

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/14/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3821201784  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 02. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Janáková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2024:3821201784.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Janákovvej a sudcov Mgr. Ivana Kubínyho a Mgr. Zuzany Holúbkovej v spore žalobcu: A. B., nar. X.X.XXXX, trvale bytom C. XXXX, zast. Advokátskou kanceláriou UHAL s.r.o., so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, Zvolen, IČO: 47 236 655, proti žalovaným: 1/ D. E., nar. X.X.XXXX, trvale bytom F. G. XXX/XX, H., a 2/ I. E., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom J. G. XXXX/XXX, H., obaja zast. JUDr. Janou Bezákovou, advokátkou so sídlom Bakalárska 6, Prievidza, o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 15.2.2021 a iné, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 26. septembra 2022, č.k. 12C/10/2021-648, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

II. Žalovaným 1/ a 2/ priznáva proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. zamietol žalobu a výrokom II. žalovaným priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Súd prvej inštancie rozhodoval na základe žaloby, ktorou žalobca žiadal určiť, že:

i. právny úkon žalovaných nazvaný „Odstúpenie od kúpnej zmluvy“ zo dňa 25.2.2021, adresovaný žalobcovi, je neplatný;

ii. neexistuje právo žalovaných odstúpiť od kúpnej zmluvy zo dňa 15.2.2021, uzavretej medzi žalobcom a žalovanými, ktoré je odvodzované z § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, preto, že žalovaní neboli upozornení na existenciu bezpečnostného pásma plynovodu na predmete zmluvy a preto nemožno na pozemkoch stavať;

iii. práva a povinnosti zmluvných strán podľa kúpnej zmluvy zo dňa 15.2.2021, uzavretej medzi žalobcom a žalovanými trvajú; a

iv. aby súd obom žalovaným uložil povinnosť spoločne a nerozdielne prevziať predmet kúpnej zmluvy podľa článku II kúpnej zmluvy zo dňa 15.2.2021, a to pozemky, nachádzajúce sa v k.ú. C., obec C., okres H., evidované K. L. H., katastrálny odbor, zapísané na LV č. XXXX, a to parcelu registra „C“ č. 2576/57 - orná pôda o výmere 458 m2, parcelu registra „C“ č. 2576/26 - orná pôda o výmere 458 m2, parcelu registra „C“ č. 2576/26 - orná pôda o výmere 113 m2 a parcelu registra „C“ č. 2576/30 - orná pôda o výmere 13 m2.

3. Žalobu zdôvodnil tým, že so žalovanými uzatvoril dňa 15.2.2021 kúpnu zmluvu na špecifikované nehnuteľnosti – pozemky. Žalovaní mu doručili odstúpenie od tejto kúpnej zmluvy z dôvodu vedenia vysokotlakového plynového potrubia, ktoré je chránené bezpečnostným a ochranným pásmom, čo

znemožňuje, aby pozemky využili na účely výstavby rodinného domu. Žalobca považoval odstúpenie od zmluvy za neplatné, nakoľko žalovaným predal ornú pôdu, čo sa deklaruje priamo v zmluve, a zároveň pre to, že boli priamo v zmluve oboznámení o trasovaní plynového potrubia. Súčasne boli kupujúci oboznámení so stavom na pozemku, vrátane umiestneného plynovodu. Žalobca tak zastával presvedčenie, že žalovanými vytykané skutočnosti nie sú vadami predmetu prevodu. Preto žalovaní nemali žiadne právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy, čo im aj oznámil listom zo dňa 2.3.2021. Na podanie žaloby bol odkázaný K. L. H., katastrálnym odborom.

4. Žalovaní žiadali žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť.

5. V súlade s § 137 písm. c) CSP súd prvej inštancie najskôr skúmal, či žalobca má na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Dospel pritom k pozitívnemu výsledku. Skonštatoval, že toto rozhodnutie je schopné vyriešiť právne vzťahy medzi stranami ohľadom odstúpenia od zmluvy.

6. V konaní mal súd prvej inštancie za preukázané, že realitná kancelária ako sprostredkovateľ sa zaviazala obstaráť žalobcovi ako záujemcovi za odmenu uzavretie zmluvy. Realitná kancelária podľa § 774 Občianskeho zákonníka sprostredkovala žalobcovi, na základe zverejneného inzerátu, záujemcu o kúpu nehnuteľností, ktorými boli žalovaní. Súd prvej inštancie sa stotožnil so žalobcom, že v súlade s § 777 Občianskeho zákonníka je sprostredkovateľ povinný za záujemcu konať alebo prijímať čokoľvek, len ak bol na to splnomocnený písomným plnomocenstvom. Žalobca kúpnu zmluvu, vyhotovenú realitnou kanceláriou podpísal, za jej obsah teda zodpovedá on.

7. Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalobca, v postavení predávajúceho, uzavrel, prostredníctvom realitnej kancelárie, ktorá návrh kúpnej zmluvy kompletne pripravila, so žalovanými kúpnu zmluvu. Bolo nesporné, že žalobca so žalovanými ani v čase uzavretia kúpnej zmluvy do osobného kontaktu neprišiel.

8. Tiež bolo nesporné, že žalovaní žalobcovi zaplatili kúpnu cenu z predaja pozemkov vo výške 41.800 eur a takisto, že od kúpnej zmluvy následne odstúpili podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tiež bolo nesporné i to, že žalobca s odstúpením od kúpnej zmluvy nesúhlasil, z dôvodu ktorého podal na súd žalobu.

9. Žalovaní tvrdili, že ide o neupotrebitelný pozemok pre výstavbu, a preto od kúpnej zmluvy odstúpili. Žalovaní plánovali na pozemku výstavbu rodinného domu, resp. apartmánového domu, čo podľa súdu prvej inštancie muselo byť žalobcovi známe (aj iné subjekty na pozemku postavili domy, dlhšia komunikácia medzi svedkyňou M. a žalovanými, resp. M. a žalobcom), pričom v bode III kúpnej zmluvy ani v žiadnom inom ustanovení tejto zmluvy vôbec nie sú uvedené žiadne obmedzenia týkajúce sa plynu. Žalovaní boli pred kúpou upovedomení o tom, že cez pozemky, ktoré kúpili, prechádza plyn, pričom na mieste samom platí ochranné pásmo 2 metre od osi plynovodu na každú stranu, nebolo však preukázané, že by boli upovedomení o trasovaní vysokotlakového potrubia, čo má za následok podstatne väčšie obmedzenia v súvislosti so zamýšľanou výstavbou na pozemkoch.

10. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že v kúpnej zmluve sa jasne uvádza, že predmetom predaja je orná pôda, pričom v kúpnej zmluve sa vôbec neuvádza účel, kvôli ktorému žalovaní nehnuteľnosti od žalobcu kúpili.

11. Z okolností, za ktorých sa však pozemky v danej lokalite predávali, jednoznačne podľa súdu prvej inštancie vyplývalo, že sa na nich predpokladala výstavba apartmánových domov (viď zverejnený inzerát, Územnoplánovacia dokumentácia, príprava inžinierskych sietí v blízkosti predmetných pozemkov). Sám žalobca napokon tvrdil, že celý pozemok mal záujem (kvôli obmedzeniam na pozemkoch – zosuvné pásmo, vysokotlakový plynovod), predať ako celok na developerský projekt, nakoniec sa však sám rozhodol pozemky rozparcelovať a predať ich viacerým záujemcom. Za týchto okolností, keďže na pozemkoch sa predpokladala výstavba, o čom bol žalobca celkom iste uzročený (napr. výstavba na dovtedy predaných pozemkoch, e-mailová komunikácia medzi žalobcom a svedkyňou M.), bolo jeho povinnosťou informovať potenciálnych záujemcov o pozemky o všetkých vlastnostiach pozemkov, v súvislosti s predpokladanou výstavbou na nich. A teda aj o tom, že z dôvodu vysokotlakového plynu, ktorý cez pozemky prechádza, je potrebné pri predpokladanej výstavbe na pozemkoch dodržať nielen ochranné, ale aj bezpečnostné pásmo, o čom žalobca vedel.

12. Pri uzatváraní kúpnych zmlúv, vrátane tejto so žalovanými, konal žalobca prostredníctvom realitnej kancelárie, ktorá aj kúpne zmluvy po obsahovej stránke pripravovala. Za samotný obsah kúpnych zmlúv ako predávajúci, ktorý aj predkladal návrhy zmlúv kupujúcim, zodpovedá žalobca. Preto nebolo namieste z jeho strany sa vyhovárať na to, že on všetky potrebné informácie, vrátane podkladov, ktoré mal, realitnej kancelárii poskytol, a o nič iné sa starať nemusí. Avšak to, že žalobca realitnej kancelárii poskytol len niektoré informácie a podklady k predávaným pozemkom, preukazuje aj samotná elektronická komunikácia medzi žalobcom a D. M., v ktorej svedkyňa M. opakovane žiadala žalobcu o stále ďalšie informácie ohľadne pozemkov.

13. Súd prvej inštancie neakceptoval tvrdenie žalobcu, že svedkyňa M. sa so žalovanými poznala, a teda keďže M. pred uzavretím kúpnej zmluvy mala vedomosť o vysokotlakovom plyne (táto zmienka je v kúpnej zmluve uzavretej s C. M.), túto skutočnosť žalovaným aj povedala, pretože z vykonaného dokazovania to preukázané nebolo.

14. Súd prvej inštancie uviedol, že v každom prípade vlastníkom predávaných nehnuteľností bol žalobca, on kúpnu zmluvu uzavrel, a preto nemôže prenášať svoju zodpovednosť za jej obsah na realitnú kanceláriu. Tá pri príprave obsahu kúpnej zmluvy vychádzala z informácií a podkladov od žalobcu. Pritom informácie o hydrogeologických prieskumoch územia, ktoré žalobca realitnej kancelárii poskytol, boli dokonca neaktuálne.

15. Žalovaní tvrdili, že pozemky, kúpené od žalobcu, nemohli využiť na účel stavby rodinného domu, resp. apartmánového domu, keďže na pozemkoch viazlo vecné bremeno – bolo v ňom zabudované vysokotlakové potrubie plynu, s čím ich žalobca pred uzavretím kúpnej zmluvy neoboznámil.

