

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 25Co/127/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2113200872
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Valentová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2020:2113200872.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Martina Valentová a sudkýň: JUDr. Ľubica Spálová a JUDr. Ľuboslava Vanková, v právnej veci žalobcu: I. F., nar. X.X.XXXX, adresa R., R. XXXX/X, štátny občan Talianskej republiky, zastúpeného advokátkou: JUDr. Marianna Kohútová Bérešová, so sídlom Bratislava, Štefánikova 47, proti žalovanej: B. N., nar. XX.X.XXXX, adresa H. O. XXX, zastúpenej advokátom: Mgr. Štefan Slováčik, so sídlom Nitra, Mostná 46, o zaplatenie 84.600,- Eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Trnava č. k. 13C/8/2013-500 zo dňa 6.4.2018 - v jeho vyhovujúcej časti, včítane výrokov o náhrade trov konania strán a štátu, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcej časti a v časti o náhrade trov konania strán a štátu **p o t v r d z u j e**.

II. Žalovanému **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi sumu 84.600,- Eur s úrokom z omeškania vo výške 8,75% ročne zo sumy 84.600,- Eur od 23.8.2012 do zaplatenia, do 30 dní od právoplatnosti rozsudku, výrokom II. vo zvyšku žalobu zamietol, výrokom III. priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100% a výrokom IV. zaviazal žalovanú na náhradu trov konania štátu v rozsahu 100%, pričom o výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením.

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

3. Vecne súd prvej inštancie argumentoval tým, že z vykonaného dokazovania zistil, že žalobca ako kupujúci uzatvoril dňa 18.2.2011 so žalovanou, ako predávajúcou, kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaná previedla na žalobcu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v katastrálnom území E. U. H., zapísaných v katastri nehnuteľností pre obec E. U. H., k.ú. E. U. H., na LV č. XXXX a tam označené ako: a) pozemok, parcela č. 719/2, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku: ostatné plochy o celkovej výmere 1229 m², b) pozemok, parcela č. 719/3, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku: ostatné plochy o celkovej výmere 1086 m², c) pozemok, parcela č. 719/4, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 1036 m², d) pozemok, parcela č. 719/9, parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 316 m² (v texte aj len " predmetné pozemky"), e) stavba, druh stavby: rozostavaný rodinný dom, postavený

na parc. č. 719/9, (ďalej aj len "nehnuteľnosti"), a v ktorej sa žalobca zaviazal zaplatiť žalovanej kúpnu cenu, ktorá bola stanovená dohodou zmluvných strán na sumu 120.000,- Eur za prevádzané pozemky. Predávajúca v zmluve v bode III. ods. 4 vyhlásila a zaručila sa, že kupujúcemu nezatajila žiadne skutočnosti ohľadne stavu nehnuteľností, ktoré by mohli mať zásadný vplyv na vôľu kupujúceho uzavrieť zmluvu. Pri výkopových prácach za účelom osadenia inžinierskych sietí v mesiaci máj 2011 ale žalobca zistil, že pod pozemkami sa nachádzala nelegálna skládka odpadu stavebného a komunálneho charakteru, o ktorej nebol pred kúpou žalovanou informovaný. Po uvedenom zistení si dal žalobca vypracovať geologický prieskum podložia pozemkov spoločnosťou GEOTIP s.r.o., z ktorého vyplýva, že na prevažnej časti pozemku je hrúbka odpadov približne 3,2 m a na východnom okraji vyklíňuje na 0,7 až 0,8 m. Povrch odpadov sa nachádza v hĺbke 0,0 až 0,7 m (v priemere 0,25 m) a báza odpadov v 0,3 až 3,2 m. Odpady sú prekryté vrstvou jemnozrnnej zeminy. Správnosť záverov prieskumu bola neskôr v konaní potvrdená znaleckým posudkom RNDr. Minárika. Následne si žalobca listom zo dňa 6.8.2012 u žalovanej uplatnil nárok zo zodpovednosti za vady v podobe zľavy z kúpnej ceny vo výške 100.000,- Eur s tým, že v prípade potreby riešenia veci súdnou cestou si bude uplatňovať i úroky z omeškania 9% ročne od doručenia výzvy až do zaplatenia. Podľa nesporného tvrdenia žalovaného boli nároky zo zodpovednosti za vady u žalovanej vytknuté dňa 21.8.2018, od ktorého dátumu si žalovaný uplatňoval úroky z omeškania. Žalovaná žalobcovi odpovedala, že si nie je vedomá žiadnych väd nehnuteľností a žiadna podstatná skutočnosť ohľadom nehnuteľností nebola žalobcovi zatajená.

4. Súd prvej inštancie ďalej konštatoval, že v konaní mal za jednoznačne preukázané, že pod prevádzanými pozemkami sa už v čase predaja nachádzala rozsiahla nelegálna skládka komunálneho a stavebného odpadu (čestné prehlásenia a výsluchy D. L., H. L., geologický prieskum spol. GEOTIP, s.r.o., fotografie). Sporná bola otázka, či skládka stavebného, alebo komunálneho odpadu predstavuje vadu predanej veci, a či žalobca bol o skládke žalovanou pred kúpou informovaný, a aká výška zľavy zodpovedá povahe a rozsahu vady. Súd má za to, že pri kúpe pozemku kupujúci (i keď si nevymieni špecifické vlastnosti pozemku) očakáva, že pozemok bude mať určité obvyklé vlastnosti, pričom pri pozemku v okolí rodinného domu je obvyklou a očakávateľnou vlastnosťou pozemku jeho všeobecná ekologická nezávadnosť a možnosť využiť ho na pestovanie zeleniny, či ovocia. Súd má za to, že prítomnosť skrytej rozsiahlej nelegálnej skládky komunálneho odpadu (nie skládky odpadu stavebného) pod pozemkom nie je obvyklou vlastnosťou pozemku, ktorú by bolo možné očakávať, a predstavuje vadu prevádzanej nehnuteľnosti a určitý stupeň ekologickej záťaže pozemku (či už objektívne relevantnej z hľadiska faktorov ochrany života a zdravia ľudí, v prípade, ak hodnoty škodlivých látok v postihnutej pôde presiahnu bezpečné limity stanovené normami alebo relevantnej subjektívne z hľadiska postojov a očakávaní konkrétneho kupujúceho). Význam a rozsah tejto vady (dôležitý pre určenie výšky nárokov zo zodpovednosti za vady) závisí jednak od rozsahu a individuálnej charakteristiky skládky (kde nelegálna skládka predstavuje vyššie ekologické riziká vzhľadom na jej neriadenosť a neexistujúcu kontrolu) a jednak od účelu, na ktorý sa má pozemok využívať. Prítomnosť skládky komunálneho odpadu potom nemusí predstavovať výrazný odklon od očakávaní kupujúceho od pozemku (vzhľadom na jeho vlastnosti) kupovaného na účely priemyselnej výstavby (iná povaha a účel zmluvy - aj keď aj tu pri určitých typoch priemyslu môže byť informácia o prítomnosti skládky komunálneho odpadu zásadná - napr. pri potravinárskej výrobe z dôvodu hygienických nárokov na podmienky výroby). Zásadnejší význam informovania o podstate a špecifickej charakteristike pozemku (odklonu od očakávaných charakteristík a možností využitia pozemku) je v prípade kúpy pozemku na účel bývania (napr. výstavba bytových jednotiek), a to obzvlášť v prípade bývania v rodinnom dome, kde kupujúci prirodzene očakáva možnosť využitia kupovaných pozemkov v okolí domu na účely založenia ovocnej či zeleninovej záhrady, detského ihriska (očakávané - obvyklé vlastnosti pozemku), ktoré možnosti využitia budú v prípade pozemku na skládke komunálneho odpadu všeobecne obmedzené. Účel využitia môže kupujúci priamo formulovať (prípadne si i vymieniť určité vlastnosti pozemku), alebo tento môže vyplývať zo samotnej podstaty pozemkov, resp. povahy zmluvy, ako tomu bolo i v tomto prípade (pozemky v okolí novostavby rodinného domu - určeného na trvalé bývanie súkromných osôb v prostredí satelitnej obce). Žalovanou tvrdená skutočnosť, že pozemky boli pri predaji evidované v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy, nemá z hľadiska hodnotenia vadnosti pozemkov právnu relevanciu, nakoľko na posúdenie očakávaní žalovaného je relevantný faktický stav pozemkov a nie podstata ich zápisu v katastri nehnuteľností, ktorá sa môže zmeniť. Súd má tiež za to, že uvedená vada pozemkov nebola zrejماً z katastra nehnuteľností (§ 500 ods. 1 Občianskeho zákonníka) keď, ako súd bližšie odôvodňuje ďalej, z katastra nehnuteľností nebolo možné zistiť prítomnosť skládky komunálneho odpadu. Prítomnosť nelegálnej skládky komunálneho odpadu tak súd posúdil ako skrytú faktickú vadu predanej veci znižujúcu využiteľnosť prevádzaných pozemkov a podľa názoru súdu i budúcu predajnú

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

5. Súd prvej inštancie následne uviedol, že mal za preukázané, že žalobca pred prevodom nehnuteľnosti o prítomnosti skládky komunálneho odpadu nemal vedomosť. Súd vychádza z už uvedenej skutočnosti, že sama žalovaná žalobcu o skládke komunálneho odpadu neinformovala. O prítomnosti skládky komunálneho odpadu pod prevádzanými pozemkami nemali vedomosť ani pracovníci realitnej kancelárie, ktorá predaj nehnuteľností sprostredkúvala a prítomnosť skládky komunálneho odpadu nevyplývala ani z inzercie predmetných nehnuteľností zo dňa 23.12.2010. Obdobne neinformovanie o prítomnosti skládky komunálneho odpadu potvrdil vo vyhlásení i Ing. arch. M. H. (architekt oslovený žalobcom, prítomný v procese uzatvárania zmluvy), ktorý sa sám dozvedel o danej skládke až od žalobcu po začatí stavebných prác po kúpe nehnuteľností. Nevedomosť žalobcu o prítomnosti skládky potvrdzuje aj jeho samotné konanie pred uzatvorením kúpnej zmluvy, keď si na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností dal vypracovať znalecký posudok u znalkyne Ing. arch. Szabovej, ktorá nemala pri vypracúvaní posudku informáciu o skládke na predmetných nehnuteľnostiach, pričom ak by vedela o skládke “je možné, že by mala vplyv na cenu nehnuteľností”. Je nelogické, aby si žalobca, ak by o skládke komunálneho odpadu vedel, ako záujemca o kúpu nehnuteľností, dával vypracovať znalecký posudok bez informovania znalkyne o tejto skutočnosti. Nevedomosť žalobcu o prítomnosti skládky má súd tiež preukázanú z jeho následného konania po zistení prítomnosti odpadov v pôde, pri výkopových prácach

pre inžinierske siete, keď ako prvé dal uskutočniť geologický prieskum na zistenie povahy znečistenia, a to ešte predtým, ako uplatňoval voči žalovanej akékoľvek nároky, a teda je zrejme jeho snaha zistiť skutočný stav kúpených nehnuteľností, ktorý v čase kúpy zjavne nepoznal.

