatné sťažovateľkou vymedzené otázky nezodpovedajú podľa dovolacieho súdu vymedzeniu dovolacích dôvodov v zmysle § 431 až 435 CSP, keďže právne otázky neboli vymedzené vôbec [ide o námietky konkretizované v bode 3.2. písm. a) až k) napadnutého rozsudku] alebo nešlo o otázky, na ktorých riešení by odvolací súd založil svoje rozhodnutie [námietky špecifikované v bode 3.3. písm. b), d) až ch) rozsudku].

## II.

### Argumentácia sťažovateľky

7. Sťažovateľka v ústavnej sťažnosti veľmi rozsiahlo rekapituluje skutkový stav veci, obsah v konaní vydaných rozhodnutí všeobecných súdov a opakuje svoje námietky uplatnené v jej opravných prostriedkoch (odvolaní a dovolaní), pričom vo vzťahu k napadnutému rozsudku najvyššieho súdu a jeho postupu v podstatnom namieta, že:

a) sa odmietol zaoberať jej dovolacou námietkou týkajúcou sa nedostatku odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu. Nesúhlasí s konštatovaním dovolacieho súdu, že nebolo povinnosťou krajského súdu osobitne skúmať včasnosť uplatneného nároku ani určitosť jednostranných právnych úkonov, ktorými si žalobca svoj nárok na zľavu z kúpnej ceny uplatnil. V tejto súvislosti tvrdí, že na preklúziu uplatneného nároku žalobcu boli konajúce súdy povinné prihliadať *ex offi*, preto dovolací súd „*prenáša povinnosť skúma podmienky konania, v tom preklúziu, na stranu sporu, hoci táto povinnosť zaťažuje súd*“;

b) nezodpovedal jej námietku, podľa ktorej nie je zrejmé, ako môže byť stanovená rovnaká zľava z kúpnej ceny v prípade straty očakávania z pestovania zeleniny ako v prípade straty očakávania využívať pozemok v súlade s jeho druhovým určením. Konkretizovanie toho, na aký účel sa pozemok nemôže v dôsledku zistenej vady využívať, má vplyv na posúdenie výšky zľavy z kúpnej ceny. Pozemky označené ako „ostatné plochy“ sa využívajú ako priemyselný areál, manipulačná plocha, uskladnenie sute a pod., pričom na takýto účel je predmetný pozemok plne využiteľný. Žalobca dodnes nedefinoval, akým spôsobom ho zistená vada obmedzuje v užívaní scudzených pozemkov. Sťažovateľka na uvedenú argumentáciu nedostala od konajúcich súdov žiadnu odpoveď;

c) tvrdenie dovolacieho súdu o nezistení deformácie dôkazu – svedeckej výpovede nezodpovedá obsahu súdneho spisu;

d) nereagoval na jej dovolacie námietky, pokiaľ ide o spochybnenie správnosti znaleckých posudkov k prítomnosti skládky komunálneho odpadu, pričom bez osobitnej reakcie iba odkázal na odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu. Sťažovateľka v súvislosti s vytýkanou vadou spočívajúcou v skládke komunálneho odpadu poukazuje na rozdielnosť pojmov používaných

konajúcimi súdmi a tými, ktoré sú obsiahnuté v znaleckých posudkoch, a zvlášť zdôrazňuje, že miera kontaminácie daných pozemkov zodpovedá európskym normám pre detské ihriská;

e) vytýka najvyššiemu súdu, že neodôvodnil svoj právny záver, podľa ktorého sťažovateľka nevymedzila dovolacie otázky zákonom vyžadovaným spôsobom. Všetky otázky konkretizované v bode 3.3. písm. b), d) až ch) napadnutého rozsudku sú totiž otázkami, na ktorých vyriešení založili konajúce súdy svoje rozhodnutia.

### III.

#### **Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti**

8. Ústavný súd hneď v úvode pripomína, že nie je opravnou inštanciou vo vzťahu k všeobecným súdom (I. ÚS 31/05) a v zásade nemá právomoc preskúmavať skutkové zistenia a právne názory všeobecných súdov, ktoré pri výklade a uplatňovaní zákonov vytvorili skutkový a právny základ ich rozhodnutí. Kompetenciou ústavného súdu je v prípadoch napadnutia rozhodnutí všeobecných súdov kontrola zlučiteľnosti účinkov interpretácie a aplikácie právnych noriem a postupu, ktorý im predchádzal, so základnými právami. Preskúmanie rozhodnutia všeobecného súdu v konaní pred ústavným súdom má opodstatnenie len v prípade, ak v konaní, ktoré mu predchádzalo, alebo samotným rozhodnutím došlo k porušeniu základného práva alebo slobody. Skutkový stav a právne závery všeobecného súdu sú predmetom kontroly zo strany ústavného súdu vtedy, ak by prijaté právne závery boli zjavne neodôvodnené alebo arbitrárne, a tak z ústavného hľadiska neospravedlňovateľné a neudržateľné, čím by mali za následok porušenie základného práva alebo slobody (IV. ÚS 43/04).