16. Z nesporných tvrdení strán mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalovaní na mieste samom pred kúpou pozemku boli. V tom čase celý pozemok už bol rozparcelovaný (napriek tvrdeniam žalobcu, že mal záujem predáť celý pozemok v rámci developerského projektu) a v jeho blízkosti bola realizovaná príprava na inžinierske siete. Tiež vykonaným dokazovaním mal súd prvej inštancie za preukázané, že v čase, keď žalovaní opakovane na pozemkoch boli, boli na nich postavené už viaceré stavby (vrátane domov).

17. Susediaci pozemok si v tej istej lokalite, ako aj žalovaní, od žalobcu kúpila ešte pred žalovanými aj príbuzná žalovaných, na stavebné účely. Aj inzerát, zverejnený realitnou kanceláriou, obsahoval informáciu o predaji lukratívneho pozemku s možnosťou budúcej výstavby na ňom. Z telefonickú i mailovej komunikácie žalobcu s D. M. vyplynulo, že žiadala od žalobcu viaceré informácie a písomnosti k nehnuteľnostiam, ktoré jej aj žalobca poskytol. Ak by sa na nich neplánovalo stavať, nežiadala by ich, pričom aj podľa územného plánu Mesta C. sa na pozemkoch predpokladala výstavba. Preto podľa súdu prvej inštancie možno len ťažko predpokladať, že žalovaní kupovali pozemky za iným účelom, než za účelom stavby domu.

18. Keďže vlastníkom pozemkov bol žalobca a kúpnu zmluvu so žalovanými uzavrel, bolo jeho povinnosťou informovať žalovaných ešte pred jej uzavretím o všetkých vadách pozemkov. A to zvlášť, keď, ako sám tvrdil, nevedel, za akým účelom tieto pozemky žalovaní kupujú. V kúpnej zmluve je len veľmi stroho uvedené, že kupujúci boli oboznámení o hydrogeologických podmienkach (ktoré však už v tom čase podľa svedka J. nezodpovedali realite) a o trasovaní plynového potrubia, čo je podľa súdu prvej inštancie veľmi nedostatočná informácia o „vade“ pozemkov.

19. Pokiaľ žalobca v priebehu konania tvrdil, že žalovaní si mali a mohli o pozemkoch, ak chceli na nich stavať, zistiť všetky potrebné údaje o plynovode na SPP, súd prvej inštancie uviedol, že tieto informácie ako vlastníkom pozemku a potenciálny predávajúci predsa vedel alebo mal vedieť žalobca. A za situácie na mieste samom, keď musel predpokladať, že sa na pozemkoch môže stavať, mal všetky informácie o plynovom potrubí oznámiť všetkým potenciálnym kupujúcim, čo celkom zrejme neurobil a v článku III kúpnej zmluvy len veľmi stroho uviedol informácie o plynovode, vtedy už obom žalovaným známe.

20. Pokiaľ sa žalobca v tomto smere odvolával na postup realitnej kancelárie, tak súd prvej inštancie upozornil, že tá kúpnu zmluvu neuzatvárala v mene žalobcu (ako to správne uviedol sám žalobca). Takže zodpovednosť za to, že žalovaným nebolo pred jej uzavretím všetko potrebné ohľadne plynovodu oznámené, nemôže žalobca prenášať na realitnú kanceláriu.

21. Súd prvej inštancie dal za pravdu aj realitnej kancelárii v tom, že o vysokotlakovom potrubí na mieste samom nevedela až do uzavretia kúpnej zmluvy C. M. (v tejto zmluve zmienka o vysokom tlaku plynu je), keďže žalobca v konaní nijako nepreukázal, že v tomto smere poskytol, a ak áno, kedy, realitnej kancelárii všetky potrebné informácie.

22. Súd prvej inštancie akcentoval, že ak by pred uzavretím kúpnej zmluvy postupoval žalobca čestne a bol zodpovedný, bol by, resp. mal realitnej kancelárii poskytnúť sám údaje aj o potrubí na jeho pozemkoch, a nie sa len odvolávať na to, že predsa obom žalovaným predal ornú pôdu a nič iné ho nezaujíma. Aj keď naozaj žalobca predal žalovaným ornú pôdu, celkom iste musel počítať s tým, že aj žalovaní, rovnako ako iné subjekty, ktoré už predtým v danej lokalite od žalobcu kúpili pozemky, budú chcieť na kúpenom pozemku stavať. Pokiaľ sa žalobca spoľahol len na to, že žalovaní budú kúpené pozemky užívať na nejaký iný účel, opäť súd prvej inštancie pripomenul, že žalobca pred uzavretím kúpnej zmluvy konal nezodpovedne a ľahkovážne.

23. K tvrdeniu žalobcu, že už z kúpnej ceny muselo byť žalovaným zrejmé, že sa predáva orná pôda a nie stavebný pozemok, súd prvej inštancie uviedol, že kúpna cena je vždy kompromisom zmluvných strán, pričom v kúpnej cene mohlo byť naozaj prihliadnuté napríklad aj na trasovanie plynovodu, veľkosť pozemku a podobne.

24. Žalobca teda ako zodpovedný predávajúci mal mať vedomosť a teda aj ďalej mal oznámiť žalovaným pred kúpou pozemkov všetky obmedzenia, ktoré v súvislosti s prípadnou výstavbou na pozemkoch, resp. pri ich užívaní môžu žalovaným v budúcnosti vystať.

25. Absencia informácií ohľadne vysokotlakového potrubia plynu spôsobila to, že sa narušili zámery žalovaných s plánovaným využitím nehnuteľností (stavba rodinného, resp. apartmánového domu). Žalobca sa bránil aj tým, že použitím betónových zábran sa za istých okolností mohlo na pozemkoch aj stavať, pričom by išlo „len“ o náklady cca 7.000 eur, podľa písomného stanoviska svedka J. by išlo o náklady vo výške 10.000 eur a podľa výpovede svedka N. J. vo výške 5.000 až 15.000 eur. Z výpovede svedka N. O. a takisto aj z výpovede N. J. však vyplynulo, že vybudovanie chráničky nie je jednoduchá záležitosť. Chránička by sa musela postaviť aj na časti susediacich pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve tretích osôb a s ich súhlasom. Tiež je otázne, či by, vzhľadom na zmenu hydrogeologických podmienok a možnosti zosuvu pôdy na mieste samom (oproti informáciám poskytnutých žalobcom pri kúpe nehnuteľností) aj po umiestnení chráničky, súhlasil správca siete s realizáciou stavby rodinného alebo apartmánového domu a v akej blízkosti plynového potrubia. Navyše, až po uložení chráničky by správca plynovodu určil rozsah obmedzení na stavbu, pričom z výpovedí vyššie uvedených svedkov mal súd prvej inštancie zistené, že by malo ísť o ochranné pásmo v rozsahu 10 metrov. Súd prvej inštancie sa stotožnil so žalovanými, že vzhľadom na umiestnenie plynového potrubia, ktoré je podľa situačných náčrtov situované v prvej štvrtine pozemku, by mohla byť stavba umiestnená na ploche cca 3 až 6 metrov od vrchnej hranice pozemku po jeho dĺžke. Obmedzenia by sa tak nevzťahovali len na situovanie stavby na pozemku, ale aj na jej riešenie. Obmedzenia by sa vzťahovali aj na umiestnenie vstupných otvorov a okien stavby, ktoré nesmú byť situované smerom k plynovodu. To však nezohľadňuje skutočnosť, že by sa žalovaným podarilo chráničku na pozemok umiestniť vzhľadom na potrebu jej presahu na susedné pozemky vo vlastníctve tretích osôb a aký by bol rozsah obmedzení stavby a ani to, aká časť pozemku by bola po jeho položení na stavbu použiteľná. Bez vybudovania chráničky sú teda nehnuteľnosti nepoužiteľné na účel, na ktorý ich žalovaní kúpili, teda na realizáciu stavby, pretože ochranné pásmo v rozsahu 20 metrov zasahuje po celej dĺžke pozemkov. Aj v prípade vybudovania chráničky by teda bolo možné stavať len na veľmi malej časti pozemku a aj to len s veľkými obmedzeniami.

26. Žalobca obdobne nezodpovedne konal takisto aj vo vzťahu k N. H. a C. H., ktorí takisto mali predsa záujem na pozemkoch v danej lokalite stavať, pričom ani oni nemali žiadne informácie od žalobcu, resp. od realitnej kancelárie, ohľadne využiteľnosti kupovaných pozemkov. Súd prvej inštancie považoval za neuveriteľné, s akou vehemenciou žalobca, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, sa v priebehu konania snažil presvedčiť súd, že on vlastne nič neporušil, všetko čo mal potenciálnym kupujúcim oznámiť, aj oznámil, zabudol však uviesť, že aj v prípade predaja pozemkov žalovaným to bol on a nie realitná kancelária, kto kúpnu zmluvu so žalovanými uzavrel, a teda zodpovedá za jej obsah.

27. Ľahkovážne konanie žalobcu pred uzavretím kúpnej zmluvy bolo celkom zrejmé podľa súdu prvej inštancie aj z toho, že žalobca realitnej kancelárii poskytol len tie písomnosti, ktoré mal už predtým k

dispozícii a z ktorých niektoré neboli ani aktuálne (hydrogeologický prieskum). Neurobil však nič preto, aby žalovaným pred uzavretím kúpnej zmluvy dal k dispozícii aj všetky relevantné údaje od SPP. Pokiaľ totiž žalobca tvrdil, že žalovaní si mohli všetky potrebné údaje zistiť u plynárov, keďže z ohliadky na pozemkoch v danej lokalite bolo možné zistiť, že v zemi je zabudované potrubie, treba uviesť, že bolo predovšetkým povinnosťou žalobcu tieto informácie od SPP v čase predaja pozemku mať, a tieto aj poskytnúť žalovaným, čo žalobca celkom zrejme neurobil.