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

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

8. Súd prvej inštancie potom uviedol, že na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že sporové strany uzatvorili dňa 18.2.2011 kúpnu zmluvu v zmysle § 588 Občianskeho zákonníka, pričom prevádzané pozemky trpeli v čase predaja skrytou vadou v podobe prítomnosti nelegálnej skládky komunálneho odpadu, ktorá vada vyšla najavo až po uzatvorení kúpnej zmluvy, a za ktorú vadu žalovaná ako predávajúca zodpovedá. Dodatočne tak vyšla najavo vada, na ktorú žalovaná ako predávajúca žalobcu ako kupujúceho neupozornila a kupujúci má právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady. Nárok na primeranú zľavu z kúpnej ceny predanej veci pritom nestojí na skutočnosti, či existujúca skládka komunálneho odpadu na predmetnom pozemku spôsobuje väčšie či menšie dopady na zdravotný stav. Zákonou podmienkou na uplatnenie a následné priznanie

nároku je samotná existencia vady predanej veci, ktorú má súd za danú. Žalobca si u žalovanej v zákonnej lehote svoj nárok zo zodpovednosti za vadu predanej veci uplatnil, pričom od žalovanej požadoval zľavu z kúpnej ceny 82.000,- Eur. Pri určovaní výšky zľavy, ktorá by zodpovedala povahe a rozsahu vady vychádzal súd prvej inštancie z porovnania všeobecnej hodnoty prevádzaných pozemkov určenej v znaleckom posudku vypracovanom znalcom Ing. Petrovičom, t.j. 37.200,- Eur a kúpnej ceny, za ktorú boli pozemky reálne prevedené, t.j. 120.000,- Eur (ktorá cena zároveň zodpovedala všeobecnej hodnote pozemkov v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy určenej znaleckým posudkom Ing. Szabovej), pričom posudok znalca Ing. Petroviča hodnotil ako súkromný znalecký posudok, keď v priebehu konania boli naplnené všetky náležitosti, ktoré má súkromný znalecký posudok spĺňať (doplnenie vyhlásenia znalca v zmysle § 209 CSP). K námietkam žalovanej k posudku znalca Ing. Petroviča súd uviedol, že tieto námietky ohľadne aplikácie konkrétneho koeficientu redukujúcich faktorov boli znalcom dostatočne presvedčivo vysvetlené na pojednávaní dňa 19.1.2018, kde uviedol, že "pre neho je zásadná vec, že tam bolo dva metre a viac metra skládky, čo bolo zrejme aj z geologického prieskumu, pričom išlo o neriadenú skládku, čo ho viedlo k použitiu koeficientu 0,4", s tým, že "vybral koeficient redukujúcich faktorov číslo 2, nakoľko tento spomína odpady a ich uskladnenie". V konaní bol čo do určenia všeobecnej hodnoty prevádzaných pozemkov vyhotovený i posudok znalca Ing. Mikláneka, avšak súd má za to, že tento posudok nie je možné použiť na účely určenia výšky primeranej zľavy z titulu vady pozemkov spočívajúcej v prítomnosti skládky komunálneho odpadu pod pozemkom predávaným na účely bývania, keď znalec sám uviedol, že prítomnosť skládky zohľadnil v posudku pri určení hodnoty len zo stavebného hľadiska, nakoľko nie je oprávnený skúmať ekologickú podstatu veci (prihliadal na "sťažené základové pomery pri výstavbe a potrebu ďalšieho prekrytia zeminou, ekologické zaťaženie tam nevidel", nakoľko by ho najprv musel v záväznom stanovisku zhodnotiť Úrad verejného zdravotníctva). Uvedený znalec tak vyčíslil hodnotu pozemkov na sumu 119.000,- Eur, a teda obdobne ako znalkyňa Ing. Szabová, ktorá však prítomnosť skládky komunálneho odpadu nezohľadňovala vôbec. Vo všeobecnosti možno povedať, že pojem "hodnota veci" vyjadruje úroveň žiadosti veci, (z ekonomického hľadiska je hodnota, resp. cena tvorená práve dopytom vo vzťahu k ponuke istého tovaru), pričom je zrejme, že v prípade ponuky dvoch vecí, kde u jednej sa vyskytuje vada a u druhej nie, bude väčší záujem o vec (a teda i vyššia cena veci) bez akejkolvek vady. Pri stotožnení sa s riešením zvoleným znalcom Ing. Miklánekom by súd musel logicky uzavrieť, že vo všeobecnosti je hodnota pozemku rovnaká v prípade, ak sa pod ním nachádza stavebný odpad, či iné nestabilné podložie (napr. piesčitá pôda) ako v prípade, ak sa pod pozemkom nachádza rozsiahla skládka komunálneho odpadu. Tu však súd upriamuje pozornosť na skutočnosť, že napriek tomu, že všetky typy týchto nestabilných podlôží si vyžadujú vyššie náklady pri zakladaní stavby, prítomnosť skládky komunálneho odpadu, okrem subjektívnych výhrad prezentovaných v tomto prípade žalobcom (neprijemný pocit a obavy bývať nad skládkou), v tomto prípade i reálne objektívne obmedzuje možnosť využitia pozemku, napríklad na účely pestovania ovocia a zeleniny (viď závery znaleckého posudku RNDr. Minárika). Súd tak má za to, že znalec Ing. Miklánek pri vyhotovovaní posudku nevychádzal riadne z jemu zadanej úlohy, keď uvedené skutočnosti (zmenšenej využiteľnosti pozemkov) v posudku riadne nezohľadnil, resp. zohľadnil len z hľadiska stavebného, naproti posudku znalca Ing. Petroviča, ktorý vo svojom posudku špecificky zohľadnil prítomnosť skládky komunálneho odpadu. Pozemok s vadou bude mať nižšiu hodnotu, ako pozemok bez akýchkoľvek väd, a preto i samotná skutočnosť, že znalec Ing. Miklánek určil hodnotu pozemkov na sumu v podstate sa rovnajúcu sume určenej znaleckým posudkom Ing. Szabovej, ktorá hodnotu pozemkov určila bez vedomosti o prítomnosti skládky komunálneho odpadu, potvrdzuje, že znalec Ing. Miklánek uvedené špecifikum predmetných pozemkov pri určovaní ich hodnoty dostatočne nezohľadnil, čo obmedzuje možnosť využitia jeho posudku v tomto konaní. V rámci procesu hodnotenia dôkazov sa súd prvej inštancie riadil princípmi hodnotenia znaleckých posudkov a nehodnotil samotné odborné závery jednotlivých znaleckých posudkov z hľadiska ich správnosti, ale zameral sa na úplnosť posudkov vo vzťahu k zadaniu, logické odôvodnenie záverov znalcov, a súlad posudkov s ostatnými vykonanými dôkazmi (obdobne rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 9.2.2011, sp. zn. 22 Cdo 1561/2010). Z uvedeného dôvodu sa nezameriaval podrobne na hodnotenie použitia konkrétnych koeficientov (namietaných oboma zo strán u jednotlivých znaleckých posudkov) každým zo znalcov, keď výber konkrétneho koeficientu pri oceňovaní nehnuteľností je vecou konkrétneho znalca, ako odbornej spôsobilej osoby. Pri konkurencii uvedených dvoch znaleckých posudkov predložených v konaní, sa súd z vyššie uvedených dôvodov priklonil k určeniu hodnoty predmetných pozemkov znaleckým posudkom, ktorý špecificky zohľadňuje existenciu vady pozemkov v podobe prítomnosti nelegálnej skládky komunálneho odpadu. Vzhľadom na uvedené súd žalovanej uložil zaplatiť žalobcovi požadovanú zľavu z kúpnej ceny predmetných pozemkov vo výške 82.000,- Eur, vychádzajúc z toho, že hodnota pozemkov v čase ich predaja sa pohybovala na úrovni cca 38.000,- Eur (37.200,- Eur určených Ing. Petrovičom), pričom

žalobca (bez vedomosti o prítomnosti vady pozemkov) žalovanej za pozemky zaplatil 120.000,- Eur, a teda o 82.000,- Eur viac ako bola ich reálna hodnota, vzhľadom na prítomnú vadu, ktorú zľavu považuje súd vzhľadom na povahu a rozsah tejto vady za primeranú. Skutočnosť, že uvedená zľava nie je neprimerane vysoká, súdu potvrdzuje i žalobcom predložený súkromný znalecký posudok STU v Bratislave č. 20/2017 zo dňa 28.7.2017 oceňujúci teoretickú hodnotu sanačných prác na pozemkoch, ktoré by boli potrebné za účelom úplného odstránenia vady, na sumu 437.368,42 Eur.

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

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

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

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

13. Proti tomuto rozsudku, výlučne v jeho vyhovujúcej časti, podala prostredníctvom právneho zastúpenia odvolanie žalovaná. Svoje odvolanie odôvodnila odvolacími dôvodmi podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP.