#### **III.1. K namietanému porušeniu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru:**

9. Jedným zo základných komponentov práva na spravodlivé súdne konanie (podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru) je aj povinnosť konajúceho súdu svoje rozhodnutie riadne odôvodniť, čo predstavuje záruku toho, že výkon spravodlivosti nebude arbitrárny a neprehľadný. Náležité odôvodnenie rozhodnutia ako prostriedok k zamedzeniu svojvôle súdu má súčasne zaručiť transparentnosť a kontrolovateľnosť rozhodovania. Účastník konania má teda právo na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (IV. ÚS 115/03, III. ÚS 60/04). Z judikatúry ústavného súdu pritom vyplýva, že obsahom základného práva na súdnu ochranu nie je záruka, že rozhodnutie súdu bude spĺňať očakávania a predstavy strany konania. Podstatou je, aby postup súdu bol v súlade so zákonom, aby bol ústavne akceptovateľný a aby jeho rozhodnutie bolo možné kvalifikovať ako zákonné, preskúmateľné a nearbitrárne (I. ÚS 50/04, III. ÚS 162/05, IV. ÚS 410/2011).

10. Z týchto hľadísk a s prihliadnutím na svoje postavenie ochrancu ústavnosti pristúpil ústavný súd aj k posúdeniu ústavnej sťažnosti sťažovateľky. Z obsahu ústavnej sťažnosti je zrejmé, že sťažovateľka od ústavného súdu očakáva prehodnotenie právnych záverov, ku ktorým dospeli konajúce súdy pri posúdení, či v danom prípade boli naplnené predpoklady jej zodpovednosti za skryté vady predaných nehnuteľností podľa Občianskeho zákonníka. Tým však sťažovateľka stavia ústavný súd do role ďalšej (štvrtej) súdnej inštancie, ktorá mu ako je už z uvedeného

zrejme neprináleží. Napriek značne rozsiahlemu textu ústavnej sťažnosti, napísanej približne na 80 stranách, sa pritom sťažnostná argumentácia koncentruje výhradne do prejavu nesúhlasu a pokračujúcej polemiky s právnym posúdením veci konajúcimi súdmi, ktoré po vykonaní dokazovania dospeli k záveru, že boli naplnené predpoklady zodpovednosti za dodatočne zistené vady predanej veci, preto sťažovateľke uložili povinnosť zaplatiť žalobcovi zľavu z dojednanej kúpnej ceny.

11. Po detailnom oboznámení sa s odôvodnením napadnutého rozsudku najvyššieho súdu, ktorý sťažovateľka označuje za porušovateľa svojich práv, a taktiež pripojeným dovolaním sťažovateľky musí ústavný súd konštatovať, že pochybenie dosahujúce ústavnoprávnu intenzitu v posudzovanom prípade nezistil.

12. Z obsahu napadnutého rozsudku vyplýva, že najvyšší súd preskúmal rozsudky okresného súdu a krajského súdu a ich odôvodnenia v nadväznosti na sťažovateľkou namietanú vadu zmätočnosti podľa § 420 písm. f) CSP, pričom sa dostatočne a presvedčivo vyjadril k výhrade sťažovateľky o absencii náležitého odôvodnenia rozsudku krajského súdu. Pomerne vyčerpávajúcim spôsobom reagoval na všetky jej podstatné dovolacie námietky, preto nie je možné prisvedčiť tvrdeniu sťažovateľky o nedostatočnom odôvodnení napadnutého rozsudku.

13. Pokiaľ sťažovateľka rozporuje konštatovanie najvyššieho súdu, podľa ktorého nebolo povinnosťou krajského súdu osobitne sa zaoberať včasnosťou uplatneného nároku ani určitosťou jednostranných právnych úkonov, ktorými si žalobca svoj nárok na zľavu z kúpnej ceny uplatnil, ide evidentne o vetu vytrhnutú z celkového kontextu. Dovolací súd totiž zrozumiteľne uviedol, že súd prvej inštancie z úradnej moci posudzoval včasnosť uplatneného nároku, pričom voči jeho záveru sťažovateľka neprodukovala v odvolacom konaní žiadnu konkrétnu argumentáciu, preto sa touto otázkou nemusel odvolací súd osobitne zaoberať. Ďalej jasne vysvetlil, že žalobca si preukázateľne splnil svoju povinnosť vytknúť vady u sťažovateľky včas, teda v lehote stanovenej v § 599 Občianskeho zákonníka, čo znamená, že k preklúzii jeho práva nedošlo (bod 8 napadnutého rozsudku).