28. Za podstatné súd prvej inštancie považoval aj to, že realitná kancelária, so súhlasom žalobcu, inzerovala predaj nehnuteľností na svojich webových stránkach ako predaj lukratívnych pozemkov s blízkosťou inžinierskych sietí s možnosťou v budúcnosti na nich stavať za podmienok kaskádovitej stavby. Pokiaľ sa žalobca odvolával na čl. III kúpnej zmluvy, súd prvej inštancie zdôraznil, že z tohto článku nie je zrejmy rozsah obmedzení realizovať stavbu na nehnuteľnostiach. To, že na pozemkoch sa nachádza plynové potrubie s vysokým tlakom plynu, nebolo možné zistiť pri ohliadke a nebolo ani zjavné na pohľad. V kúpnej zmluve sú uvedené niektoré ťarchy, viaznuce na nehnuteľnostiach, neuvádza sa tam však nič o plynovom potrubí. Vada nehnuteľností (že na nich nie je možné bez vysokých nákladov stavať) nebola žalobcom, resp. realitnou kanceláriou žalovaným bližšie špecifikovaná, naopak, žalovaní boli žalobcom (resp. realitnou kanceláriou) ubezpečení, že na nehnuteľnostiach sa stavať rodinný dom dá, čo bolo podložené podkladmi o schválenom územnom pláne a hydrogeologickým posudkom.

29. Hoci žalobca tvrdil, že žalovaným predal ornú pôdu, pričom ho nezaujímalo, za akým účelom nehnuteľnosti žalovaní kupujú, v rozpore s tým takisto tvrdil, že žiadal D. M. o sprostredkovanie kontaktu so žalovanými z dôvodu, aby im vysvetlil všetky obmedzenia, ktoré na pozemkoch sú, pričom chcel zistiť, na aký účel žalovaní pozemky potrebujú. Ak by tomu naozaj tak bolo, tak súd prvej inštancie upozornil, že mu nebolo zrejmé, a neuviedol to ani žalobca, prečo k tomuto stretnutiu nedošlo.

30. Súd prvej inštancie tak uzavrel, že dodatočne, po uzavretí kúpnej zmluvy, vyšla najavo vada (vedenie vysokotlakového potrubia na nehnuteľnostiach, a s tým súvisiacimi obmedzeniami a zvýšenými nákladmi na realizáciu stavby rodinného domu), na ktorú žalobca žalovaných neupozornil, ktorá robí vec neupotrebitelnou. Žalovaní preto dôvodne odstúpili od kúpnej zmluvy. Preto súd prvej inštancie vyhodnotil žalobu žalobcu v celom rozsahu za nedôvodnú, a tak ju zamietol.

31. Nad rámec týchto záverov súd prvej inštancie dodal, že svedok N. J., v súvislosti s vybavovaním záležitostí ohľadne kúpy pozemkov svedkom N. H., zistil, že hydrogeologický posudok, ktorý bol realitnou kanceláriou N. H. predložený, je zastaraný a nezodpovedá súčasnému stavu. Pri preverovaní stavu pozemku zabezpečil technickú správu z novembra 2017 na posúdenie geologického podlažia pozemkov, zo záveru ktorej je zrejmé, že ide o lokalitu, v ktorej môžu vzniknúť deformačné pohyby (zosuvy) a v prípade stavania na pozemkoch je potrebné vybudovať viacero ochranných prvkov na zabezpečenie stability pozemkov. Rozsah takéhoto obmedzenia z hydrogeologických posudkov, ktoré žalobca prostredníctvom realitnej kancelárie doložil žalovaným pri kúpe nehnuteľností, nevyplýva, a je tiež podľa súdu prvej inštancie vadou nehnuteľností, s ktorou žalovaní neboli oboznámení.

32. O náhrade trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešným žalovaním priznal náhradu trov konania proti žalobcovi v plnom rozsahu.

33. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca.

34. Žalobca namietal, že pre právne úkony týkajúce sa prevodov nehnuteľností je podstatné len to, čo je uvedené v písomnej zmluve. To, čo v nej uvedené nie je, aj keď to napríklad účastníci zamýšľali, prípadne to bol ich motív, je z hľadiska záväznosti pre účastníkov písomnej zmluvy bezvýznamné. Druhú stránku veci tvorí výklad zmluvy. Ten prichádza do úvahy len v prípade, ak text zmluvy v určitých ustanoveniach nie je jasný. To nie je prípad spornej kúpnej zmluvy. Text zmluvy je jasný a zrozumiteľný, nepripúšťajúci rôzny výklad. Pre účely výkladu zmluvy preto postačuje vychádzať z výkladu gramatického. Nie je potrebné zisťovať zo zmluvy, čo určitým ustanovením účastníci mienili, prípadne čo ich viedlo k uzavretiu zmluvy a pod.

35. V zmluve nikde nie je spomenuté, že sporné pozemky kupujúci kupujú na účely výstavby rodinného domu či výstavbu akejkoľvek inej nehnuteľnosti. V zmluve sú taktiež pozemky označené ako orná pôda, nie ako zastavaná plocha a nádvorie. Zo zmluvy nie je teda vôbec možné zistiť, na aký účel

kupujúci pozemky kupujú. Neprichádza do úvahy zisťovať výkladom zmluvy, na aký účel pozemky kupujúci nadobudli, pretože neexistuje text zmluvy, ktorý by mal byť výkladom zisťovaný, prípadne sporný. V prospech tohto záveru je podľa žalobcu aj judikatúra. Žalobca namietal, že k judikatúre, ktorú označil, sa súd prvej inštancie v rozhodnutí nevyjadril. Súd prvej inštancie sa podľa žalobcu odklonil od tejto ustálenej judikatúry, čo je neprípustné. Záver súdu prvej inštancie, že pre právny vzťah medzi účastníkmi je rozhodujúce to, čo dohodli v zmluve, je preto v priamom rozpore s jeho neskorším záverom, že sporné pozemky na základe mimozmluvných zámerov žalovaných nesú vady, na ktoré neupozornil. Pritom žalobca citoval judikatúru k arbitrárnosti odôvodnenia súdneho rozhodnutia.

36. Žalobca upozornil, že i v našom právnom poriadku sa preferuje zásada pacta sunt servanda a aj pri jej použití sa rešpektuje vôľa zmluvných strán prejavená v písomnej zmluve. Písomná zmluva nedáva žiaden dôvod na odstúpenie od zmluvy na základe dôvodov uvedených kupujúcimi. Okrem toho, v článku VII. ods. 7 kúpnej zmluvy potvrdili aj kupujúci, že si zmluvu riadne prečítali, že zmluva je zrozumiteľná, určitá, vyjadruje ich skutočnú a vážnu vôľu, nie je uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Ak zmluva zodpovedá ich vôli, majú ju dodržať a je pre nich záväzná.

37. Žalobca namietal i ďalšie závery súdu prvej inštancie, ktoré síce nie sú pre vec podstatné, ale súd ich v rozhodnutí uviedol a posúdil ich nesprávne.

38. Súd prvej inštancie tvrdil, že mal pozemky v danom území predávať ako „projekt“ na účely výstavby apartmánových domov. To nie je pravdou, žiaden projekt neexistoval a neexistuje, a preto to ani takto predávané byť nemohlo.

39. Vo vzťahu k žalovaným namietal, že urobil všetko pre to, aby dostali o sporných pozemkoch všetky potrebné informácie. Mal snahu uviesť všetky informácie vo vzťahu k pozemkom, a to aj napriek tomu, že pozemky neboli určené na výstavbu rodinného domu, čo je zo zmluvy a Územnoplánovacej informácie zrejme.

40. Čo sa týka svedkyne M. ako zástupkyne realitnej kancelárie, žalobca namietal, že jej výpovede sú nevierohodné. O podstatných skutočnostiach hovorila nepravdu a súd zavádzala. Súd prvej inštancie sa s týmito skutočnosťami nevysoviadal.

41. Ohľadom uvedených pozemkov, vrátane sporných pozemkov, ho prvá oslovila svedkyňa M.. Ohľadom predaja pozemkov dňa 19.11.2020 uzavrel s realitnou kanceláriou výhradnú zmluvu o sprostredkovaní predaja nehnuteľností. Podľa tejto zmluvy sa nepredávali stavebné pozemky, ale orná pôda a v zmluve nie je uvedené nič o tom, že realitná kancelária má tieto pozemky inzerovať ako stavebné, alebo čokoľvek podobné. Podľa článku VII. ods. 2 písm. b) bez súhlasu sprostredkovateľa nesmel kontaktovať záujemcov. Podľa článku VIII. ods. 2 bol sprostredkovateľ povinný konať odborne, s náležitou starostlivosťou.

42. Ešte pred prevodom sporných pozemkov na žalovaných došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi ním ako predávajúcim a A. M. H. ako kupujúcou. Toto sa týkalo susedných pozemkov. Žalovaný je bratom A. M. H. a zároveň sú v príbuzenskom vzťahu aj k svedkyňi M.. Od A. M. H. dostali tip na pozemky žalovaní. Záujemkyňa A. M. H. zabezpečila zasa svedkyňa M.. Je teda zrejme, že tieto osoby boli v kontakte od počiatku. Realitnej kancelárii poskytol už pred touto prvou kúpnou zmluvou všetky podklady, ktoré k pozemkom mal. Dňa 31.7.2020 dostal F. M. odpoveď na svoju žiadosť o preverenie distribučného plynovodu na pozemkoch, ktoré chcela kupovať A. M. H.. Keďže však položil len otázku, či sa na uvedených pozemkoch nachádza distribučná sieť, dostal len odpoveď, že sa taká sieť tam nachádza. Nepýtal sa však vôbec na druh plynovodu, ani na jeho ochranné, či bezpečnostné pásma. Dňa 12.8.2020 zaslala svedkyňa M. A. M. H. návrh kúpnej zmluvy k pozemkom, ktoré chcela kúpiť. V tejto zmluve nebolo uvedené nič o vysokotlakovom vedení plynu. Na jeho požiadavku, aby táto skutočnosť, ako aj hydrogeologické pomery pozemkov, boli uvedené v zmluve, dňa 1.11.2020, zaslala svedkyňa M. A. M. H. návrh kúpnej zmluvy, kde už tieto skutočnosti uvedené sú. To, že do zmluvy žiadal zakotviť tieto skutočnosti, tvrdil od počiatku konania a dokazovaním sa to potvrdilo.