14. V úvode odvolania žalovaná poukázala na to, že odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie ohľadne nároku žalobcu (zľavy z kúpnej ceny) titulom vady predávanej veci, nespĺňa náležitosti predpísané zákonom, ktoré má obsahovať odôvodnenie rozsudku, aby bolo rozhodnutie jasné, zrozumiteľné a preskúmateľné. Žalobcovi predala pozemok spolu s rozostavaným rodinným domom. V ustanovení čl. IV. ods. 2. kúpnej zmluvy žalobca v postavení kupujúceho vyhlásil, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti, jej stav mu je dobre známy a nehnuteľnosť v stave, v akom stojí a leží kupuje do svojho výlučného vlastníctva. Bez ohľadu na fakt, či pri predaji pozemku spolu s rozostavaným domom obstoje ustanovenie § 501 Občianskeho zákonníka, ktorého znenie bolo implementované do samotnej zmluvy, kupujúci explicitne v zmluve prehlásil, že sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti a tento mu je dobre známy. Žalobca disponoval všetkými dokumentmi ohľadne predávanej stavby, disponoval kompletnou projektovou dokumentáciou, ktorej obsah mu musel byť dobre známy a ktorá obsahovala všetky informácie týkajúce sa stavby samotnej, jej povahy, ako aj skutočnosťou, že stavba bola založená na navážke. Poukazuje na výpoveď svedka R. G., ktorý sa pred súdom vyjadril,

že: „Navážky majú vplyv na hodnotu pozemku, ale ešte pred kúpou samotnou, keďže tento fakt si vyžaduje zvýšené investičné náklady na zakladanie stavby. Tým, že tam bola navážka stavba vyšla neskôr drahšie.“, s tým, že je namieste uviesť, že všetky náklady, ktoré v konečnom dôsledku mohli mať vplyv aj na cenu samotnej nehnuteľnosti, znášala výlučne ona, keďže nehnuteľnosti boli prevádzané už s rozostavanou stavbou, kde boli už všetky zvýšené výdavky ohľadne jej založenia vykonané. Nesúhlasí s názorom súdu, že žalobca nepoznal stav nehnuteľnosti, ktorú kupoval, resp. že nehnuteľnosť bola predaná so skrytou vadou, o ktorej žalobca v čase kúpy nevedel. O skutočnosti, že žalobca vedel o stave nehnuteľnosti svedčia predovšetkým fakty. Žalobca prehlásil v samotnej zmluve, že stav nehnuteľnosti dobre pozná - disponoval všetkými dokladmi, projektovou dokumentáciou, ako aj originálom LV č. XXXX zo dňa 10.11.2009, čo preukazuje Znalecký posudok č. 5/2011 Ing. Árch. Kataríny Szabovej, a to konkrétne na str. 2 v ods. 5.1 kde je uvedené, že zadávateľ - žalobca, predložil predmetné LV, z ktorého jednoznačne a nespochybniteľne vyplýva, že okrem zastavaných plôch budú predmetom kúpy ostatné plochy, pričom v legende spôsobu využívania pozemku je pod kódom 14700 uvedené, pre konanie najrozhodujúcejšie: odkalisko, skládka odpadu, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením, ber my, slatiny, krovie, skaly, štrk, kamenie a iné. V tejto súvislosti opätovne poukazuje na subjektívne tvrdenia konajúceho súdu (str. 23, bod 38): „...ani pri pojme skládka odpadu nie je bližšia charakteristika, pričom je zásadný rozdiel, ak je pod pozemkom skládka stavebného, alebo komunálneho odpadu.“ Súd už ďalej ale vo svojom rozhodnutí neuviedol a nevyšpecifikoval, aký je ten „zásadný rozdiel“ v skládke stavebného a komunálneho odpadu. Nie je jej preto dostatočne jasné a v tomto smere považuje aj odôvodnenie súdu prvej inštancie za nedostatočné, a tým pádom nepreskúmateľné, na základe akých úvah a názorov dospel k záveru, že komunálny odpad na nehnuteľnosti je vadou veci, pričom per analogiam stavebný odpad už takouto vadou byť nemusí, resp. nie je (napr. str. 20 bod 36. rozsudku, str. 23 bod 39. rozsudku). Takéto úvahy sú však aj v príkrom rozpore so znaleckým dokazovaním, ktoré bolo v rámci konania vykonané. V konaní boli vypracované dva rozhodujúce a pre rozhodnutie súdu smerodajné znalecké posudky, a to jednak na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov (Znalecký posudok č. 9/2017 znalca Ing. Jána Mikláňka), a taktiež na púdenie geologického prieskumu vykonaného spoločnosťou GEOTIP s.r.o. (Znalecký posudok č. 04/2015 znalca RNDr. Juraja Minárika). Prvý z uvádzaných znaleckých posudkov stanovil všeobecnú hodnotu predmetných pozemkov v takmer totožnej výške za aké boli tieto odpredané žalobcovi v zmysle uzatvorenej kúpnej zmluvy. Nie je pritom pravdou, že by znalec nezohľadnil reálny stav nehnuteľnosti aj z pohľadu navážky, pričom správne posudzoval daný stav nehnuteľnosti zo stavebného hľadiska, keďže na skúmanie ekologickej podstaty veci nebol oprávnený. Touto skutočnosťou sa zaoberal druhý z menovaných znaleckých posudkov, z ktorého možno zase jednoznačne vyvodit', že „zeminy a podzemná voda nie sú kontaminované“. Je preto pre ňu nepochopiteľné a z tohto pohľadu aj neakceptovateľné, aby súd zobral do úvahy a svoje rozhodnutie opieral výlučne iba o dôkazy, ktoré obstaral žalobca, z týchto dôkazov si „vytiahol“ tie časti, ktoré sa mu do odôvodnenia rozsudku „hodili“ a následne nespravodlivo rozhodol.

15. Ďalej žalovaná v odvolaní poukázala na to, že z uzatvorenej kúpnej zmluvy medzi stranami vyplýva, že žalobca kupoval zastavané plochy a ostatné plochy a nie záhrady, ktoré by mali byť využiteľné na pestovanie zeleniny alebo ovocia. Žalobca si v uzatvorenej kúpnej zmluve žiadnym spôsobom nevymienil konkrétne vlastnosti kupovanej nehnuteľnosti, ani nedeclaroval spôsob ich využitia. Názory súdu o tom, že sa očakáva, že kupujúci bude v prípade bývania v rodinnom dome pestovať ovocie a zeleninu (str. 21 bod 36. rozsudku), sú len dôkazmi nepodloženými a subjektívnymi úvahami súdu. Využitie pozemku kupujúcim, a to aj napriek skutočnosti, že sa na pozemku nachádza rozostavaný dom, môže byť rôznorodé s ohľadom na individualitu osoby kupujúceho, jeho záujmy, potreby, aktivity a pod. Konkrétne vymedzenie jednotlivých vlastností predávanej veci však v zmluve absentovali, a preto je takéto tvrdenie súdu opätovne len jeho subjektívnym, ničím nepodloženým tvrdením. Má za to, že súd sa absolútne nevysporiadal s obrovským rozdielom oboch znalcov pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov a priklonil sa k súkromnému posudku žalobcu vypracovaného znalcom Ing. Petrovičom, ktorý posudok spochybňuje pre markantnú odlišnosť so znaleckým posudkom znalca Ing. Mikláňka, ktorého zadávateľom bol súd, a ktorý znalec bral do úvahy celkový stav nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku tiež nijakým spôsobom neuviedol, ako dôkazy vyhodnotil, akými konkrétnymi úvahami sa riadil pri ich hodnotení. V rámci hodnotenia dôkazov súd prvej inštancie žiadnym spôsobom neprihliadal na jej vyjadrenia a v rámci odôvodnenia svojho rozhodnutia si z celého vykonaného dokazovania a najmä v prospech žalobcu „vytiahol“ len tie časti, ktoré sa mu podľa jeho úvah (ktoré v rámci odôvodnenia rozhodnutia bližšie nerozvinul) „hodili“ na odôvodnenie svojho rozhodnutia. Súd nerešpektoval základné zásady civilného procesu, skutkový stav vyhodnotil jednostranne v neprospech žalovanej a tak sám svojim konaním podmienil zmätočnosť a nepreskúmateľnosť svojho rozhodnutia.

16. Žalovaná dňa 12.4.2019 doručila súdu prvej inštancie podanie označené ako „Doplnenie odvolania“ (odvolanie je datované 25.6.2018 - poznámka odvolacieho súdu), ktorým podľa následného stanoviska k vyjadreniu žalobcu k jej odvolaniu konštatovala, že predmetným podaním nerozširovala odvolacie dôvody, len ním upresňovala odvolanie o niektoré skutočnosti, keďže do uvedeného času jej nebolo doručené vyjadrenie žalobcu k jej odvolaniu. V predmetnom podaní poukázala na to, že žaloba na zníženie kúpnej ceny je z jej pohľadu len špekulatívnym krokom žalobcu. K článku IV. kúpnej zmluvy ešte dodala, že ak sa niektoré vyhlásenie ukázalo ako nepravdivé, napr. vyhlásenie o tom, že nevie o žiadnej skrytej vade na nehnuteľnosti, mohol žalobca z tohto dôvodu platne odstúpiť od zmluvy v zmysle článku VI. zmluvy. Skutočnosť, že žalobca uvedenú možnosť nevyužil, nedáva inú možnosť, ako sa domnievať, že žalobca nebol s predmetom kúpy až natoľko nespokojný, aby využil inštitút odstúpenia od zmluvy. Žalobca si v priebehu pojednávania protirečili, keď na jednej strane hovorí, ako si chcel na pozemkoch pestovať zeleninu, aby vzápätí uviedol, že mu bol zmarený následný predaj týchto pozemkov. Nesúhlasí s argumentáciou súdu, že žalobca mohol byť nejakým spôsobom zavedený. Z listu vlastníctva, ktorý žalobca mal k dispozícii vyplýva, že sa jedná a ostatné plochy, a to menovite vrátane skládky odpadu. Preto bolo na samotnom žalobcovi, aby si preveril o akú skládku odpadu sa jedná a pokiaľ mu uvedené podložie pozemku nevyhovuje, aby následne postupoval v súlade s jeho presvedčením. Samotné podložie pozemku, nech už by na ňom bola akákoľvek skládka odpadu, nemusí byť prekážkou na riadne užívanie vecí. V súvislosti so znaleckými posudkami žalovaná opätovne poukázala, že na jednej strane súd odmietol akceptovať závery znaleckých posudkov, ktorých zadávateľom bol samotný súd, ale na druhej strane celé svoje rozhodnutie oprel a zdôvodnil súkromným znaleckým posudkom vyhotoveným na základe objednávky žalobcu, ktorý namieta. Nesprávnosť uvedeného znaleckého posudku je zrejmá ani nie tak z celkovej údajnej hodnoty nehnuteľnosti, ale už zo samotného mechanizmu, resp. koeficientu, ktorým sa znalec dopracoval k výslednej sume. Uvedené je zrejmé nielen z toho, čo už napádala, a to že Znalecký posudok Ing. Petroviča č. 048/2012 je diametrálne odlišný od ostatných posudkov, ale hlavne posudok je úplne mimo reality. Už v priebehu samotného konania vyplynulo, že rovnaké podložie majú aj susediace nehnuteľnosti a ich trhovú hodnotu je úplne niekde inde, ako podľa znalca Ing. Petroviča. Ani samotný žalobca by s odpredajom nehnuteľnosti za uvedenú čiastku nesúhlasil, pretože aj jemu je jasné, že reálna hodnota uvedeného pozemku je aj napriek danému podložíu niekde úplne inde. Predmetom kúpnej zmluvy nikdy neboli záhrady ani orná pôda a bez ohľadu na vizuálnu stránku prevádzanej nehnuteľnosti, táto musela trpieť nejakou vadou, inak by nebola zaradená medzi ostatné plochy, ako priestor, ktorý nie je možné trvalo užívať na pestovanie. Súd mal mať pri vydaní rozhodnutia ozrejmene, či ide o odstrániteľnú vadu, alebo neodstrániteľnú vadu a podľa toho následne postupovať. Pokiaľ by aj prichádzalo do úvahy primerané zníženie kúpnej ceny, tak určite nie v takom rozsahu, ako žiadal žalobca. V danom prípade priznaná istina s príslušenstvom značne prevyšuje celú kúpnu cenu za pozemky, pretože podľa aktuálneho výroku súdu nielenže žalobca dostane späť všetky peniaze, ktoré zaplatil za pozemky, ale tieto pozemky mu ostanú v celosti (teda aj časť, ktorá sa nachádza pod domom a ktorá by za žiadnych okolností nebola využívaná na pestovanie) a navyše mu ešte bude musieť doplatiť nemalú čiastku. Preto nie je zrejmé, ako si pod týmto výrokom môže súd predstavovať spravodlivé riešenie sporu strán, keď jedna strana - žalovaná príde o nehnuteľnosti a zároveň musí vrátiť sumu značne prevyšujúcu kúpnu cenu, ktorú obdržala za pozemky a druhá strana - žalobca, ktorý sa podľa všetkého vlastným pričinením, resp. konaním, ktoré nepožíva súdnu ochranu, zavinil vzniknutú situáciu, pretože sa ani nepokúšal si zistiť aspoň základné informácie, tak mu ostane celý pozemok, a dostane naspäť sumu, ktorá prevyšuje zaplatenú kúpnu cenu. Súd sa mal, pri vydávaní rozsudku, v prvom rade riadiť ustanovením § 500 Občianskeho zákonníka, ktoré vylučuje zodpovednosť scudziteľa pokiaľ ide o zjavné vady alebo o vady, ktoré možno zistiť z príslušnej evidencie nehnuteľností, tak ako to je v tomto prípade. Zvlášť pokiaľ žalobca po celý čas disponoval listom vlastníctva, ktorý obsahoval aj výslovne uvedené ostatné plochy vrátane slovného spojenia „skládka odpadu“. Navyše samotná zmluva obsahuje informáciu, že žalobca, ako kupujúci, je oboznámený s faktickým a právnym stavom kupovaných nehnuteľností, preto argumentácia, že tak neurobil, nemôže byť na jej ťarchu.