14. Rovnako sťažovateľka dostala odpoveď od konajúcich súdov aj na jej opakovanú námietku, že žalobca žiadnym spôsobom nešpecifikoval, ako ho predmetná vada v podobe prítomnosti rozsiahlej nelegálnej skládky komunálneho odpadu obmedzuje vo využívaní dotknutých pozemkov. Súdny zreteľne uviedli, že priznanie nároku na primeranú zľavu z kúpnej ceny nie je závislé od skutočnosti, či existujúca skládka spôsobuje väčšie alebo menšie dopady na zdravotný stav, ale podstatnou je samotná existencia vady predanej veci, ktorá v danom prípade bola nepochybne zistená (bod 40 rozsudku okresného súdu). Krajský súd navyše akcentoval, že išlo o nelegálnu skládku, ktorá sa vykonávala bez pravidelného sledovania procesov vo vnútri skládky a jej vplyvu na okolie, bez overenia, či takáto skládka spĺňa kritériá ochrany životného prostredia a zdravia, a to z hľadiska vylúčenia nebezpečenstva nielen pre človeka, ale aj pre iné živé organizmy. Pokiaľ sťažovateľka zotrúva na svojom tvrdení o prípustnej miere kontaminácie prevádzaných pozemkov „zodpovedajúcej európskym normám pre detské ihriská“, ani tento argument neostal v konaní bez povšimnutia, keďže krajský súd s poukazom na závery znalca [REDACTED] v súvislosti so znečisteným pozemkom uviedol, že kvalita a zdravotná nezávadnosť podzemnej vody nebola potvrdená, čo môže aj s ohľadom na zistený obsah arzenu tesne pod intervenčným kritériom predstavovať hrozbu pre ľudské zdravie aj životné prostredie (bod 37 rozsudku krajského súdu).

Ústavnne konformne konajúce súdy odôvodnili taktiež spôsob určenia výšky zľavy z dohodnutej ceny, pričom v rámci procesu hodnotenia dôkazov vyhodnotili aj konkurenciu dvoch predložených znaleckých posudkov a dospeli k záveru o celkovej komplexnosti a logickom odôvodnení znaleckého posudku [REDAKOVANÉ], ktorý špecificky zohľadnil existenciu vady scudzených pozemkov v podobe skládky (body 40 až 43 rozsudku krajského súdu). Okresný súd osobitne zdôraznil, že neposudzoval správnosť odborných záverov jednotlivých znaleckých posudkov, a teda ani použitie konkrétnych koeficientov, keďže to je vecou znalca ako odborne spôsobilej osoby, ale zameril sa na ich úplnosť vo vzťahu k zadaniu a ich súlad s ostatnými vykonanými dôkazmi. Súdom ustanovený znalec [REDAKOVANÉ] zohľadnil pri určení všeobecnej hodnoty daných nehnuteľností, ktorú vyčíslil na sumu 119 000 eur, prítomnosť skládky len zo stavebného hľadiska a neprihliadol na ekologickú záťaž, čo znamená, že nereflektoval objektívne obmedzenie využiteľnosti pozemkov.

15. Bez akejkoľvek relevancie je napokon aj tvrdenie sťažovateľky týkajúce sa vykonávania a hodnotenia dôkazov, konkrétne výpovede svedka Kováča (pôvodného vlastníka dotknutých pozemkov, pozn.) vo vzťahu k vedomosti sťažovateľky o vade prevádzaných nehnuteľností, pretože, ako najvyšší súd akcentoval, zodpovednosť predávajúceho za dodatočne prejavenu vadu je objektívnou zodpovednosťou, ktorej sa predávajúci môže zbaviť len vtedy, ak kupujúceho výslovne upozorní na vady veci, čo nebol prípad sťažovateľky, ktorá si notifikačnú povinnosť nespĺnila (bod 11.1. napadnutého rozsudku). Je preto úplne nepodstatné, aké skutočnosti v súvislosti s vedomosťou sťažovateľky o existencii vady v podloží prevádzaných pozemkov boli obsahom danej svedeckej výpovede.

16. Ústavný súd nemá z ústavnoprávneho hľadiska čo najvyššiemu súdu vytknúť, ani pokiaľ ide o jeho závery vo vzťahu k sťažovateľkou namietanému nesprávnemu právnemu posúdeniu veci podľa § 421 ods. 1 CSP. Je zrejmé, že najvyšší súd sa zaoberal celým radom vymedzených dovolacích otázok, z ktorých identifikoval len dve zodpovedajúce kritériám prípustnosti v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP, pričom na ne poskytol relevantné odpovede v bodoch 21 až 23 odôvodnenia napadnutého rozsudku. Ich ústavnú akceptovateľnosť sťažovateľka v dôvodoch ústavnej sťažnosti pritom žiadnym spôsobom nespochybňuje. Bez podrobnejšieho rozvinutia argumentácie však nesúhlasí so záverom dovolacieho súdu, že ďalšie ňou nastolené otázky, bližšie konkretizované a citované v bodoch 3.2. písm. a) až k) a 3.3. písm. b), d) až ch) napadnutého rozsudku, neboli vymedzené spôsobom vyžadovaným zákonom. Po detailnom oboznámení sa s predmetnými dovolacími otázkami sťažovateľky ústavný súd nepovažuje hoc stručné závery prijaté v tomto smere za ústavnne neudržateľné a vyžadujúce uplatnenie jeho kasačnej právomoci.