43. Medzitým, ešte dňa 2.10.2020, zaslala svedkyňa M. z neznámeho dôvodu A. M. H. aj návrh kúpnej zmluvy medzi svedkom H. a ním ako žalobcom, kde sú uvedené skutočnosti o hydrogeologických pomeroch na pozemkoch a o vysokotlakovom plyne. Dňa 3.11.2020 svedok J., ktorý

vykonáva inžinierske služby pre svedka H., poslal svedkovi H. e-mail, kde mu oznamuje existenciu vysokotlakového vedenia plynu. Nato dňa 3.11.2020 svedok H. odstúpil od rezervačnej zmluvy e-mailom, kde uviedol, že dôvodom je vedenie vysokotlakového plynu v mieste pozemkov, o čom mu realitná kancelária nedala vedieť. D. H. ešte podal žiadosť o zmenšenie bezpečnostného pásma, kde SPP súhlasí s odstupom apartmánového domu vo vzdialenosti 12 metrov od plynového zariadenia za podmienky umiestnenia bezpečnostného prvku. Následne dňa 5.11.2020 s ním uzavrela A. M. H. kúpnu zmluvu na pozemky susediace so spornými pozemkami. V uzavretej kúpnej zmluve je výslovne uvedené, že na pozemkoch sa nachádza vedenie vysokotlakového plynu. Dňa 23.2.2021 podala A. M. H. žiadosť o vydanie stanoviska k existencii a priebehu plynárenských zariadení, na čo dostáva už odpoveď, že sa na danom mieste nachádza vedenie vysokotlakového plynu. Takúto žiadosť však mohla podať už v júli 2020 namiesto toho, aby sa dopytovala len na distribučnú sieť. Bez ohľadu na to však podľa v spise založenej komunikácie už od 2.10.2020 (zaslanie kúpnej zmluvy týkajúcej sa H. M.) jednoznačne vedela o vedení vysokotlakového plynu na pozemkoch, takže sa vlastne pýtala na niečo, čo jej už muselo byť známe. Žalovaní prejavili vôľu odstúpiť od kúpnej zmluvy na základe listu zo dňa 25.2.2021, v ktorom uviedli, že sporné nehnuteľnosti kúpili na účely výstavby rodinného domu. V tomto liste sa vyjadrili, že pracovníci realitnej kancelárie ich ubezpečili, že stavba rodinného domu na sporných pozemkoch je možná.

44. Do spisu ešte predložila svedkyňa M. komunikáciu s ním cez Whatsapp, z ktorej vyplývajú viaceré skutočnosti. Z komunikácie zo dňa 20.7.2020 vyplýva, že mala vedomosť o Územnoplánovacej informácii, podľa ktorej sa na pozemkoch nedajú stavať rodinné domy. Z komunikácie zo dňa 22.7.2020 vyplýva, že požiadavka rozdeliť parcely vyšla zo strany kupujúcej A. M. H., čo uviedla v správe svedkyňa M., a teda geometrický plán sa robil na ich podnet. Zo správ zo dňa 20.7.2020 vyplýva aj to, že vedela o vedení plynového potrubia. Z komunikácie dňa 15.8.2020 vyplýva, že predával ornú pôdu, o čom svedkyňa M. vedela a vzala to na vedomie. Z komunikácie od 30.10.2020 do 3.11.2020 vyplýva, že požadoval úpravy kúpnej zmluvy, kde žiadal vložiť ustanovenia o hydrogeologických pomeroch a vysokotlakovom plyne. To, že to bolo do zmluvy vložené, potvrdzuje aj e-mailová komunikácia medzi svedkyňou M. a A. M. H.. Z komunikácie zo dňa 1.3.2021 vyplýva, že až v tento deň mu poskytla svedkyňa M. telefónne čísla na obe kupujúce.

45. Na pojednávaní dňa 30.9.2021 uviedol žalovaný, že chceli na sporných pozemkoch stavať rodinný dom, pričom realitná kancelária im uviedla, že je to možné. Na opakovanú otázku sudcu žalovaný uviedol, že chceli stavať rodinný dom, alebo bytovú jednotku. Podľa vyjadrenia žalovaného žiadali o telefonický kontakt na neho, ktorý im zo strany pani M. poskytnutý nebol. Žalovaná uviedla, že pokiaľ nie sú vlastníkom pozemkov a nemajú podpísanú kúpnu zmluvu, informácie o plyne by sa vraj nedozvedeli, čo je nepravdou. Pritom svedok H. zistil všetky informácie o plyne len na základe toho, že mal uzavretú rezervačnú zmluvu, ktorú mali uzavretú aj žalovaní. Ďalej uviedla, že o sporných pozemkoch sa dozvedeli od A. M. H., ktorá im povedala, že susedný pozemok je voľný, lebo pán, ktorý ho chcel kúpiť, od zmluvy odstúpil (bol to svedok H.). Vraj si zisťovali v realitnej kancelárii, prečo od zmluvy odstúpil, kde im mali uviesť, že nezískal finančné prostriedky. Na otázku, prečo netrvali na tom, aby v zmluve bolo uvedené, že ide o stavebné pozemky, uviedla, že to nežiadali preto, lebo uvedené pozemky sa predávali práve na stavebný účel. O tom, že to majú byť stavebné pozemky, vedela od švagrinej a z inzerátu, v ktorom bola uvedená svedkyňa M..

46. Z výpovede svedkyne M. vyplýva, že je tiež rodinou so žalovanými. Potvrdila, že práve ona ho oslovila s tým, či nechce predať pozemky. Potvrdila, že im poskytla podklady k sporným pozemkom, vrátane Územnoplánovacej informácie. Tvrdila, že nevedela o tom, že sa na sporných pozemkoch nachádza vysokotlakový plyn a uviedla, že jej mal povedať len o ochrannom pásme o veľkosti 2 metre na každú stranu plynovodu. Uviedla nepravdu, že spoluprácu so svedkom H. ukončili oni, v skutočnosti odstúpil od zmluvy on. Nepravdivo uviedla, že o tom, aké potrubie sa na mieste nachádza, sa A. M. H. dozvedela až po uzavretí kúpnej zmluvy. Všetky tieto tvrdenia vyvrátila e-mailová komunikácia, ktorú predložila sama svedkyňa M., SMS komunikácia a komunikácia cez Whatsapp.

47. Rovnako to vyvracia prepis telefonického rozhovoru medzi ním a svedkyňou M., ktorý sa v spise tiež nachádza. Svedkyňa M. aj zjavne účelovo zavádzala, keď tvrdila, že žalovaní tam mali záujem stavať buď dom pre syna, alebo penzión, respektíve apartmánový dom, čo je v rozpore s tým, čo uviedli žalovaní na pojednávaní a v ich odstúpení. Rovnako nepravdivo uviedla, že nemohli zistiť „presný obsah rúr“, pretože neboli vlastníkmí pozemku. Jednak už toto vyjadrenie osvedčuje značné nedostatky v odbornosti

realitnej kancelárie, ale zároveň je nepravdivé, keďže všetko o plyne bolo možné zistiť priamym dotazom na SPP, bez ohľadu na to, či je alebo nie je vlastník. Následne nelogicky tvrdila, že by nemal záujem o kontakt, čo ale nie je pravdou, keďže mu sama zaslala cez Whatsapp telefonický kontakt na nich, čo už však bolo až po uzavretí zmlúv a po odstúpení od nich.

48. Z prepisu telefonického rozhovoru medzi ním a svedkyňou M. vyplýva, že žalovaní vedeli o všetkom, t. j. ako o plyne, tak aj o ostatných skutočnostiach a že boli v kontakte ako rodina medzi sebou (t. j. so M. H.). V tomto rozhovore potvrdila aj to, že všetky informácie poskytla aj tým, čo poodstupovali (odstúpil svedok H.). V rozhovore potvrdila aj to, že informácie o plyne a hydrogeologických pomeroch išli do zmlúv na jeho podnet. Potvrdila, že videli vyjadrenie pre svedka H. z SPP. Skonštatovala, že sa nepredával stavebný pozemok, ale orná pôda a kúpna cena tomu bola prispôsobená.

49. Svedok N. A. O. (svedok žalovaných) uviedol, že ak niekto vie, že sa na mieste nachádza vysokotlakové potrubie, vie potom určiť aj bezpečnostné pásmo, pričom rozsah pásma tento svedok vedel uviesť bez toho, aby vôbec potreboval pozrieť do zákona (20 metrov). Potvrdil, že o tom, že na mieste je vysokotlakový plyn, sa dozvedel na prelome rokov 2020 až 2021, povedal to ako A. M. H., tak aj žalovaným. Svedok O. potvrdil aj to, že žalovaní chceli stavať rodinný dom. Potvrdil, v rozpore s účelovými tvrdeniami žalovaných (o tom, že by museli byť vlastníkmi či mať uzavretú kúpnu zmluvu), že na žiadosti o SPP ohľadom plynu nebolo čo vypisovať, ani sa tam nič nepripájalo, pretože to bola internetová vzorová žiadosť, a keď sa vypísala, prišla odpoveď.

50. Z obhliadky na mieste samom bolo zistiteľné, že sa tam nachádza vedenie plynu, pretože je označené kovovými farebnými stĺpkami. K tomuto sa vyjadril aj v podaní zo dňa 24.6.2021. Sami žalovaní vo vyjadrení zo dňa 31.5.2021 uviedli, že si sporné pozemky boli viackrát obhliadnuť.

51. Z uvedeného vyplýva, že všetci zúčastnení (teda ako žalovaní, tak aj manželka M.) už pred uzavretím kúpnych zmlúv vedeli, že cez sporné pozemky, ako aj cez pozemky, ktoré kupovala A. M. H., vedie vysokotlakový plyn.

52. Žalobca upozornil, že nie je odborník v oblasti plynu a plynových vedení. Nemyslí si preto, že by bol povinný žalovaným uvádzať presné údaje o ochranných a bezpečnostných pásmach plynu a iné vysoko špecifické odborné údaje. Spomínané 20-metrové bezpečnostné pásmo platí pri akomkoľvek plynovom vedení, ak sa neprevádzkuje na voľnom priestranstve (§ 80 ods. 2 zákona č. 251/2012 Z.z.). To, že nejde o voľné priestranstvo, je zistiteľné voľným okom pri obhliadke, pretože uvedené miesto je zastavané ďalšími nehnuteľnosťami. Neznalosť zákona neospravedlňuje a nikto nie je povinný iného upozorňovať na to, čo je v zákone uvedené.