17. S argumentáciou žalovanej vyplývajúcej z predmetného doplnenia odvolania, podaného súdu po uplynutí zákonnej lehoty na podanie odvolania, sa odvolací súd bude zaoberať len v rozsahu, ktorý nadväzuje na argumenty v samotnom odvolaní. Argumentáciu (v neskoršom doplnení odvolania), ktorú nemožno podriaďovať pod žiadny z argumentov v samotnom odvolaní, odvolací súd považuje za neprípustné doplnenie dôvodov odvolania. Konkrétne ide o argumentáciu odkazujúcu na možnosť žalobcu odstúpiť od zmluvy, ako i tú, podľa ktorej súd mal mať pri vydaní rozhodnutia ozrejmene, či

ide o odstrániteľnú vadu, alebo neodstrániteľnú vadu a podľa toho následne postupovať. Žalovaná v odvolaní možnosť žalobcu odstúpiť od zmluvy, ako i potrebu posúdenia, či ide o vadu odstrániteľnú alebo neodstrániteľnú, navyše bez bližšieho vysvetlenia vplyvu tejto výhrady na rozhodnutie o veci, čo znemožňuje na jej základe odvolací prieskum, nenamietala. V odvolaní žalovaná iba vylučovala prevod pozemkov so skrytou vadou. Dané pripomienky sú potom bez priamej nadväznosti na podstatu a základ argumentácie obsiahnutej v odvolaní.

18. Žalobca odvolací návrh nepodal, k doručenému odvolaniu žalovaného predložil prostredníctvom právneho zastúpenia písomné vyjadrenie, ktorým navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil. Poukázal na to, že žalovaná neuvádza a nijako nešpecifikuje, ktoré konkrétne náležitosti predpísané zákonom odôvodnenie rozsudku podľa nej neobsahuje. V odvolaní nie je konkrétne pomenovaná ani jedna zákonom stanovená náležitosť odôvodnenia rozsudku, ktorej absenciu žalovaná namieta. Neuvádza sa ani jeden príklad dôkazu, ktorý mal súd podľa žalovanej vyhodnotiť neobjektívne a výlučne v neprospech žalovanej a rovnako v odvolaní nie sú nijako konkretizované ani dôkazy, ktoré by mali svedčiť „jednoznačne v prospech žalovanej“. Má za to, že v konaní bolo preukázané, že nebol nijakým spôsobom zo strany žalovanej oboznámený so skutočnosťou, že v podloží kupovaného pozemku a pod kupovanou stavbou je nelegálna skládka komunálneho a iného odpadu. Ďalej bolo preukázané, že z dokumentácie k stavbe, ktorú ako kupujúci získal od žalovanej ako predávajúcej dotknutých nehnuteľností, nijako nevyplývalo - nebolo tam uvedené, že stavba kupovaného rozostavaného rodinného domu je postavená na čiernej skládke odpadu. Žalovaná odovzdala stavebnú dokumentáciu ku kupovanej stavbe až po kúpe predmetných nehnuteľností. Vykonané dokazovanie preukázalo, že mu nebol známy fakt, že kupovaná stavba je postavená na skládke stavebného a komunálneho odpadu. Táto skládka sa nachádza 25 cm a viac pod povrchom pozemku, čo znamená, že sám z vizuálnej ohliadky pozemku sa o existencii skládky nemal ako dozvedieť - nebola pohľadom pozorovateľná a vnímateľná a žalovaná mu takúto informáciu neposkytla hoci o nej vedela. Rovnako bolo v konaní preukázané, že žalovaná o tom, že stavba stojí na skládke stavebného a komunálneho odpadu nepovedala ani realitnej kancelárii Public & Business Services, s.r.o., ktorá mu sprostredkovala predaj predmetu kúpy. Pokiaľ ide o vyhlásenie uvedené v článku IV bodu 2 kúpnej zmluvy o oboznámení sa kupujúceho so stavom pozemku je nepopierateľné, že kupujúci si pri kupovaní pozemku nedával vypracovať nejaký znalecký alebo odborný geografický prieskum pozemku a nerobil ani žiadne sondážne, či prieskumné výkopy na pozemku. Čiže dané vyhlásenie môže reflektovať nanajvýš iba poznanie kupujúceho získané len na základe vizuálneho vnemu stavu povrchu pozemku. A keďže predmetná nelegálna skládka na pozemku bola zavezená zeminou, vizuálnym vzhľadnutím povrchu pozemku nebolo možné zistiť, spoznať jej existenciu. Navyše v tomto prípade dané vyhlásenie v zmluve nezakladá nijakú objektívnu zodpovednosť kupujúceho" ale naopak príslušné ust. Občianskeho zákonníka stanovujú objektívnu zodpovednosť predávajúceho za vady, ktorými trpí predávaná vec a to bez ohľadu na to, či o týchto vadách predávajúci vie, alebo nevie. Žalovaná o vade predávanej veci vedela, lebo bola o tom informovaná v zmysle výpovedi svedkov a rovnako si musela túto skutočnosť taktiež potvrdiť vykonávanými výkopovými prácami pri stavbe rodinného domu na danom pozemku. Žalovaná najprv tvrdila, že pozemok netrpí žiadnou vadou, potom tvrdila, že o žiadnej skládke nevedela, neskôr zase tvrdila, že o tom, že na pozemku je skládka, resp. zavezené obecné smetisko, že ho informovala pred uzavretím kúpnej zmluvy atď., následne žalovaná tvrdila, že existencia skládky vyplýva zo stavebnej dokumentácie ku kupovanej stavbe rodinného domu, čo bolo dokazovaním vyvrátené tiež. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že žalovaná najneskôr v čase vykonávania výkopových prác na stavbe rodinného domu musela aj sama zistiť, čo sa nachádza v podloží pozemku, že je tam zasypaná skládka odpadu. Pokiaľ ide o LV č. XXXX, k.ú. Slovenská Nová Ves z roku 2009, v konaní nebolo preukázané, s akým obsahom predložil takýto LV súdnej znalkyni K. Szabovej a či vôbec predložil tejto j znalkyni nejaký LV. Znalecký posudok Ing. árch. Kataríny Szabovej č. 5/2011 zo dňa 2.2.2011 ako svoju prílohu č.2 (str. 18 tohto ZP) obsahuje aj LV č. XXXX, k.ú. E. U. H. z 27.1.2011, ktorý pri predmetných parcelách ma uvedené kódy využívania i pozemku 37 („pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok"), 18 („pozemok, na ktorom je dvor") a 26 („pozemok, na ktorom je rozostavané stavba"). Teda nie je tam žiadna informácia o nejakom „odkalkisku, skládke odpadu" a pod. a ani žiadny kód „14700". Popiera, že by disponoval LV č. XXXX, k.ú. E. U. H. z roku 2009 s takým obsahom ako to tvrdí žalovaná. Ing. árch. L. E. v konaní vypovedala ako svedok a žalovaná jej k danej veci žiadnu otázku nepoložila a ani následne v priebehu konania žiaden dôkaz ohľadom tejto veci vykonať nenavrhol. V súlade s princípmi sudcovskej ako aj zákonnej koncentrácie konania akékoľvek ďalšie dokazovanie už nie je v tomto prípade prípustné už len preto, že prípadné navrhované procesné prostriedky by neboli

