

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 26Co/11/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4222201787
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavol Pilek
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4222201787.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Pavla Pileka a členov senátu JUDr. Romana Greguša a JUDr. Mareka Olekšáka, v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom: C. D. XXXX/XX, XXX XX C., zastúpenej: JUDr. Gabriel Szabó, advokát, so sídlom: Kostolné námestie 32, 946 03 Kolárovo, IČO: 42 200 598, proti žalovanej: E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom: G. XXX/XX, XXX XX C., zastúpenej: Mgr. Dana Hanková, advokátka, so sídlom: M. R. Štefánika 3, 940 61 Nové Zámky, IČO: 42 122 899, o nahradenie prejavu vôle žalovanej, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Komárno č. k. 17C/37/2022 – 172 zo dňa 21. júna 2023, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok Okresného súdu Komárno č. k. 17C/37/2022 – 172 zo dňa 21. júna 2023 potvrdzuje.

II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % na účet právneho zástupcu žalobkyne do 3 dní od doručenia rozhodnutia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou Okresnému súdu Komárno dňa 16.05.2022 domáhala nahradenia prejavu vôle žalovanej na tom skutkovom základe, že v minulosti sa dohodla s právnou predchodkyňou žalovanej na predaji nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v C., zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu H., odbor katastrálny na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie C., parcely reg. „C“ par. č. XXX záhrada o výmere XXX m² (ďalej len „nehnuteľnosť“). Žalobkyňa uviedla, že roky nehnuteľnosť užívala spolu so svojou rodinou, vysadila ovocné stromy (marhuľu, jablone, ríbezle) a okrasné dreviny (borovicu, albíciu a ďalšie) a vybudovala podstavec na bazén. Po nadobudnutí nehnuteľnosti žalovanou táto chcela zohľadniť nárast cien nehnuteľností na trhu, a preto oproti pôvodnej dohode sa cena nehnuteľnosti zvýšila a dňa 28.06.2021 žalobkyňa ako budúca kupujúca uzatvorila so žalovanou ako budúcou predávajúcou podľa ust. § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „Občiansky zákonník“) zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (ďalej iba „ZBKZ“), predmetom ktorej bolo uzavretie budúcej kúpnej zmluvy. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy však nedošlo, keďže žalovaná nesplnila svoje povinnosti vyplývajúce jej zo ZBKZ. V zmysle ZBKZ sa mali zmluvné strany zaviazat', že v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy žalovanej (budúcej predávajúcej) podľa bodu 2. tohto článku zmluvy adresovanej žalobkyni (budúcej kupujúcej) uzavrú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť s dohodnutým obsahom podľa prílohy č. 1 zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (Bod 1. Článok II. ZBKZ). Presne špecifikovaná v ZBKZ bola aj kúpna cena vo výške X.XXX eur, pričom prvú splátku vo výške X.XXX eur žalobkyňa uhradila žalovanej pri podpise ZBKZ, o čom svedčí aj príjmový pokladničný doklad č. 2021/01 a druhá splátka na kúpnu cenu vo výške X.XXX eur sa má uhradiť podľa ZBKZ pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom, resp. matrikou (Bod 1., Článok IV. ZBKZ). Po podpísaní ZBKZ žalovaná dala najavo žalobkyni,

že nemieni s ňou uzatvoriť kúpnu zmluvu, na uzatvorenie ktorej sa zaviazala. Dôvodom malo byť to, že žalovaná si rozmyslela výšku kúpnej ceny a má záujem previesť nehnuteľnosť do vlastníctva inej osoby za vyššiu kúpnu cenu ako za tú, na ktorej sa so žalobkyňou dohodla. Za týmto účelom si po podpísaní ZBKZ vyžiadala aj vyjadrenie realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľností zo dňa 02.12.2021. Následne žalobkyni zo strany žalovanej, resp. jej právnej zástupkyne bol zaslaný list zo dňa 10.12.2021 označený ako odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ktorým žalovaná žalobkyni oznámila, že v čase uzatvorenia ZBKZ bola presvedčená, že kúpna cena nehnuteľnosti nemôže byť vyššia ako je v ZBKZ. Avšak na základe ohodnotenia nehnuteľnosti realitnou kanceláriou a jej vyjadrenia nadobudla presvedčenie, že trhová hodnota nehnuteľnosti je vo výške XX eur za m². Ako dôvod odstúpenia teda žalovaná uviedla značný rozdiel v sume trhovej hodnoty nehnuteľnosti určeného realitnou kanceláriou ku dňu 02.12.2021 a dohodnutou kúpnu cenou, a s poukazom na § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka odstúpila od ZBKZ, keďže podľa nej okolnosti, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku sa do takej miery zmenili, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Žalovanou namietaná kúpna cena nehnuteľnosti bola stanovená vzájomnou dohodou medzi samotnou žalovanou a žalobkyňou v ZBKZ. Kúpna cena bola dohodnutá dňa 28.06.2021, pričom vyjadrenie realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľnosti je zo dňa 02.12.2021. Podľa žalobkyne sa v žiadnom prípade za päť mesiacov okolnosti, z ktorých žalovaná a žalobkyňa vychádzali v čase vzniku ZBKZ nemohli do takej miery zmeniť a ani nezmenili, aby sa žalovaná mohla odvolávať na to, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa kúpna zmluva uzavrela. Žalovanej nič nebránilo v tom, aby si hodnotu nehnuteľnosti u realitnej kancelárie, alebo akýmkoľvek iným spôsobom overila v čase uzatvorenia ZBKZ. Žalobkyňa tiež odmietla tvrdenia žalovanej o zmätočnosti a nejasnosti niektorých ustanovení ZBKZ, ktoré by mohli zapríčiniť jej neplatnosť a poukázala na ust. § 41 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Žalobkyňa považuje odstúpenie žalovanej od ZBKZ za neplatné a ničím nepodložené. Keďže žalovaná žalobkyni dala najavo, okrem iného aj neplatným odstúpením od ZBKZ svoj nezáujem o uzatvorenie kúpnej zmluvy v súlade so ZBKZ, ktorej obsahom sú strany viazané, a to aj napriek tomu, že žalobkyňa časť kúpnej ceny žalovanej zaplatila už pri podpísaní ZBKZ, je nepochybné, že do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej žalovaná má záujem uskutočniť opatrenia, ktoré by znemožnili prevod nehnuteľnosti v prospech žalobkyne podľa ZBKZ. Žalovaná jasne prezentuje svoj postoj a nezáujem dodržať svoj záväzok vyplývajúci jej zo ZBKZ a predat' nehnuteľnosť za vyššiu kúpnu cenu. Navyše požiadala koncom apríla 2022 žalobkyňu, aby nehnuteľnosť vypratala, pretože jej obmedzí prístup. Dňa 14.05.2022 žalovaná umiestnila na nehnuteľnosť pletivo, ktoré síce nie je pevne spojené so zemou, takže sa dá kedykoľvek odstrániť, ale zámerne bráni žalobkyni v užívaní nehnuteľnosti. Týmto konaním žalovaná narušuje status quo a bráni žalobkyni a jej rodine v užívaní bazéna, zberaní úrody (čoskoro mali dozrieť žalobkyňou vysadené jahody, neskôr ríbezľa a ovocie z ovocných stromov).