53. Súd prvej inštancie mu vytkol, že konal nezodpovedne a ľahkovážne. Tak to podľa žalobcu nie je, pretože na jeho popud sa do zmluvy vložili ustanovenia o plyne a o hydrogeologických pomeroch a poskytol všetky podklady realitnej kancelárii. To, že bol plne nápomocný napríklad aj záujemcovi svedkovi H., potvrdil aj svedok J.. Rovnako svedok A. P. na tom istom pojednávaní potvrdil, že bol nápomocný pri kúpe pozemkov a upozornil ho na obmedzenia týkajúce sa uvedených pozemkov. Obaja svedkovia potvrdili, že uviedol všetky informácie o vysokotlakovom potrubí plynu a nič nezamĺčal. Naopak, svedok J. potvrdil, že realitná kancelária neposkytla jeho klientovi H. žiadne informácie a to napriek tomu, že ich v tom čase mala odo neho, vrátane písomných podkladov k pozemkom.

54. Podľa vyjadrenia svedka H. na pojednávaní dňa 26.9.2022 mu svedkyňa M. v čase, keď sa zaujímal o kúpu pozemkov, povedala, že spodkom pozemkov vedie plyn, ktorý na pripojenie využiť nemôže, pretože to je plyn, ktorý vedie do kúpeľov. Až potom pritom podpísal rezervačnú zmluvu, takže už v tom čase M. vedela, že plyn je pre napojenie nevyužiteľný. Svedok H. potvrdil aj to, že keď sa išiel informovať u plynárov, dostal všetky informácie o plyne. Svedok H. potvrdil aj to, že mu M. na mieste ukázala, že ide o vysokotlakový plyn. Svedok H. napokon potvrdil aj to, že bol nápomocný pri poskytovaní informácií osobe, ktorú poveril inžinierskou činnosťou, t. j. pánovi J..

55. Nesúhlasí preto so súdom prvej inštancie, že porušil svoju informačnú povinnosť. Naopak, realitnej kancelárii poskytol všetky informácie, ktoré mal, odovzdal všetky podklady týkajúce sa pozemkov, ktorými disponoval, a napokon len na jeho popud sa do kúpnych zmlúv vložili ustanovenia o plynovom vedení a hydrogeológii. Nezanedbal preto informačnú povinnosť voči kupujúcim, pričom sám na nich

kontakt nemal. Z rezervačnej zmluvy (článok VIII.) uzavretej medzi žalovanými a realitnou kanceláriou vyplýva, že sú si vedomí faktického a právneho stavu nehnuteľností.

56. Žalobca namietal, že práve kupujúci konali ľahkomyselne a v rozpore so zásadou *vigilantibus iura scripta sunt*, ak napriek údajom v zmluve o existencii plynového vedenia nevykonali nič, nežiadali uviesť do písomnej zmluvy účel, na ktorý pozemky kupujú, údaj o tom, že tam chcú stavať rodinný dom, atď. Rovnako zanedbali bežnú opatrnosť, ak si nezistili informácie o tomto plynovom vedení, keď dostali návrh kúpnej zmluvy vopred, kde bolo uvedené, že sa na danom mieste nachádza vedenie plynu a že sú tam rizikové hydrogeologické pomery.

57. Všetci zúčastnení vedeli o vedení vysokotlakového plynu už od leta 2020, ale pre toto konanie predstierajú neznalosť tejto skutočnosti kvôli úspechu v konaní.

58. Žalobca ďalej namietal, že z pohľadu písomnej zmluvy sporné pozemky nemajú vadu, pretože sú spôsobilé na užívanie. Je pravdou, že pri niektorých spôsoboch užívania, z viacerých do úvahy prichádzajúcich, môžu existovať určité obmedzenia ich užívania či využitia v dôsledku okolností majúcich základ v pozemkoch, ako je napríklad plynové potrubie tam umiestnené, či hydrogeologické pomery pozemku. Tieto obmedzenia však ako vady prichádzajú do úvahy len pre možnosť výstavby na pozemkoch, aj to len čo do rozsahu výstavby na pozemkoch, nie v tom smere, že by výstavbu vylučovali. Tieto obmedzenia okrem toho v žiadnom prípade nebránia inému spôsobu využitia pozemkov.

59. Skutočnosti týkajúce sa možnosti výstavby na sporných pozemkoch, umiestnenia stavby, výstavby chráničky, obmedzení v súvislosti s existenciou ochranných a bezpečnostných pásiem na sporných pozemkoch, sú všetko odborné otázky, ktoré súd nemôže posúdiť sám. Preto na tieto otázky musel súd prvej inštancie ustanoviť znalca. Keďže znalec tieto otázky nezodpovedal, ale riešil ich súd prvej inštancie, došlo k porušeniu ustanovenia § 206, resp. § 207 CSP. Na závery súdu prvej inštancie vo vzťahu k týmto otázkam preto nemožno prihliadnuť, keďže nejde o otázky právne, ale odborné, na ktoré súd nemôže a nesmie odpovedať.

60. Súd prvej inštancie tak bez akéhokoľvek bližšieho skúmania týchto skutočností odborne spôsobilou osobou dospel k záveru, na ktorý vôbec nebol oprávnený. Uviedol totiž, že sporné pozemky sú neupotrebitelné na účely, na ktoré ich žalovaní podľa ich mimozmluvných vyjadrení kupovali. Táto skutočnosť v konaní dôkazne však vôbec nebola zistená. Na zodpovedanie tejto otázky by v prvom rade musel mať súd zistené, akú konkrétnu stavbu žalovaní na sporných pozemkoch chceli stavať, teda napríklad tým, že by žalovaní predložili projekt tejto stavby a zároveň muselo byť vykonané znalecké dokazovanie, v rámci ktorého by znalec potvrdil, že na pozemkoch nie je možné vykonať žiadnu stavbu. Takéto skutočnosti dôkazne zistené neboli.

61. Z dokazovania vyplýva, že na sporných pozemkoch by bolo možné postaviť stavbu, teda sporné pozemky sú spôsobilé na výstavbu. Rovnako na pozemku umiestnený vysokotlakový plyn je možné riešiť vybudovaním chráničky, čo sa v konaní takisto preukázalo, keďže je možné zmenšiť ochranné pásmo na 12 metrov (dokonca 10 metrov podľa správy SPP pre pána M.), o čo sa však žalovaní ani nepokúsili. Tieto skutočnosti nepreukazujú neupotrebitelnosť pozemkov.

62. Žalovaní ani netvrdili, ani iným spôsobom nepreukázali, aký dom chceli na pozemku stavať, s akými rozmermi, za akých podmienok by stavali, nepredložili projekt, atď. Preto nebolo možné ani posúdiť, či konkrétne označený rodinný dom s konkrétnymi rozmermi stavať na sporných pozemkoch možno, alebo nie. Na túto skutočnosť napokon žalovaní ani nenavrhl žiadne dokazovanie, vrátane znaleckého dokazovania.

63. Ak by už teda aj súd prvej inštancie chcel odôvodniť svoj názor o existencii neupotrebitelnej vady, za predpokladu, že by sa nikto nepozastavoval nad tým, že v písomnej zmluve nič o účelovom určení sporných pozemkov na výstavbu nie je, nemal pre tento záver žiadne podklady v spise.

64. V konaní dôkazne vôbec nebolo zistené, či tvrdená „vada“, je vadou neodstrániteľnou, ktorá robí vec neupotrebitelnou, alebo vadou odstrániteľnou. Súd prvej inštancie založil svoj názor o neupotrebitelnosti sporných pozemkov na tvrdení žalovaných, ktoré však spochybňoval, a tým sa stalo nepreukázaným a zároveň svoj názor súd prvej inštancie založil na posúdení odborných skutočností, čo mu neprináležalo.

Rozhodnutie súdu prvej inštancie v tomto smere teba bolo v celom rozsahu nesprávne a okrem toho predčasné.

65. Vybudovanie chráničky (ak by pre určitý typ stavby vôbec bola potrebná) podľa vyjadrení svedkov predstavovalo investíciu od 5.000 eur až do 15.000 eur (svedok J.), respektíve investíciu 10.000 eur (svedok J.), čo vzhľadom na hodnotu pozemku a hodnotu budúcej stavby na nej nemožno považovať za náklad neúmernej ceny veci. Ani táto otázka však znalcom skúmaná nebola a súd prvej inštancie ju skúmal sám, na čo nebol oprávnený.

66. Súd prvej inštancie vôbec neprihliadol na to, že žalovaní od zmluvy odstúpili preto, lebo podľa nich na sporných pozemkoch nemožno stavať rodinný dom. Rodinný dom v skutočnosti na sporných pozemkoch nemožno stavať už na základe Územnoplánovacej informácie, ktorú mali pred uzavretím zmluvy k dispozícii, čo potvrdzuje odpoveď na žiadosť o Územnoplánovacia informáciu zo dňa 30.7.2019.

67. Skutočnosť, že na sporných pozemkoch nie je možné stavať rodinný dom, nie je pre žalovaných skutočnosťou, o ktorej by čase kúpy pozemkov nevedeli, nejde teda o vadu, na ktorú neboli upozornení a ktorá vyšla najavo dodatočne. Táto skutočnosť vylučuje možnosť uplatnenia nárokov podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže o nemožnosti stavať rodinný dom na pozemkoch podľa Územnoplánovacej informácie pred uzavretím zmluvy vedeli a napriek tomu zmluvu uzavreli. Už táto skutočnosť sama osebe vylučuje možnosť odstúpenia od zmluvy.

68. Súd prvej inštancie podľa žalobcu však úplne opomenul, že žalovaní od zmluvy neodstúpili pre vadu týkajúcu sa hydrogeologických pomerov. Žalobca namietal aj tieto závery súdu prvej inštancie. V konaní nebolo ani nijako dôkazne zistené, že na pozemkoch nie je možné stavať pre ich hydrogeologické pomery.

69. Ďalej žalobca uviedol, že kúpna cena pozemkov podľa zmluvy predstavovala sumu 71,58 eur/m<sup>2</sup>. Predložil dôkazy (vyjadrenie zo dňa 1.2.2022), ktoré osvedčovali, že pozemky v blízkosti sporných pozemkov sa predávali za kúpnu cenu 145-150 eur/m<sup>2</sup>, čo je veľký rozdiel. Aj z toho je zrejmé, že žalovaní vedeli, čo kupujú a že sa pozemky nepredávali ako stavebné pozemky. Súd prvej inštancie uviedol, že cena je vecou dohody, to ale nedáva odpoveď na jeho dôkaz o reálnej vyššej cene pozemkov na danom mieste, preto je aj tento záver súdu prvej inštancie nepreskúmateľným.