uplatnené včas, nakoľko žalovaná ich mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania, a to v príslušnom štádiu už ukončeného prvoinštančného konania v tejto veci. Ak podľa vyjadrení žalovanej ešte v roku 2009 mal byť obsah zápisu na LV č. XXXX, k.ú. E. U. H., čo do špecifikácie druhových kódov využívania pozemku iný ako už bol v roku 2011 (LV v prílohe ZP Ing. Szabovej), tak k tejto zmene obsahu daných údajov došlo v čase, keď predmetné nehnuteľnosti boli vo vlastníctve žalovanej (roky 2005 až 2011). Teda či už to bolo na iniciatívu žalovanej v tom čase (medzi rokmi 2009 a 2011), alebo aj mimo jej iniciatívu (nevylučuje, že to bolo na iniciatívu žalovanej so zámerom „zakryť“ pochybnosti o bezvadnosti pozemkov), žalovaná aj týmto spôsobom bola informovaná, že stav pozemkov, resp. stav podlažia pozemkov je iný ako bežný štandardný stav pozemkov určených na stavbu rodinných domov. Informácia na LV pri danom pozemku je uvedená len druhovo príkladmo. Pritom je evidentné pri pohľade na povrch pozemku, že sa nejedná o žiadne rokliny, skaliská, či (odkryté) skládky odpadu. Je povinnosťou predávajúceho poznať faktický stav predávanej veci a o tomto stave informovať kupujúceho. V opačnom prípade, ak predávajúci súc zaťažený touto zákonnou povinnosťou si túto povinnosť nespĺní, a to či už zámerne úmyselne, alebo „iba“ opomenutím, potom ako následok nespĺnenia si tejto svojej povinnosti a povinnosti informovať o zistenom a poznanom stave predávanej veci kupujúceho, je predávajúci zaťažený aj zodpovednosťou za ujmu spôsobenú kupujúcemu z dôvodu, že kupovaná vec nemá tie vlastnosti a teda ani tú hodnotu, ktoré a ktorú takáto vec obvykle má mať a má. Táto zodpovednosť predávajúceho je právnym poriadkom materializovaná, resp. jej koreluje nárok kupujúceho na primeranú zľavu z kúpnej ceny predávanej veci, o vlastnostiach ktorej kupujúci nebol predávajúcim náležite informovaný. Ak by aj mal k dispozícii predmetný LV, v ktorom v legende spôsobu využívania pozemku by bolo napr. pod kódom 14700 uvedené „odkalisko, skládka odpadu, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením, bermy, slatiny, krovie, skaly, štrk, kamenie a iné.“, z toľkých uvedených možností by mohol len ťažko určiť, o ktorý spôsob využívania sa v danom prípade jedná, resp. ktorá z týchto charakteristík druhovo zahrnutá do jednej množiny „14700“ sa na daný pozemok konkrétne vzťahuje. Ak žalovaná nemala úmysel tieto informácie kupujúcemu zamlčať z dôvodu, aby to nevyvolalo dopad na zníženie kúpnej ceny, že by tak aj jasne urobila a do kúpnej zmluvy by to výslovne uviedla. Žalovaná však tieto slova v kúpnej zmluve neuviedla. A neurobila tak z opomenutia, či náhodou, žalovaná podľa neho tak urobila zámerne a to z dôvodu, že ak by tie slová (existenciu väd pozemku z dôvodu skládky odpadov) v kúpnej zmluve výslovne uviedla, tak si dobre uvedomovala, že by dané nehnuteľnosti boli takmer nepredajné a určite by neboli predajné za žalovanou požadovanú a ním zaplatenú cenu, ale by musela z výšky tejto kúpnej ceny podstatne a to veľmi podstatne zľaviť. Má za to, že právne významnou je tak vada úmyselne predávajúcim zamlčaná (o ktorej pri predaji vie, zámerne o nej však nepodá informáciu kupujúcemu - ako to bolo voči žalovanej preukázané v tomto konaní), ako aj vada, o ktorej predávajúci vie, no kupujúceho neúmyselne (z nedbanlivosti, roztržitosťi či zábudlivosti) na ňu neupozorní, a dokonca aj vada, na ktorú predávajúci kupujúceho upozorniť ani nemohol, pretože o nej nevedel. V tejto súvislosti poukazuje na rozsudok NS SR sp. zn. 3 Cdo 4/2005, alebo R 23/1970. K znaleckému posudku Ing. Jána Mikláneka uvádza, že jeho najzávažnejšou vadou je skutočnosť, že ignoroval úlohu, ktorá mu bola uložená konajúcim súdom uznesením č. 13C/8/2013-334 zo dňa 30.06.2016. A to „... určiť všeobecnú hodnotu pozemkov... vzhľadom na zistené vlastnosti predmetných pozemkov a možnosti ich využitia vzhľadom na závery znalca RNDr. Juraja Minárika, VZP č. 4/2015 zo dňa 30.11.2015 v sporení správou spoločnosti GEOTIP s.r.o. o geologickom prieskume predmetných pozemkov z augusta r. 2011“.

19. V závere vyjadrenia žalobca uviedol, že predmetný pozemok kupoval za účelom založenia veľkej ovocnej a zeleninovej záhrady, v ktorej by si mohol dopestovať plnohodnotne pre rodinu potrebné ovocie a zeleninu v biokvalite. Bol mu však podvodne predaný pozemok so skládkou odpadov v podlaží. Ako vyplýva aj zo súdneho znaleckého posudku RNDr. J. Minárika je „vylúčená priama konzumácia rastlín“ dopestovaných na posudzovaných pozemkoch a pestovanie plodín, ktoré slúžia na priamy konzum, je v tejto oblasti problematické až nežiaduce. Vzhľadom na v konaní namietanú a zdôvodnenú závažnú vadnosť a tým neakceptovateľnosť znaleckého posudku Ing. Jána Mikláneka nariadeného súdom a pre uľahčenie rozhodovania súdu vo vecí, predložil súdu súkromný znalecký posudok spracovaný Ing. Róbertom Petrovičom č. 048/2012 vyhotovený v súlade s § 209 CSP, pričom predmetom predkladaného súkromného znaleckého posudku je rovnaká úloha aká bola predmetom vadného znaleckého posudku Ing. Jána Mikláneka nariadeného súdom, t.j. stanovenie i všeobecnej hodnoty meritórnych pozemkov pre účel ohodnotenia nehnuteľnosti a to s vedomím skutočností vyplývajúcich zo záverov geologického prieskumu vykonaného spol. GEOTIP, s.r.o. Keďže žiaden iný znalecký posudok k tejto otázke predložený nebol, súd v zmysle § 209 ods. 2 CSP postupoval pri vykonávaní tohto dôkazu akoby išlo

o znalecký posudok sudom ustanoveného znalca a rozhodoval na základe tohto znaleckého posudku. Odvolaciemu súdu navrhuje napadnutý rozsudok potvrdiť.

20. K vyjadreniu žalobcu k odvolaniu zaslala žalovaná prostredníctvom právneho zástupcu písomné stanovisko, v ktorom uviedla, že realitnú kanceláriu informovala pravdivo, resp. úmyselne nezamlčovala žiadne informácie. Uvedenú skutočnosť nevyvracia ani vyhlásenie realitnej kancelárie, pretože toto je irelevantné z toho pohľadu, že realitná kancelária bola priamo zúčastnená na obchode a mala z neho profit, preto v prípade iného tvrdenia by si realitná kancelária musela priznať chybu, že buď nevedeli čo predávajú, alebo že zaviedli kupujúceho. Preto vyjadrenie realitnej kancelárie považuje za tendenčné a pre toto súdne konanie nepoužiteľné. Nikdy netvrdila ani realitnej kancelárii ani žalobcovi, že predáva bezvadnú ornú pôdu alebo záhradu, ktoré sú trvalo určené na pestovanie, preto nie je zrejmé, akým spôsobom sa mala nepravdivo vyjadriť k predaju pozemku s označením „ostatné plochy“. So žalobcom nemala povinnosť komunikovať a ani ho o ničom informovať, za týmto účelom si zazmluvnila realitnú kanceláriu, ktorá mu neposkytla dostatočné informácie. Žalobca sa mal ako kupujúci zaujímať o predmet kúpy a zistiť si dostatočné informácie o predmete kúpy, čo potvrdil svojim vyhlásením. To že tak neurobil a zmluvu aj napriek tomu podpísal má byť pripísané na jeho škodu. Uvedené ustanovenie žalobca napáda z dôvodu, že nehnuteľnosť kupoval len na základe vizuálneho vnemu, čo vyslovene hovorí len o jeho nezodpovednosti a ľahostajnosti alebo o tom, že o uvedenej skutočnosti vedel a teraz sa snaží uvedenú informáciu len speňažiť, pričom mu nebola spôsobená žiadna škoda. Žalobca nenamieta pozemok, na ktorom mu stojí dom a nechce dom vrátiť, ale vadí mu len príľahlý pozemok, z ktorého chce takú zľavu, že ho v reále dostane zadarmo. Žalobca sa odvoláva na sudcovskú a zákonnú koncentráciu moci, aby náhodou pri podrobnejšom skúmaní nevyšlo najavo, že predmetné posudky vyhotovené na objednávku zadávateľa, teda žalobcu, neodrážajú reálny stav nehnuteľnosti a najmä hodnotu nehnuteľnosti. Opätovne poukazuje, že žalobca kupoval „ostatné plochy“ (ktoré nie sú trvalo určené na pestovanie), teda nie ornú pôdu ani záhrady. Originál LV č. XXXX zo dňa 10.11.2009, s ktorým od začiatku kúpneho procesu kupujúci disponoval je uvedený presný charakter pozemku pod kódom 14700 - Iné pozemky (odkalislo, skládka odpadu, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením, ochranné hrádze, bermy, slatiny a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok - krovie, skaly, štrk, kamenie a iné). Najneskôr odo dňa 26.1.2011 žalobca disponoval s uvedeným listom vlastníctva a uvedená poznámka „skládka odpadu“ sa na liste vlastníctva nachádzala. Pokiaľ kupujúci kupoval niečo, čo sa nevolá záhrada, ale chcel, aby to malo vlastnosti záhrady, tak si uvedenú podmienku mohol v zmysle § 501 Občianskeho zákonníka vymeniť priamo do kúpnej zmluvy, čo však neurobil, preto absencia uvedeného konania nemôže ísť na jej vrub ako predávajúcej. Susedné pozemky majú také isté podložie, čo vyplynulo zo svedeckých výpovedí v súdnom konaní a nie je zrejmé, že by nejakým spôsobom stratili na hodnote. Spochybňuje tiež odbornosť a správnosť posudku Ing. Petroviča.

21. V ďalšom žalovaná už len opakovane uvádza argumenty, na ktoré poukázala v odvolaní.

22. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie prípúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na verejnej tabuli a na webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že rozsudok je dôvodné v napadnutej vyhovujúcej časti ako vecne správny v zmysle § 387 CSP potvrdiť.

23. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu, je s poukazom na uplatnené odvolacie dôvody žalovanej a na odôvodnenie preskúmaného rozsudku posúdiť správnosť postupu a rozsudku súdu prvej inštancie v jeho vyhovujúcom výroku, konkrétne správnosť jeho záverov o nároku žalobcu na primeranú zľavu z dojednanej ceny prevádzaných pozemkov kúpnuou zmluvou v uplatnenom rozsahu pre skrytú vadu (nelegálna skládka komunálneho odpadu na pozemku), ktorá vada vyšla najavo až po uzatvorení kúpnej zmluvy a o nároku na náhradu nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti

za vady (§ 598 Občianskeho zákonníka). Zamietajúci výrok napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie zostal odvolaním nedotknutý a preto nadobudol právoplatnosť.