17. Keďže ústavný súd nezistil žiadny dôvod, pre ktorý by mohla vzniknúť pochybnosť o ústavnej konformite napadnutého rozsudku najvyššieho súdu, odmietol ústavnú sťažnosť sťažovateľky v tejto časti ako zjavne neopodstatnenú podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona o ústavnom súde.

### **III.2. K namietanému porušeniu základného práva podľa čl. 46 ods. 2 ústavy:**

18. V súvislosti so sťažovateľkou namietaným porušením základného práva zaručeného v čl. 46 ods. 2 ústavy je potrebné poznamenať, že uvedený článok sa *ratione materiae* vzťahuje špecificky na správne súdnictvo. V prípade sťažovateľky jednoznačne a nespochybniteľne nešlo o konanie

a rozhodovanie všeobecných súdov v rámci správneho súdnictva, čo akúkoľvek možnosť vyslovenia porušenia základného práva podľa čl. 46 ods. 2 ústavy *prima facie* vylučuje. Aj v tejto časti preto ústavný súd odmietol ústavnú sťažnosť ako zjavne neopodstatnenú podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona o ústavnom súde.

### **III.3. K namietanému porušeniu základného práva podľa čl. 20 ods. 1, 4 a 5 ústavy:**

19. Keďže ústavný súd v posudzovanej veci nevzhliadol porušenie základného práva sťažovateľky podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a jej práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru, konštatuje, že v danom prípade nič nesignalizuje ani porušenie jej základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 ústavy Rovnaký záver bolo potrebné prijať aj vo vzťahu k tej časti ústavnej sťažnosti, v ktorej sťažovateľka namieta porušenie čl. 20 ods. 4 ústavy upravujúceho ústavné podmienky vyvlastnenia alebo núteného obmedzenia vlastníckeho práva a taktiež porušenie čl. 20 ods. 5 ústavy zakotvujúceho podmienky zásahu do vlastníckeho práva z dôvodu, že ide o majetok nadobudnutý nezákonným spôsobom alebo z nelegálnych príjmov a predmetné opatrenie bude nevyhnutné v demokratickej spoločnosti pre bezpečnosť štátu, ochranu verejného poriadku, mravnosti alebo práv a slobôd iných. Namietané porušenie predmetných odsekov tohto článku ústavy sťažovateľka v ústavnej sťažnosti nielenže neodôvodnila, v rámci svojej argumentácie ich ani nespomenula, pričom s ohľadom na ich obsah ústavný súd ani nevzhliadol žiadnu príčinnú súvislosť medzi napadnutým rozsudkom najvyššieho súdu a ich porušením. Aj v tejto časti bolo preto potrebné ústavnú sťažnosť odmietnuť podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona o ústavnom súde pre jej zjavnú neopodstatnenosť.

### **III.4. K návrhu na odklad vykonateľnosti:**

20. Sťažovateľka v ústavnej sťažnosti bez uvedenia konkrétnych dôvodov taktiež navrhuje, aby ústavný súd odložil vykonateľnosť napadnutého rozsudku najvyššieho súdu.

21. Podľa § 129 zákona o ústavnom súde ústavný súd môže na návrh sťažovateľa odložiť vykonateľnosť napadnutého právoplatného rozhodnutia, opatrenia alebo iného zásahu, ak by právnymi následkami napadnutého právoplatného rozhodnutia, opatrenia alebo iného zásahu hrozila závažná ujma a odloženie vykonateľnosti nie je v rozpore s verejným záujmom.

22. Ústavný súd predmetnému návrhu sťažovateľky na odloženie vykonateľnosti nevyhovел (bod 2 výroku uznesenia), keďže ústavnú sťažnosť odmietol v celom rozsahu z dôvodov už bližšie ozrejmeneých v tomto uznesení. Zo systematického výkladu právnej úpravy tohto inštitútu predbežnej, resp. dočasnej ochrany totiž vyplýva (§ 131 ods. 1 zákona o ústavnom súde, pozn.), že pozitívne rozhodnutie o takomto návrhu prichádza do úvahy vtedy, ak ústavný súd prijme ústavnú sťažnosť na ďalšie konanie.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

**V Košiciach 7. septembra 2023**

**Jana Baricová**  
**predsedníčka senátu**