70. V priebehu konania sa jeho právny zástupca na pojednávaní vyjadril, že spor by sa mal viesť medzi inými účastníkmi ako medzi ním a žalovanými. Naznačoval tým to, že by tu pravdepodobne bola daná zodpovednosť realitnej kancelárie za poskytnuté, resp. neposkytnuté informácie vo vzťahu k žalovaným a v tejto súvislosti možno aj zodpovednosť za škodu.

71. Na jednej strane mu súd prvej inštancie vytýkal, že aj keď kúpnu zmluvu pripravila realitná kancelária, za zmluvu zodpovedá. Na druhej strane súd prvej inštancie preniesol na neho zodpovednosť za to, čo realitná kancelária inzeruje a aké informácie podáva prípadným kupujúcim. Uznáva, že zodpovedá za to, čo je v zmluve, ale nezodpovedá za to, aké informácie podáva realitná kancelária záujemcom a čo inzeruje, pretože realitná kancelária nie je a nebola jeho zástupcom (§ 777 Občianskeho zákonníka), čoho dôkazom je aj uzavretie kúpnej zmluvy medzi kupujúcimi a ním priamo. Konanie bez plnej moci nie je konaním za neho a toto zaväzuje priamo realitnú kanceláriu, a nie jeho. Okrem toho, realitná kancelária uzavrela s kupujúcimi vlastnú zmluvu, takže právny vzťah medzi realitnou kanceláriou a kupujúcimi sa potom spravuje touto zmluvou.

72. Preto mal žalobca za to, že je daná zodpovednosť realitnej kancelárie vo vzťahu ku kupujúcim, nie však jeho zodpovednosť. Svoje povinnosti na základe kúpnej zmluvy dodržal, a naopak, podal a snažil sa podať kupujúcim ohľadom predávaných pozemkov všetky informácie. Realitná kancelária vystupujúca voči nemu, ako aj voči kupujúcim, v osobe svedkyne M., preukázala značnú mieru neodbornosti. Okrem toho, tak ako svedkyňa M. zavádzala súd a uvádzala nepravdivé skutočnosti, to isté mohla robiť v zmluvnom vzťahu s ním, ako aj s kupujúcimi. Nemal ako uviesť žalovaných do omylu, pretože sa s nimi nikdy pred uzavretím zmluvy nestretol.

73. Na záver žalobca namietal, že napadnutý rozsudok síce má 45 strán, ale odôvodnenie začína až na str. 40. Napriek tomu považoval rozsudok za neprehľadný. Súd prvej inštancie sa mal argumentačne

vysporiadať s jeho podstatnými námietkami. Rozsudok tak žalobca považoval za nedostatočne odôvodnený.

74. Vzhľadom na vedené žalobca žiadal odvolací súd, aby napadnutý rozsudok zrušil a vrátil na nové konanie a rozhodnutie a priznal mu plnú náhradu trov odvolacieho konania.

75. K odvolaniu žalobcu sa vyjadrili žalovaní. Stotožnili sa so závermi súdu prvej inštancie, pričom odkázali na jeho argumentáciu. Preto žiadali odvolací súd o potvrdenie napadnutého rozsudku.

76. V replike sa žalobca pridržiaval podaného odvolania.

77. V duplike žalovaní odkázali na svoje skoršie vyjadrenie.

78. Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej ako „CSP“), bez nariadenia pojednávania odvolacieho súdu podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť.

79. Vzhľadom na obsiahlosť podaného odvolania žalobcom (24 strán), odvolací súd pristúpil k hodnoteniu odvolacích námietok podľa ich okruhov, a to nasledovne. Najskôr odvolací súd posúdil námietku nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozsudku. Následne sa postupne venoval okruhom odvolacích námietok, ktoré sa týkali účelu zmluvy, zodpovednosti a činnosti realitnej kancelárie v tomto spore, predaju pozemkov ako „projektu“, ďalej námietok upozorňujúcich na to, že žalobca konal zodpovedne a učinil maximum. Nato sa odvolací súd sústredil na námietky žalobcu upozorňujúce na zodpovednosť žalovaných za kúpu pozemkov a že pozemky nie sú neupotrebitelné. Na záver sa odvolací súd stručne vyjadril k námietkam týkajúcim sa hydrogeologických prieskumov.

80. Všetky tieto námietky žalobcu odvolací súd vyhodnotil ako nedôvodné.

81. Žalobca namietal nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku s tvrdením, že súd prvej inštancie sa mal vysporiadať s jeho podstatnými námietkami a argumentáciou, pričom upriamil pozornosť na obsiahlosť rozsudku s tým, že jeho samotné odôvodnenie zaberalo veľmi krátku časť.

82. Odvolací súd s touto námietkou nestotožnil. Odôvodnenie napadnutého rozsudku je dostatočné a presvedčivé. Reaguje na všetky podstatné argumenty žalobcu (v súlade s § 220 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd v rozsahu musí jasne a výstižne vysvetliť, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán).

83. Nie je pritom úlohou súdu detailne odpovedať na každý argument sporovej strany. S tým sa stotožňuje aj konštantná judikatúra. Najvýstižnejšie sa k (ne)porušeniu práva na spravodlivý proces vyjadril Ústavný súd ČR konštatovaním, že „nie je porušením práva na spravodlivý proces, ak všeobecné súdy nebudujú vlastné závery na podrobnej oponentúre (a vyvracaní) jednotlivito vznesených námietok, ak proti nim stavia vlastný ucelený argumentačný systém, ktorý logicky a v práve vyloží tak, že podpora správnosti ich záverov je sama o sebe dostatočná“ (nález sp. zn. III. ÚS 989/08 zo dňa 12.02.2009, bod 68).

84. Čo sa týka účelu zmluvy, žalobca namietal, že je podstatné iba to, čo sa uviedlo v kúpnej zmluve. Skutočnosti v nej neuvedené, hoci i stranami zamýšľané, sú bezpredmetné. V zmluve nie je uvedené, že pozemky kúpili žalovaní na účely výstavby rodinného domu, resp. akejkolvek inej nehnuteľnosti. V zmluve boli pozemky označené ako orná pôda. Pozemky tak nenesú vady, ako to skonštatoval súd prvej inštancie.

85. Ani s touto námietkou sa odvolací súd nestotožňuje.

86. V spornej kúpnej zmluve sa nenachádza explicitne (výslovne, priamo) uvedený účel, na ktoré mali predávané pozemky žalovaným ako kupujúcim slúžiť. To žalobca ani nepopiera a ani to zo samotnej zmluvy nevyplýva.

87. Tento účel však nie je implicitne (nepriamo, bez formálneho vyjadrenia) daný označením druhu pozemkov v spornej kúpnej zmluve. Žalobca totiž opomína, že zmluva o prevode nehnuteľnosti na to, aby bola vkladuschopnou, vyžaduje označenie druhu pozemku [čo je priamo zakotvené v § 42 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona]. Rôzne druhy pozemkov sú definované v § 9 katastrálneho zákona, pričom prvým druhom [§ 9 písm. a)] je orná pôda. Súčasne ja namieste upozorniť, že druh pozemku nie je stavebný pozemok. Preto nemožno z označenia druhu pozemku v kúpnej zmluve vyvodzovať účel následného použitia pozemkov.

88. Navyše, termín stavebný pozemok katastrálny zákon nepozná, no pozná ho stavebný zákon. Podľa § 43h ods. 1 stavebného zákona sa stavebným pozemkom rozumie časť územia určený územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.

89. Z inzerátu realitnej kancelárie, ako i z Územnoplánovacej informácie v konaní pred súdom prvej inštancie vyplynulo, že pozemok predávaný žalobcom bol určený územným plánom obce na výstavbu. To, že išlo o pozemok určený na výstavbu, potvrdila žalovaným realitná kancelária a naostatok i obhliadka na mieste samom žalovanými za účasti zamestnankyne realitnej kancelárie. V jej priebehu sa oboznámili s tým, že v okolí už boli vybudované viaceré rodinné domy. Jednalo sa tak o stavebný pozemok, a to priamo zo zákona, a na tento účel ho i žalovaní kupovali, o čom boli ubezpečení.

90. Ak preto žalobca nehodlal žalovaným predávať pozemky na stavebné účely, resp. ak tento účel z ďalšieho užívania kupujúcimi chcel vylúčiť, tak mal tento účel použitia (alebo jeho prípadnú modifikáciu) v zmluve explicitne vyjadriť. Označenie druhu pozemkov tak nepredstavuje účel využitia pozemkov (teda že by boli predané zrejme iba na poľnohospodárske účely, čo priamo žalobca v odvolaní netvrdil, ale z kontextu tejto odvolacej námietky je to zrejme).

91. Ak v tejto súvislosti žalobca namietal, že zo zmluvy nie je zistiteľné, na aký účel žalovaní pozemky kúpili, tak odvolací súd poznamenáva, že stavebný účel pozemku je bežný. Do zmluvy sa štandardne tento účel zmluvy nevyjadruje, pretože vlastnícke právo nadobúdateľa nehnuteľnosti v sebe obsahuje všetky jednotlivé zložky vlastníckeho práva, teda oprávňuje nadobúdateľa vec držať (ius possidendi), vec užívať a požívať jej plody a úžitky (ius utendi et fruendi) a právo vecou disponovať (ius disponendi). Preto i z tohto pohľadu platí už uvedené, teda ak predávajúci nepredával pozemok na stavebné účely kvôli obmedzeniam plynúcim zo zákona (k čomu sa odvolací súd ešte dostane), tak mal túto skutočnosť explicitne do zmluvy zachytiť. A keďže sa v to uvedenom prípade nestalo, správne súd prvej inštancie skonštatoval, že pozemky, ktoré žalobca predal žalovaným, boli určené aj na stavebné účely.

92. Vo svetle uvedeného neobstojí ani námietka žalobcu, ktorou vytýkal súdu prvej inštancie, že sa vôbec nezaoberal judikatúrou, ktorú označil na podporu svojej argumentácie k výkladu zmluvy. Závery označenej judikatúry nedopadajú na prejednávanú vec. Označená judikatúra sa týka interpretácie obsahu zmluvy, pričom podstatnou v tomto prejednávanom prípade je otázka, či z druhu označenia pozemku vyplýval aj účel použitia pozemkov. A odvolací súd dospel k negatívnemu záveru, čím potvrdil v tomto smere vecne správny záver súdu prvej inštancie.