24. Pretože odvolací súd v plnom rozsahu preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, na základe ktorého dospel k správnym skutkovým záverom, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie návrhom uplatneného nároku žalobcu na primeranú zľavu z dojednanej ceny prevádzaných pozemkov kúpnu zmluvou, ako aj nároku na úhradu nevyhnutných nákladov a pretože odvolací súd v celom rozsahu zdieľa i právne závery súdu prvej inštancie vo veci, ktorý na vec aplikoval správne hmotnoprávne ustanovenia a tieto v súvislosti s danou vecou i správne vyložil a preto sa v podstatnom a rozhodujúcom stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, s poukazom na ustanovenie § 387 ods. 2 CSP odvolací súd konštatuje správnosť jeho pre vec podstatných dôvodov a už iba odkazuje na písomné vyhotovenie rozsudku. Odvolací súd ani s prihliadnutím na uplatnené odvolacie argumenty žalovanej nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od kľúčových záverov súdu prvej inštancie odchýliť a nemôže preto dať v rozhodnom za pravdu odvolateľke. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia o uvedenom nároku uvádza nasledovné:

25. Ako prvé žalovaná namietala, že odôvodnenie rozsudku ohľadne nároku žalobcu (zľavy z kúpnej ceny) titulom vady predávanej veci, nespĺňa náležitosti, ktoré má obsahovať odôvodnenie rozsudku, aby bolo rozhodnutie jasné, zrozumiteľné a preskúmateľné. V súvislosti s uvedenou odvolacou argumentáciou odvolací súd konštatuje nasledovné.

26. Podľa § 220 ods. 2 CSP v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé. Podľa odseku 3, ak sa súd odkloní od ustálenej rozhodovacej praxe, odôvodnenie rozsudku obsahuje aj dôkladné odôvodnenie tohto odklonu.

27. Rozhodnutie súdu ako orgánu verejnej moci nemusí byť totožné s očakávaniami a predstavami účastníka konania, ale z hľadiska odôvodnenia musí spĺňať parametre zákonného rozhodnutia (§ 220 ods. 2, 3, 4 CSP), pričom účastníkovi konania musí dať odpoveď na podstatné (zásadné) otázky a námietky spochybňujúce závery namietaného rozhodnutia v závažných a samotné rozhodnutie ovplyvňujúcich súvislostiach. Citované zákonné ustanovenie sa totiž chápe aj z hľadiska práv účastníka na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ktorého súčasťou je aj právo na súdne konanie spĺňajúce garancie spravodlivosti, a toto ustanovenie treba vykladať a uplatňovať aj s ohľadom na príslušnú judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) - porovnaj napr. rozsudok vo veci Garcia Ruiz proti Španielsku z 21. januára 1999, sťažnosť č. 30544/96, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1999-I tak, že rozhodnutie súdu musí uviesť presvedčivé a dostatočné dôvody, na základe ktorých je založené. Rozsah tejto povinnosti sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí sa posúdiť vo svetle okolností každej veci. Judikatúra ESLP teda nevyžaduje, aby na každý argument strany (účastníka) bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (rozsudok Georgiadis proti Grécku z 29. mája 1997, sťažnosť č. 21522/93, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1997- III, rozsudok Higginosova a ďalší proti Francúzsku z 19. februára 1998, sťažnosť č. 20124/92, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1998-I). Ústavný súd Slovenskej republiky vyslovil, že „súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy a čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd (ďalej len „listina“) je aj právo účastníka konania 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 takémuto uplatneniu“ a že „takéto odôvodnenie musí obsahovať aj rozsudok opravného (odvolacieho) súdu“ (por. uznesenie z 3. júla 2003, sp. zn. IV. ÚS 115/03 <.).

28. Pokiaľ žalovaná namieta nedostatky odôvodnenia odvolaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie v jeho vyhovujúcej časti týkajúcej sa nároku žalobcu na primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny prevádzaných pozemkov, treba vychádzať z toho, že právo na určitú kvalitu súdneho konania, ktorej súčasťou je aj právo na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia, je jedným z aspektov práva na

spravodlivý proces. Z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva, ako aj z rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky totiž vyplýva, že tak základné právo podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, ako aj právo podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru v sebe zahŕňajú aj právo na rovnosť zbraní, kontradiktórnosť konania a odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 383/06 <.); právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho procesu. Podľa odvolacieho súdu ale žalovanej nemožno prisvedčiť, že bolo porušené jej právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia.

29. Odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie v napadnutej časti podľa predchádzajúceho odseku zodpovedá cit. ustanoveniu § 220 ods. 2 CSP. <. Jeho rozhodnutie nemožno považovať za svojvoľné, zjavne neodôvodnené, keďže je založené na dôvodoch v rozsudku uvedených, ktorý súd sa pri výklade a aplikácii zákonných predpisov neodchýlil od znenia príslušných zákonných ustanovení a nepoprel ich účel a význam, podajúc postačujúcu odpoveď na všetky skutkovo a právne relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany v tejto právnej veci. Rozhodnutie súdu prvej inštancie umožňuje preskúmať ako, na základe čoho a z akých dôvodov súd v merite veci rozhodol. Jeho skutkové a právne závery nie sú v danom prípade zjavne neodôvodnené (či zjavne neudržateľné alebo arbitrárne) a tak nezlučiteľné s čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky; odôvodnenie odvolaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie o danom nároku (nároku žalobcu na primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny) ako celok spĺňa parametre zákonného odôvodnenia. Skutočnosť, že odvolateľka má odlišný názor, bez ďalšieho nezakladá a nedokazuje ňou tvrdenu nepreskúmateľnosť, resp. nedostatok náležitosti podľa § 220 ods. 2 CSP.

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

31. Vychádzajúc z uvedeného tak odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie súdu nižšieho stupňa o nároku žalobcu na primeranú zľavu z dojednanej kúpnej ceny netrpí nedostatkom riadneho odôvodnenia, ktoré by malo za následok vznik vady podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP (porušenie práva na spravodlivé súdne konanie).

32. Následná argumentácia žalovanej bola založená na znení čl. IV. ods. 2. kúpnej zmluvy, v ktorom žalobca v postavení kupujúceho vyhlásil, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti, jej stav mu je dobre známy a nehnuteľnosť v stave, v akom stojí a leží kupuje do svojho výlučného vlastníctva. Bez ohľadu na fakt, či pri predaji pozemku spolu s rozostavaným domom obstoje ustanovenie § 501 Občianskeho zákonníka, ktorého znenie bolo implementované do samotnej zmluvy, kupujúci explicitne v zmluve prehlásil, že sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti a tento mu je dobre známy. Žalobca disponoval všetkými dokumentmi ohľadne predávanej stavby, disponoval kompletnou projektovou dokumentáciou, ktorej obsah mu musel byť dobre známy a ktorá obsahovala všetky informácie týkajúce sa stavby samotnej, jej povahy, ako aj skutočnosťou, že stavba bola založená na navážke.

33. Pokiaľ ide o prehlásenie kupujúceho, že nehnuteľnosť kupuje do svojho výlučného vlastníctva v stave, v akom stojí a leží (§ 501 Občianskeho zákonníka), odvolací súd plne odkazuje na správnu, dostatočnú a vyčerpávajúcu argumentáciu prvoinštančného súdu obsiahnutú v odseku 39 odôvodnenia napadnutého rozsudku, od ktorej nie je dôvod sa odchýliť. Nakoniec ani odvolateľka tejto argumentáciou bližšie neprotirečí.

34. K výslovnému prehláseniu žalobcu ako kupujúceho v zmluve, že sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti a tento mu je dobre známy, odvolací súd uvádza, že takéto vyhlásenie by obstálo len za situácie, ak by existencia skládky komunálneho odpadu (rovnako ako aj odpadu stavebného) na pozemku mohla byť žalobcovi známa z osobnej ohliadky pozemku, t.j. bola by na pozemku zjavná,

resp. jej existencia by vyplýva z príslušnej evidencie nehnuteľností, čo ale nie je daný prípad. Prvý prípad vylučuje hneď samotné tvrdenie žalovanej (i keď v konaní zjavne spochybnené), že sama o skládke komunálneho odpadu nevedela, čo potom logicky vylučuje, aby o nej vedel žalobca. Žalovaná ako ďalšie tvrdí, že existencia skládky komunálneho odpadu mala vyplývať aj zo zápisu pozemkov v príslušnej evidencie nehnuteľností (na liste vlastníctva). K tejto námietke odvolací súd uvádza, že i keď je nesporné, že kataster nehnuteľností vedie súbor údajov o nehnuteľnostiach zahŕňajúci aj údaj o charaktere pozemku z hľadiska jeho možného využitia spolu s príslušnými kódmi (kód druhu a spôsobu využitia pozemku), ktorým údajom v katastri pri prevádzaných pozemkoch bol údaj charakteru (druhu) pozemkov ako „ostatná plocha“ (kód 14) a údaj o spôsobe ich využitia v rámci popisu „Iné pozemky (odkalisť, skládka odpadu, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením, ochranné hrádze, bermy, slatiny a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok - krovie, skaly, štrk, kamenie a iné)“ (kód 14700), takýto údaj bol záväzný v zmysle vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z. len do 30.11.2009. Od 1.12.2009 bola účinná už nová vyhláška č. 461/2009 Z. z., ktorá zmenila kódovanie spôsobu využitia pozemku a na liste vlastníctva prevádzaných pozemkov sa od uvedeného času, len do ktorého je možné zahrnúť obdobie predzmluvných rokovaní sporových strán, s následným uzatvorením kúpnej zmluvy, uvádzal už iný kód využitia daných pozemkov (kód 37), s popisom „Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok“, z ktorého popisu nevyplýva možnosť existencie skládky odpadu na pozemkoch (čo na druhej strane nevylučuje jej existenciu), a len tento zápis v katastri nehnuteľností bol záväzný, s možnosťou žalobcu z neho vychádzať v dobrej viere, že stav katastra zodpovedá, skutočnému stavu veci. Na uvedenom závere nemôže nič zmeniť ani odvolávanie sa žalovanej na to, že žalobca mal možnosť oboznámiť sa aj s listom vlastníctva prevádzaných pozemkov zo dňa 10.11.2009, t.j. zadováženým ešte v čase pred zmenou kódovania druhu a spôsobu využitia pozemkov, ktorý mal byť založený v Znaleckom posudku č. 5/2011 Ing. Árch. Kataríny Szabovej, ktorej znalkyni mal predmetný list vlastníctva predložiť sám, a z ktorého jednoznačne a nespochybniteľne vyplýva, že okrem zastavaných plôch budú predmetom kúpy ostatné plochy, pričom v legende spôsobu využívania pozemku je pod kódom 14700 uvedené, pre konanie najrozhodujúcejšie: odkalisť, skládka odpadu, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením, bermy, slatiny, krovie, skaly, štrk, kamenie a iné, ako i s projektovou dokumentáciou k stavbe rodinného domu, ktorú žalobcovi odovzdala. Pre žalobcu vzhľadom na ostatné uvedené v predmetnom odseku odôvodnenia bol totiž záväzný len ten výpis z katastra nehnuteľností, ktorý zodpovedal aktuálnemu zápisu druhu a spôsobu využitia kupovaných pozemkov, teda ten, ktorý ani príkladom nepripúšťal možné využívanie pozemkov na skládky odpadu. Pričom ani pôvodný zápis na liste vlastníctva (t.j. ten, na ktorý sa žalovaná odvoláva) o spôsobe využitia pozemkov nevyviedol o tom, že na pozemkoch skládky odpadu skutočne i boli, išlo len o jednu z viacerých možných variant skutočného využitia pozemku. V danom prípade z konania vyplynulo, že naozaj o skládku odpadu išlo, pričom zápis mohol vypovedať jedine o skládke legálnej, ktorou daná skládka komunálneho odpadu prikrýta navezenou zeminou rozhodne nebola. Skládka bola nelegálna, ktorá na rozdiel od skládky riadenej, sa vykonávala bez pravidelného sledovania procesov vo vnútri skládky a jej vplyvu na okolie, bez overenia, či takáto skládka odpadu spĺňať kritériá ochrany životného prostredia a zdravia, bez vedenia o evidencii o odpade uloženom na skládke, a to z hľadiska vylúčenia nebezpečenstva nielen pre zdravie človeka, ale aj pre iné živé organizmy a živočíchy, ako aj na vlastnosť pôdy v bezprostrednom okolí. Žalobca tak nemal ani hypotetickú možnosť rozhodnúť sa, či si za dohodnutú kúpnu cenu kúpi dané pozemky i s nelegálnou skládkou komunálneho odpadu nachádzajúcou sa v ich podlaží. Niet preto pochyb, že prevádzané pozemky skutočne trpeli skrytou vadou, ako to posúdil súd prvej inštancie.

35. Žalovaná tvrdila, že o skládke komunálneho odpadu na pozemkoch nevedela. Takéto tvrdenie žalovanej je podľa odvolacieho súdu dokazovaním spochybnené. Žalovaná najneskôr v čase vykonávania výkopových prác na stavbe rodinného domu ako stavebník musela zistiť, čo sa nachádza v podlaží pozemku, t.j. že je tam zasypaný nielen stavebný odpad, ale predovšetkým odpad komunálny. Vyplýva to z fotografií predložených žalobcom zachytávajúcej existenciu komunálneho odpadu v podlaží pozemku pri uskutočňovaných výkopoch, v tesnej blízkosti rozostavanej stavby rodinného domu, zo záverečnej správy geologického prieskumu pozemkov vyhotovenej spoločnosťou GEOTIP, s.r.o., ktorá vychádzala rovnako z uskutočnených výkopoch na pozemkoch, z výpovede svedka Ing. G. T., statika projektu rodinného domu, ktorý žalovaná ako stavebník stavala do štádia pred uzatvorením kúpnej zmluvy, a ktorý svedok potvrdil, že na pozemok sa bol s architektom pozrieť, kde zistil, že ide o rumovisko, kam dedinčania znášali odpad, čomu potom musel prispôsobiť základy domu, a tiež z výpovede a čestného vyhlásenia nielen pôvodného vlastníka Petra Kováča, ale aj z výpovede a čestného

prehlásenia bývalého starostu obce H. L., ktorý ako otec predávajúceho so žalovanou rokoval ohľadne jej kúpy predmetných pozemkov, pričom ju mal výslovne upozorniť, že na pozemkoch bola nelegálna skládka komunálneho odpadu, o ktorej histórii sa žalovaná mala u neho intenzívne zaujímať. Tento svedok tiež potvrdil, že sa bol pozrieť na výkopové práce zadané žalovanou ako stavebníkom, pri ktorých bolo vidieť nielen stavebná suť ale aj domový odpad. Domový odpad sa mal podľa svedka na pozemky nelegálne vyvážať v rokoch 1960 až 1965, t.j. 5 rokov, stavebná suť sa na pozemky legálne a tým kontrolované vyvážala až neskôr, v rokoch 1975 až 1977, teda len 2 roky, čo potom nepriamo potvrdzuje vyjadrenie žalobcu, že nelegálneho komunálneho odpadu je na pozemku omnoho viac, než stavebného. V súvislosti s uvedeným je potom ťažké uveriť, že žalovaná po zistení existencie nahromadeného komunálneho odpadu v podloží pozemku, na ktorom začala stavať rodinný dom, v ktorom plánovala bývať, nepreverovala pôvod takéhoto odpadu, a že by sa pritom nedopracovala k zisteniu nelegálnej skládky komunálneho odpadu na svojich pozemkoch, o ktorej skládke bezpochyby vedel nielen pôvodný vlastník, od ktorého žalovaná pozemky kupovala, ale aj bývalý starosta obce, s ktorým o kúpe jednala, a predovšetkým o nej vedeli tiež vlastníci susedných pozemkov, pričom sused Ing. A. D. v čestnom vyhlásení potvrdil, že sám pri kúpe pozemku bol starostom informovaný, že v podloží je „divoká“ skládka komunálneho odpadu a pri výkopových prácach na stavbe domu žalovanú opakovane videl prítomnú na parcelách, ktoré výkopové práce zreteľne odkryli vrstvy komunálneho a iného odpadu, ktorý odpad musel vidieť každý, kto bol na pozemkoch.

36. Nepreukázaným žalovanou zostalo i tvrdenie, že žalobcu informovala aspoň o existencii skládky stavebného odpadu v podloží. Oboznámenie žalobcu žalovanou len s „navážkou“ na pozemku, ktoré slovo „navážka“ i podľa Slovníka slovenského jazyka znamená navážanie, vozenie niečoho, napr. piesku, zeminy, ale to, čo sa naváža, dopravuje niekam, keď z bežnej ohliadky pozemku bolo zistiteľné len to, že je na ňom navezená zemina, bez objasnenia žalovanou, čo pod týmto pojmom mala skutočne namysli, t.j. prezentované podanie informácie žalobcovi ako kupujúcemu o existencii navážky odpadu v podloží predávaného pozemku, pretože sa to z bežnej ohliadky zistiť nedalo. To, že skládka odpadu v nachádzajúca sa v podloží pozemku nebola z bežnej ohliadky zistiteľná potvrdili aj odborníci na stavby privolaní k ohliadke rozostavaného rodinného domu a jeho okolia, konkrétne svedok M. H., ktorého žalobca oslovil a požiadal ho o odbornú pomoc pri riešení návrhu rodinného domu, za ktorého prítomnosti sa žalovaná nemala zmieňovať o žiadnych nedostatkoch a tiež svedok F. E. oslovený žalobcom, aby posúdil nehnuteľnosti, na ktorých mal v budúcnosti pre žalobcu vykonávať určité stavebné práce, ktorý tiež nič nápadné, nevhodné na stavbe nezistil, tento svedok dokonca nezaregistroval ani pilotáž rozostavaného domu. Skutočnosť, že žalobca bol žalovanou informovaný iba o „navážke“, vyplýva zo samotnej výpovede žalovanej, a tiež z výpovede jej priateľa D. E., s ktorým v novostavbe domu plánovala bývať. Žalovaná až na základe dotazovania súdom na pojednávaní dňa 22.6.2017 (č. I. 414 spisu), t.j. nie sama od seba v rámci výpovede pred súdom, na otázku súdu či informovala žalovaného pred uzatvorením zmluvy o tom, aké je podloženie pozemku, uviedla, že „povedala mu, že je tam navážka“, na otázku, či mu aj vysvetlila, čo myslí pod pojmom navážka, uviedla „to, že je tam navážka jej priateľ s ním hovoril o týchto technických veciach“ a napokon na otázku, či žalobcu výslovne informovala o tom, že pod vrstvou zeminy na danom pozemku je uložený odpad, žalovaná uviedla „to bola navážka stavebnej sute, žiadne ekologické zaťaženie, povedala mu, že tá navážka je stavebná suť“. Na takúto odpoveď žalobca reagoval tým, že pre neho „navážka, znamená mäkká zemina, nie odpad“, čo vzhľadom na uvedené nie je možné spochybniť.

37. Podľa odvolacieho súdu až dodatočné zistenie žalobcu, že v podloží kúpených pozemkov od žalovanej sa nachádza nekontrolovaná skládka komunálneho odpadu, o ktorej nebol informovaný, ktoré pozemky v značnej výmere kupoval pre účely ich užívania spolu s kupovaným rozostavaným rodinným domom postaveným tiež na kontaminovanom pozemku, ktorému domu majú pozemky slúžiť na s ním spoločné každodenné užívanie jeho obyvateľmi, nesporne vykazuje ich skrytú vadnosť, a opodstatnene vyvoláva u kupujúceho a členov jeho rodiny, obavu z možného negatívneho dopadu kontaminácie pozemkov na ich zdravie. Ak aj žalovaná v odvolaní argumentuje tým, že zo znaleckých posudkov, ktoré skúmali ekologickú podstatu veci možno jednoznačne vyvodiť, že „zeminy a podzemná voda nie sú kontaminované“, takáto argumentácia zjavne obstať nemôže, pretože nie je súladná s výsledkami podaných znaleckých posudkov zaoberajúcich sa znečistením pozemkov. Predovšetkým už len samotné označenie kontaminácia znamená znečistenie škodlivými látkami, ktoré znečistenie pozemkov takýmito látkami znaleckými posudkami bolo zistené, znalci sa následne vyjadrovali k tomu, či takéto znečistenie (kontaminácia) zistenými škodlivými látkami v rámci ich koncentrácie, môže mať vplyv na zdravie človeka. RNDr. Juraj Minárik v posudku skonštatoval, že rozborom v prieskume spoločnosti

GEOTIP s.r.o, nebola dostatočne preukázaná kvalita a zdravotná nezávadnosť podzemnej vody pre jej využitie pre ľudskú potrebu. Vylúčenie niektorých znečisťujúcich látok podľa znalca ešte neznamená zaručenie kvality a nezávadnosti vody. K tomu sú potrebné skúšky v širšom rozsahu, ako boli vykonané v rámci prieskumu. Tiež bolo zistené, že uložené odpady a odpadové zeminy, i keď nie sú kontaminované znečisťujúcimi látkami nad mieru danú osobitnými predpismi, v prípade lokálne zisteného obsahu arzénu, ktorého hodnota bola v určitej oblasti len tesne pod intervenčným kritériom znamená, že táto koncentrácia môže ohroziť ľudské zdravie a životné prostredie a to pri priamom požití kontaminovanej látky. Takýto záver odborníka potom podľa odvolacieho súdu predstavuje reálnu hrozbu pre zdravie, predovšetkým u malých detí. Nie je pritom možné nebrať do úvahy, že geologický prieskum bol len orientačný, čo nevylučuje možné ďalšie riziká.