93. Rovnako bez právneho významu odvolací súd hodnotí námietku žalobcu týkajúcu sa zásady pacta sunt servanda, ktorú spojil s námietkou ohľadom účelu zmluvy. Zmyslom tejto zásady totiž je „vo všeobecnej rovine, aby povinnosti, ku ktorým sa strana zmluvne zaviazala, boli plnené“ (rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 31.1.2019, sp. zn. 25 Cdo 5765/2017). A o opaku predsa v prejednávanom spore žiadnych pochyb nebolo.

94. K zodpovednosti a činnosti realitnej kancelárie v tomto spore prezentoval žalobca viacero odvolacích námietok. Namietal výpovede svedkyne M., zástupkyne realitnej kancelárie, nakoľko o podstatných okolnostiach podľa žalobcu vypovedala nepravdu a súd zavádzala. Ďalej upozornil, že v zmluve sa nepredávali pozemky ako stavebné a v zmluve nebolo nič uvedené o tom, aby realitná kancelária mala tieto pozemky inzerovať ako stavebné. Žalobca poukázal aj na zmluvu so sestrou žalovaného, A. M. H., a na zmluvu so svedkom D. H., ktorý odstúpil od rezervačnej zmluvy. Podľa žalobcu tak svedkyňa M. vedela o trasovaní vysokotlakového plynu už od 2.10.2020 a žalovaní mali ešte pred uzatvorením spornej zmluvy vedomosť o trasovaní vysokotlakového plynu. Podľa žalobcu tak zodpovedá žalovaným

realitná kancelária, pretože sám nezodpovedá za to, aké informácie inzerovala a poskytla žalovaným pri predaji pozemku.

95. Odvolací súd nepovažuje činnosť realitnej kancelárie pre posúdenie tohto sporu za právne významnú. Závazok realitnej kancelárie, na podklade sprostredkovateľskej zmluvy uzavretej so žalobcom, spočíval v obstaraní záujemcu na uzatvorenie zmluvy so žalobcom (viď § 774 Občianskeho zákonníka). Ani obstaranie takéhoto záujemcu realitnou kanceláriou ešte nezaviazalo žalobcu, aby kúpnu zmluvu so záujemcami (v tomto prípade so žalovanými) aj uzatvoril. A súčasne, ako to správne skonštatoval aj súd prvej inštancie, zodpovednosť za uzatvorenie konkrétnej kúpnej zmluvy (s konkrétnou kvalitou) už ležala na žalobcovi. Za prípadné vady veci tak nemohla zodpovedať v tomto prípade realitná kancelária, čomu zodpovedá priamo Občiansky zákonník v § 597 ods. 1, ktorý konštruje zodpovednosť za vady predávajúceho, čo bol v tomto prípade žalobca.

96. Hoci by teoreticky aj realitná kancelária inzerovala pozemky v inej kvalite, než v skutočnosti boli, stále finálnu zodpovednosť za predaj týchto pozemkov ťaží vlastníka tejto veci. Je to napokon jeho podpis, ktorým zmluvu na znak svojho súhlasu uzavrie. Najneskôr v okamihu podpisu zmluvy sa mohol vlastníka veci ubezpečiť, že budúci kupujúci majú vedomosť o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemky, a napriek tomu ich majú vôľu kúpiť. Preto odvolací súd považuje za neopodstatnenú aj odvolaciu námietku žalobcu ohľadom toho, že kúpnu zmluvu pripravovala realitná kancelária (v otázke prípravy tejto zmluvy mohla žalobcu realitná kancelária nanajvyššie zastupovať, čo napokon nezbavilo možnosti žalobcu k jej ovplyvneniu). Aj z tohto pohľadu sú neopodstatnené námietky žalobcu, že žiadal o doplnenie kúpnej zmluvy realitnú kanceláriu aj o informáciu o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemky.

97. Ďalej je potrebné poznamenať, že žalobca nestratil kontrolu ani nad inzerovaním pozemkov realitnou kanceláriou. Nadväzujúc na uvedené, bolo predsa zodpovednosťou žalobcu ako kupujúceho zabezpečiť, aby predal pozemky takej kvality, ako v skutočnosti aj boli. Pokiaľ žalobca upozorňoval na neodborné konanie realitnej kancelárie, bolo v jeho moci usmerniť jej činnosť tak, aby predávala pozemky takého stavu a kvality, aké v skutočnosti boli. Naostatok, uvedené bolo i povinnosťou žalobcu vo vzťahu k realitnej kancelárii, nakoľko podľa § 777 Občianskeho zákonníka musel realitnej kancelárii oznamovať (slovami zákona) všetky dôležité okolnosti súvisiace so sprostredkovaním, najmä okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť rozhodnutie záujemcu uzavrieť sprostredkovanú zmluvu.

98. Súčasne je podstatné, že žalobca nepreukázal, že by realitnej kancelárii poskytol presné údaje o trasovaní vysokotlakového plynu i s pokynom, aby s touto informáciou pozemky inzerovali, resp. aby to priamo tlmočili žalovaným ako budúcim kupujúcim (resp. akýmkoľvek kupujúcim).

99. Ak žalobca preto tvrdil, že realitná kancelária vedela o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemky žalobcu, tak podstatné podľa odvolacieho súdu je, že túto informáciu mal žalovaným tlmočiť žalobca. A to priamo, prípadne práve prostredníctvom realitnej kancelárie, a to najneskôr pred podpisom kúpnej zmluvy. Že by uvedené splnil, žalobca netvrdil a ani v konaní nepreukázal. Nie je namieste ani obrana žalobcu, že žalovaní vedeli o trasovaní vysokotlakového plynu cez sporné pozemky od iných osôb (A. M. H., D. H.); túto skutočnosť žalobca v konaní nepreukázal.

100. Žalobca ďalej namietal, že sporné pozemky nepredával ako „developerský projekt“. Namietal preto konštatovanie súdu prvej inštancie, že by chcel všetky pôvodne nerozparcelované pozemky predávať ako „projekt“.

101. Odvolací súd túto námietku vyhodnotil k meritu veci ako právne nepodstatnú. Touto odvolacou námietkou sledoval žalobca preukázať, že sa na pozemkoch nepredpokladala výstavba. K uvedenému sa však odvolací súd už vyjadril. Pozemky, ktoré žalovaní od žalobcu kúpili, predpokladali aj výstavbu, o čom svedčí inzerát realitnej kancelárie, existujúca výstavba v čase obhliadky danej lokality žalovanými a nevyllúčený stavebný účel žalobcom v zmluve, prípadne tlmočením žalovaným. Odvolací súd zdôrazňuje, že okolnosť, či žalobca hodlal predáť pôvodne nerozparcelované pozemky ako „projekt“, nie je pre meritum veci podstatná. Podstatné je to, či (aj) na stavebný účel predal žalobca pozemky žalovaným. Iné pozemky nie sú predmetom tohto sporu.

102. V ďalšom okruhu odvolacích námietok žalobca namietal, že učinil všetko pre to, aby žalovaní mali všetky potrebné informácie o sporných pozemkoch. Tvrdil, že pritom nebol povinný žalovaným uvádzať presné údaje o ochranných a bezpečnostných pásmach plynu a iné špecifické odborné otázky. Nekonal

ľahkovážne, ako mu to vytýkal súd prvej inštancie, pretože na jeho popud sa do kúpnej zmluvy vložili údaje o plyne a hydrogeologických pomeroch. Realitnej kancelárii poskytol všetky podklady.

103. Ani s týmito námietkami odvolací súd nesúhlasí. Ako to už odvolací súd skonštatoval, žalobca v kúpnej zmluve, avšak ani inak vopred pred uzatvorením zmluvy neoboznámil žalovaných o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemky. Požiadavku oboznámenia žalovaných o tejto skutočnosti žalobca nesplnil tým, že do zmluvy vložil informáciu o trasovaní plynu. Bežné trasovanie plynu cez pozemok, teda napojenie pozemku na inžinierske siete, činí pozemok využiteľnejší. Avšak trasovanie vysokotlakového plynu kvôli zákonným obmedzeniam (ochranné a bezpečnostné pásmo) využiteľnosť pozemku značne obmedzuje, ba v niektorých smeroch až znemožňuje.

104. Odvolací súd dodáva, že žalovaní sami nespochybnili, že by nevedeli o trasovaní plynu cez pozemky; nevedeli o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemky. A odvolací súd pripomína už uvedené, že žalobca mal vedomosť o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemky minimálne už od odstúpenia od rezervačnej zmluvy svedka H., a napriek tomu žalovaných priamo na uvedené neupozornil.

105. Nie je preto namieste predpoklad žalobcu, že nebol povinný žalovaným uvádzať presné údaje o ochranných a bezpečnostných pásmach spojených s trasovaním vysokotlakového plynu cez pozemky. Vzhľadom na obmedzenia spojené s pozemkom zaťaženým touto skutočnosťou bolo povinnosťou žalobcu oboznámiť o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemky. Žalobca si mal byť vedomý, že pokiaľ zanedbá oboznámenie žalovaných o tejto skutočnosti, vystavuje sa riziku zodpovednosti za vady veci. Kúpa pozemku, ktorý nie je využiteľný na pravidelný a bežný účel (teda i stavebný), činí z pozemku pozemok vadný.

106. Odvolací súd tak nepovažuje za náležitú ani súvisiacu námietku žalobcu, podľa ktorej žalovaných neznalosť zákona neospravedlňuje, pričom zdôraznil, že nemal povinnosť upozorňovať žalovaných na to, čo je v zákone uvedené. Odvolací súd však má za to, že táto zásada tu nepôsobí na prospech žalobcu, ale práve proti nemu, nakoľko bolo jeho povinnosťou upozorniť žalovaných na trasovanie vysokotlakového plynu cez predávané pozemky. Žalobca si tak zamieňa príčinu s následkom. Ak žalovaní nevedeli o trasovaní vysokotlakového plynu, t. j. o jeho samotnej existencii (príčina), tak nemohli mať adekvátnu vedomosť ani o zákonom následku z jeho existencie plynuceho v podobe obmedzenej využiteľnosti pozemkov (následok). Naostatok, odvolací súd poznamenáva, že ani zmysel tohto argumentu žalobcu nedopadá na prejednávaný spor, pretože tu nejde o situáciu, že by žalovaní vedeli o trasovaní vysokotlakového plynu cez pozemok, no nevedeli by iba o presných ochranných a bezpečnostných pásmach plynúcich zo zákona (a ktoré by poľahky mohli viesť oboznámením sa so zákonom).