38. Žalobca, aj keď kupoval pozemky z hľadiska ich druhu ako „ostatné plochy“, navyše pokiaľ ich kupoval ako pozemky prirahlé ku kupujúcemu rozostavanému rodinnému domu stojacemu na jednej z kupovaných parciel, ešte neznamená, že tým bola vylúčená možnosť kupujúceho domnievať sa, že pozemky bude môcť využiť pre účely domového bývania, s ich aktívnym využitím podľa aktuálnych potrieb, samozrejme v rámci ich charakteru, čo ale vzhľadom na ich kontamináciu a jej pôvod, na ktoré znečistenie predávajúcou upozornený nebol, bude s určitou výrazne obmedzené. Odvolací súd si nemyslí, že kupujúci bol povinný si v kúpnej zmluve osobitne vymieniť na aké konkrétne účely tradične spájané s bývaním v rodinnom dome bude chcieť pozemky využívať, napokon takéto potreby sa môžu počas užívania meniť. I keď je pravdou, že na neúrodnej pôde sa s najväčšou pravdepodobnosťou zelenina a ovocie nedopestujú, s čím sa musí žalobca zmieriť, keďže charakter kupovaného pozemku vyplýva z údajov katastra nehnuteľností, nič to ale nemení na tom, že žalobca pre kontamináciu pozemkov bude výrazne obmedzený v ostatnom do úvahy prichádzajúcom využívaní takýchto pozemkov spolu s domovou nehnuteľnosťou, kupovaných za účelom spríjemnenia si bývania.

39. Žalovaná v odvolaní vytykala aj nadbytočnosť žalobcom predloženého listinného dôkazu v podobe znaleckého posudku č. 20/2017 na stanovenie hodnoty sanačných prác, keďže podľa znalca RNDr. Juraja Minárika zeminy nie sú kontaminované a odstránenie odpadov ani sanácia územia nie sú potrebné. Takáto námietka je v prvom rade irelevantná už len tým, že zo znaleckého posudku RNDr. Juraja Minárika nevyplýva konštatovanie, že zeminy nie sú kontaminované. Tu odvolací súd bližšie odkazuje aj na uvádzané ods. 37 odôvodnenia. Za druhé žalobcom predložený znalecký posudok na stanovenie hodnoty sanačných prác na pozemku nebol až tak úplne nepotrebný, pretože preukazuje, že náklady na odstránenie zisteného znečistenia sú neúmerne prevyšujúce hodnotu pozemku a to i pre prípad jeho bezvadnosti. Z uvedeného je možné nepriamo vyvodiť aj to, že požadovaný rozsah zľavy z kúpnej ceny žalobcom sa nejaví byť neoprávneným.

40. Žalovaná ako posledné namietala, že súd sa absolútne nevysporiadal s obrovským rozdielom oboch znalcov pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov a priklonil sa k súkromnému posudku žalobcu vypracovaného znalcom Ing. Petrovičom, ktorý posudok spochybňuje pre markantnú odlišnosť so znaleckým posudkom znalca Ing. Mikláňka, ktorého zadávateľom bol súd, a ktorý znalec bral do úvahy celkový stav nehnuteľnosti.

41. Z predmetnej námietky, ako ani z inej nevyplýva spochybňovanie spôsobu určenia primeranej zľavy ako rozdielu medzi všeobecnou hodnotou pozemkov určenou v Znaleckom posudku č. 5/2011 Ing. Árch. Kataríny Szabovej, ktorý bol vyhotovený pre účely kúpnej zmluvy sporových strán, t.j. v čase, pred zistením ich znečistenia kupujúcim, ktoré znečistenie nebolo známe ani znalkyni a v posudku z neho nevychádzala, ktorá znalkyňa určila cenu pozemkov na sumu 120.350,94 Eur a skutočnou všeobecnou hodnotou pozemkov zohľadňujúc ich kontamináciu v čase predaja, t.j. vadu, ktorá vyšla najavo až dodatočne, preto z neho vychádzal aj odvolací súd.

42. Žalovaná v predmetnej argumentácii (pozri ods. 40 odôvodnenia) nesúhlasí pri ustáľovaní všeobecnej hodnoty pozemkov zohľadňujúc ich kontamináciu komunálnym a stavebným odpadom pre účely výpočtu zľavy z kúpnej ceny s použitím práve Znaleckého posudku vyhotoveného znalcom Ing. Róbertom Petrovičom č. 48/2012 zo dňa 20.12.2012, ktorý súkromný znalecký posudok predložil súdu žalobca, z ktorého posudku vyplýva určenie všeobecnej ceny pozemkov v sume 37.183,38 Eur. Odvoláva sa na Znalecký posudok č. 9/2017 zo dňa 30.6.2016 podaný súdom ustanoveným znalcom Ing. Jánom Mikláňkom, z ktorého vyplýva určenie všeobecnej ceny prevádzaných pozemkov aj vzhľadom na ich kontamináciu, o ktorej znalec vedel pracujúc s rovnakými podkladmi (t.j. znaleckým

posudkom RNDr. Juraja Minárika a prieskumnou správou vyhotovenou spoločnosťou GEOTIP s.r.o., ktorá vykonávala geologický prieskum podložia pozemkov) ako znalec Ing. Róbert Petrovič, z ktorého posudku vyplýva určenie všeobecnej ceny pozemkov 119.000,- Eur. Žalovaná znalecký posudok Ing. Petroviča spochybňuje pre výraznú odlišnosť so znaleckým posudkom znalca Ing. Mikláňka, ktorého znalca do konania pribral práve súd, ale pri rozhodovaní ho nepoužil a priklonil sa práve k posudku predloženého žalobcom.

43. V súvislosti s predmetnou argumentáciou odvolací súd upriamuje pozornosť na to, že s uvedenou námietkou sa vyčerpávajúco vysporiadal súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku, konkrétne v ods. 40 jeho odôvodnenia, s ktorým odôvodnením sa odvolací súd stotožňuje až na jednu výhradu, ktorou je súdom prvej inštancie príkladné zahrnutie do obmedzení žalobcu pri využití pozemkov pre ich kontamináciu pestovanie zeleniny a ovocia, ktoré pestovanie vylučuje už len charakter pozemku ako neúrodnej pôdy. Napokon všetci traja znalci oceňovali pozemky ako „ostatné plochy“, bez ohľadu na to, ako mal žalobca v úmysle pozemky využívať (či na ňom chcel mať veľkú záhradu) a či to pozemok vzhľadom na charakter vôbec umožňoval, oceňovala sa tá istá „ostatná plocha“, t.j. neúrodný pozemok. Relevantnosť práve posudku Ing. Petroviča vychádza z jeho komplexnosti ako celku, pretože práve jeho posudok pokiaľ ide o hodnotu koeficientov polohovej diferenciácie, na základe ktorých sa určovala všeobecná hodnota oceňovaných pozemkov po zistení ich kontaminácie, s ktorou obaja znalci pracovali a zohľadňovali ju pri koeficiente redukujúcich faktorov s rozdielom 0,30 (znalec Ing. Petrovič určil hodnotu tohto koeficientu 0,40 a Ing. Miklánek 0,70), čo logicky nemôže mať až taký zásadný vplyv na skutočne výrazný rozdiel medzi všeobecnou hodnotou oceňovaných pozemkov týmito znalcami. Na takýto výrazný nepomer stanovenej hodnoty pozemkov znalcami mal vplyv predovšetkým rozdiel určených hodnôt pri ostatných koeficientoch, pričom znalci sa zhodli len pri jednom a to pri koeficiente intenzity využitia. Pokiaľ ide o ostatných 5 koeficientov (všeobecnej situácie, dopravných vzťahov, obchodnej a priemyselnej polohy, technickej infraštruktúry pozemku a povyšujúcich faktorov) bol to práve posudok Ing. Petroviča, ktorý okrem hodnoty koeficientu dopravy, ohodnotil ostatné 4 koeficienty zhodne ako znalkyňa Ing. Arch. Szabová, znalec Ing. Miklánek sa pri hodnotení týchto koeficientov od ostatných znalcov odkláňal, pri koeficiente povyšujúcich faktorov výrazne (znalci Ing. Petrovič a Ing. Arch. Szabová tento koeficient ohodnotili na 1,00 a Ing. Miklánek až na 1,50), pričom to bol jedine koeficient dopravných vzťahov, pri ktorom jedinom z uvedených koeficientov sa Ing. Miklánek zhodol s iným znalcom (Ing. Arch. Szabovou) a na to na hodnote tohto koeficientu 1,00, znalec Ing. Petroviča ho ohodnotil na 0,85. Aj z uvedeného hodnotenia koeficientov polohovej diferenciácie jednotlivými znalcami, z ktorých jedine znalkyňa Ing. Arch. Szabová o kontaminácii nevedela, ktorá sa ale premietala len do jedného koeficientu - redukujúcich faktorov, potom vyplýva, že je to práve posudok Ing. Petroviča, ktorý je najreálnejší pokiaľ ide o ocenenie pozemkov s takým závažným nedostatkom, ktorým je kontaminácia dvoma skládkami odpadu, z toho jednej dokonca nelegálnej, t.j. nekontrolovanej, v takom rozsahu a s následkami, ktoré vyplývajú z vykonaného dokazovania.

44. Súd prvej inštancie priznal žalobcovi okrem nároku na uplatnenú zľavu z kúpnej ceny aj nárok na náhradu nákladov vzniknutých v súvislosti s uplatnením práva zo zodpovednosti za vady, ktoré náklady predstavuje zdokladované zaplatenie ceny vyhotovenia geologického prieskumu spoločnosťou GEOTIP s.r.o. v sume 2.600,- Eur, s odkazom na § 598 Občianskeho zákonníka, ktoré rozhodnutie žalovaná síce napadla, ale bez osobitnej odvolacej argumentácie, logicky ako nárok závislý od základného nároku žalobcu na zľavu z kúpnej ceny, ktorý nárok sporovala. Nakoľko žalobca preukázal v konaní existenciu vady a jej riadne uplatnenie, rovnako ako účelnosť zadaného geologického prieskumu pre dané konanie a vynaloženie nákladov na jeho vykonanie, čím nejde o náklady vynaložené až v súdnom konaní, súd prvej inštancie správne rozhodol, keď aj tento nárok žalobcovi priznal.

45. Ďalšie odvolacie argumenty žalovanej odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať. I podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia ÚS SR II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Na ďalšiu irelevantnú argumentáciu žalovanej nespôsobilú ovplyvniť

priznanie uplatnených nárokov žalobcovi, odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

46. Vzhľadom na uvedenú argumentáciu, odvolací súd v súlade s § 387 ods. 1 a 2 CSP rozsudok súdu prvej inštancie, vrátane súvisiacich a odvolaní osobitnou argumentáciou nenapadnutých výrokov o náhrade trov konania sporových strán a náhrade trov konania štátu, ako vecne správny potvrdil.

47. O náhrade trov odvolacieho konania, s použitím § 262 ods. 1 CSP v zmysle § 396 CSP, rozhodol odvolací súd ex offo podľa § 255 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní v celom rozsahu úspešnému žalobcovi priznal plnú náhradu trov konania proti neúspešnej žalovanej. O výške náhrady trov odvolacieho konania v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie skončí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

48. Senát krajského súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

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

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 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).

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

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prevej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).