107. Žalobca nadväzoval na predchádzajúcu námietku súčasne okruhom odvolacích námietok, podľa ktorých žalovaní nesú zodpovednosť za kúpu pozemkov. Žalobca tvrdil, že z obhliadky na mieste samom bolo zistiteľné, vzhľadom na farebné kovové stĺpiky, že cez pozemok vedie vysokotlakový plyn. Ďalej žalobca upozornil, že žalovaní napriek údajom v zmluve o plyne nevykonali nič, nežiadali do zmluvy uviesť účel zmluvy, na ktorý pozemky kupujú. Zanedbali pritom bežnú opatrosť, ak si vopred nezistili informácie o tomto plynovode. Žalobca súčasne akcentoval, že na sporných pozemkoch sa nemohli stavať rodinné domy, čo plyní z Územnoplánovacej informácie z 30.7.2019. Žalobca tiež namietal, že pozemky žalobcom predal za 71,58 eur/m<sup>2</sup>, avšak pozemky v blízkosti sporných pozemkov sa predávali za 145-150 eur/m<sup>2</sup>, čo predstavuje veľký cenový rozdiel.

108. Čo sa týka vedomosti žalovaných o vysokotlakovom plyne cez pozemky z existencie farebných kovových stĺpikov, odvolací súd má za to, že z nich nie je zrejmé, že cez pozemok (a vôbec kadiaľ presne) vedie vysokotlakový plyn. Súčasne tieto stĺpiky nemali ani dôvod vzbudiť u žalovaných pochybnosť, či cez pozemky vedie práve vysokotlakový plyn, ak počas obhliadky boli realitnou kanceláriou upovedomení o vedení plynu (teda bežného, nie vysokotlakového spôsobujúceho obmedzenia).

109. Čo sa týka Územnoplánovacej informácie z 30.7.2019, odvolací súd podotýka, že táto nevyklúčovala stavebné účely, ale ich priamo pripúšťala. Pritom však podstatnou informáciou pre žalovaných bola informácia realitnej kancelárie pri inzerovaní pozemkov, ktorá pripúšťala stavebný účel a opak tohto účelu sa až do uzatvorenia zmluvy žalobcom k žalovaným nedostala. Odvolací súd dodáva, že táto

informácie žalobcovi neprospieva, nakoľko pri jej vedomosti mal žalovaným priamo deklarovať, že niektoré stavebné účely sú v danej lokalite vylúčené.

110. Ani následne neboli žalovaní upozornení žalobcom, prípadne realitnou kanceláriou o tom, že cez pozemky vedie vysokotlakový plyn. Preto je mylné presvedčenie žalobcu, že by žalovaní nezachovali bežnú mieru opatrnosti, ak si vopred nezisťovali informácie o plyne vedúcom cez pozemok. Napokon, žalovaných v nožnej výstavbe na sporných pozemkoch (teda v absencii akýchkoľvek obmedzení v danej lokalite) mohla utvrdiť existujúca výstavba v okolí týchto pozemkov.

111. Nie je tak opodstatnené prenášať zodpovednosť na žalovaných. Bol to totiž žalobca, a to minimálne od času, keď svedok H. odstúpil od rezervačnej zmluvy, kto mal adekvátne oboznámiť žalovaných o trasovaní vysokotlakového plynu. A to žalobca nevykonával. Odvolací súd nesúhlasí ani s tvrdením žalobcu o cene pozemkov, pričom už skonštatoval, že úprava ceny sporných pozemkov oproti cene svedkovi H. bola po vedomosti o trasovaní vysokotlakového plynu minimálna a nezodpovedala ani názoru žalobcu o nákladoch, ktoré je nutné vynaložiť, aby sa mohlo na pozemkoch stavať.

112. Čo sa týka účelu zmluvy, tak k tomuto sa odvolací súd vyjadril v bodoch 84. – 93. tohto rozsudku.

113. Žalobca ďalšími odvolacími námietkami spochybňoval záver súdu prvej inštancie, že pozemky sú neupotrebitelné, čo predstavuje podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka dôvod na odstúpenie od zmluvy žalovanými. Tvrdil, že zákonné obmedzenia spojené s vysokotlakovým plynom nebránia v užívaní pozemku všetkými spôsobmi. Podľa žalobcu mal otázku možnosti výstavby na pozemkoch riešiť znalec, nie sám súd prvej inštancie. Sporné pozemky sú pritom spôsobilé na výstavbu. Súď prvej inštancie mal mať najskôr zistené, akú konkrétne stavbu chceli žalovaní na pozemkoch realizovať. Ďalej žalobca uviedol, že vybudovanie chráničky od 5.000 – 15.000 eur nie je neúmerne kúpnej cene.

114. Ani tieto odvolacie námietky nemajú šancu na úspech. Kľúčové je, že žalobca predal žalovaným pozemky s tým, že ich neupozornil na obmedzené stavebné možnosti. Existencia ochranného a bezpečnostného pásma spojených s trasovaním vysokotlakového plynu bráni plnej využiteľnosti pozemkov, čo predstavuje vadu neupotrebitelnosti pozemkov podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

115. Odvolací súd v tejto súvislosti upozorňuje aj na závery judikatúry, ktorá sa týka v zásade totožného problému. Najvyšší súď ČR v uznesení zo dňa 29.5.2007, sa zaoberal tým, či podzemné káble na pozemku chránené ochranným pásmom spôsobujú vadu podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom konštatoval, že „pokial' odvolací súd v danej veci doviedol, že existencia podzemného, ochranným pásmom chráneného káblového vedenia umiestneného na pozemku je – vzhľadom ku stavebnému účelu, pre ktoré mal byť pozemok využitý – vadou, ktorá evidentne znížila využitie tejto nehnuteľnosti k plánovej výstavbe, t. j. vadou v zmysle § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, neodchýlil sa od uvedenej judikatúry; jeho právny názor je výrazom štandardnej súdnej praxe“. Od tohto rozhodnutia s prejednávanou vecou odvolací súd nenachádza zásadné rozlíšenia, ktoré by bránili jeho plnej aplikovateľnosti. I v tejto veci totiž vysokotlakový plyn je chránený nielen ochranným, ale navyše i bezpečnostným pásmom, ktoré značne obmedzujú stavebné možnosti vlastníka takéhoto pozemku. Táto vada tak predstavuje vadu neupotrebitelnosti podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ako to správne skonštatoval súd prvej inštancie, čo opodstatňovalo platne odstúpiť žalovaných od zmluvy.

116. Stavebný účel, ako to už odvolací súd zdôraznil, je bežným využitím pozemku. Nebolo tak povinnosťou žalovaných preukazovať, že bráni využitiu konkrétnej stavby, ktorú zamýšľali. Neupotrebitelnosť je totiž kvalita alebo charakter veci, ktorá je tu daná ešte pred jej konkrétnym využitím, teda už vopred zabraňuje predpokladanému účelu.

117. Nemožno súhlasiť ani s názorom žalobcu, že možnosti výstavby na týchto pozemkoch mal posudzovať znalec, nie súď prvej inštancie sám. Odvolací súd tu postrehol aj drobný, no podstatný detail v argumentácii žalobcu. V konaní pred súdom prvej inštancie žalobca tvrdil, že je možné na pozemku stavať, avšak po vynaložení nákladov vo výške cca 7.000 eur, naproti čomu v odvolaní žalobca tvrdí, že táto otázka bola otázkou znaleckou. Nebolo preto pred súdom prvej inštancie sporu o tom, že ochranné a bezpečnostné pásmo spôsobujú už podľa zákona stavebné obmedzenia (a na túto okolnosť preto nebolo nutné ani vykonávanie znaleckého dokazovania). Napokon súdu prvej inštancie z vykonaného

dokazovania vyplynuli konkrétne stavebné obmedzenia. A na vykonané dokazovanie žalobca v konaní pred súdom prvej inštancie nereagoval návrhom na vykonanie znaleckého dokazovania. Znalecké dokazovanie je prítom možné iba na návrh strany sporu (§ 207 ods. 1 CSP). Súd prvej inštancie preto postupoval správne.

118. Odvolací súd v argumentácii žalobcu nenašiel spochybnenie záverov súdu prvej inštancie ohľadom vybudovania chráničky, ktorá by musela zasahovať na susedné pozemky, čo by si logicky vyžadovalo súhlas vlastníkov týchto susedných pozemkov. Na tieto podstatné závery tak nebolo potrebné a adekvátne znalecké dokazovanie, keďže ide o otázku právnu (a odvolaním nespochybnenú).

119. Optikou uvedeného je preto nedôvodná námietka žalobcu ohľadom neúmernosti vybudovania chráničky s kúpnu cenou pozemkov.

120. Žalobca napokon namietal aj závery súdu prvej inštancie týkajúce sa hydrogeologických informácií.

121. Odvolací súd dáva žalobcovi za pravdu, že žalovaní neodstúpili od zmluvy kvôli hydrogeologickým informáciám. Avšak to ani súd prvej inštancie neskonštatoval. Preto odvolací súd považuje polemiku so závermi súdu prvej inštancie ohľadom hydrogeologických informácií za nadbytočnú, keďže nepredstavovali nosné dôvody, pre ktoré súd prvej inštancie rozhodol o zamietnutí žaloby žalobcu.

122. Odvolací súd, zhrnúc uvedené, plne súhlasí so súdom prvej inštancie, že žalovaní odstúpili od kúpnej zmluvy dôvodne a platne pre existenciu vady neupotrebitelnosti pozemkov, spočívajúcej v trasovaní vysokotlakového plynu cez tieto pozemky. Súd prvej inštancie tak rozhodol vecne správne, keď žalobu žalobcu požadujúcu určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy žalovanými zamietol ako nedôvodnú.

123. Vzhľadom na vecne správne rozhodnutie ohľadom merita veci sa odvolací súd stotožnil aj s rozhodnutím súdom prvej inštancie o trovách konania podľa zásady úspechu v konaní.

124. Odvolací súd preto rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny (§ 387 ods. 1 CSP).

125. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % voči žalobcovi, nakoľko boli v odvolacom konaní plne úspešní. V zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov bude rozhodovať súd prvej inštancie.

126. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednomyseľne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).