2. Okresný súd Nitra ako súd prvej inštancie vo veci rozhodol rozsudkom č. k. 17C/37/2022 – 172 zo dňa 21. júna 2023 (ďalej aj len „napadnutý rozsudok“) tak, že vo výroku I. nahradil prejav vôle žalovanej v kúpnej zmluve v znení špecifikovanom vo výroku I. a vo výroku II. priznal žalobkyni voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3. Súd prvej inštancie napadnutý rozsudok odôvodnil tým, že z vykonaného dokazovania a prednesu sporových strán ako aj v konaní predloženými listinnými dôkazmi mal preukázané, že v danom prípade dňa 28.06.2021 žalobkyňa ako budúca kupujúca uzatvorila so žalovanou ako budúcou predávajúcou zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bolo uzavretie budúcej kúpnej zmluvy. V zmysle ZBKZ sa zmluvné strany zaviazali, že v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy žalovanej (budúcej predávajúcej) podľa bodu 2. tohto článku zmluvy adresovanej žalobkyni (budúcej kupujúcej) uzavrú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť s dohodnutým obsahom podľa prílohy č. 1 zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. (Bod 1. Článok II. ZBKZ). Žalobkyňa a žalovaná sa dohodli na podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy. Predmet kúpy je v ZBKZ presne špecifikovaný: „Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Komárno, na liste vlastníctva č. XXX, okres: H., obec C., katastrálne územie: C., a to: Záhrada; parcelné číslo XXX, pozemku registra „C“ o výmere XXX m² v spoluvlastníckom podiele X/X (ďalej len „Nehuteľnosti“)“ (Úvodné ustanovenia, Článok I. ZBKZ). Presne špecifikovaná v ZBKZ je aj kúpna cena: „Dohodnutá kúpna cena za predaj Nehuteľností predstavuje sumu vo výške X XXX,- Eur (slovom G. Eur) [ďalej len „Kúpna cena“], ...“, pričom prvú splátku vo výške X.XXX eur žalobkyňa uhradila žalovanej pri podpise ZBKZ, o čom svedčí aj príjmový pokladničný doklad č. 2021/01 a druhá splátka na kúpnu cenu vo výške X.XXX eur mala

byť uhradená podľa ZBKZ pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom, resp. matrikou. (Bod 1., Článok IV. ZBKZ). Podľa ZBKZ Bod 4., Článok VI.: „Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami.“ Podľa súdu prvej inštancie strany ZBKZ vedeli, čo sa jej uzatvorením sledovalo a svoj prejav vôle mali za dostatočne určitý a zrozumiteľný, o čom svedčí aj vyhlásenie strán v ZBKZ, podľa ktorého: „Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok ...“ (Bod 5., Článok VI. ZBKZ). Žalovanou namietaná kúpna cena nehnuteľnosti bola stanovená vzájomnou dohodou medzi samotnou žalovanou a žalobkyňou v ZBKZ. Kúpna cena bola dohodnutá dňa 28.06.2021, pričom vyjadrenie realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľnosti je zo dňa 02.12.2021. Vzhľadom na uvedené, mal súd prvej inštancie za preukázané, že v danom spore žalovaná neosvedčila skutočnosti tvrdené v odstúpení od zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2021 podľa ust. § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, keďže v konaní nebolo preukázané, že by sa okolnosti, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku do času uzavretia kúpnej zmluvy zmenili do takej miery, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Súd prvej inštancie mal za nesporné, že zmena nastala vo vôľovej sfére žalovanej, a to v jej úmysle predať danú nehnuteľnosť, resp. za akú cenu predať danú nehnuteľnosť a nie v skutkových okolnostiach. Zmena vôle účastníka zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy nie je zákonným dôvodom v zmysle ust. § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka na odstúpenie od zmluvy a takýto dôvod odstúpenia od zmluvy nebol dohodnutý ani stranami pri uzatváraní zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Vzhľadom na uvedené, vyhodnotil súd prvej inštancie odstúpenie od zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2021 ako neplatné, keďže žalovaná nepreukázala, že by sa okolnosti, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku do času uzavretia kúpnej zmluvy zmenili do takej miery, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela, a teda toto odstúpenie nespĺňa náležitosti v zmysle ust. § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalovaná bola zaviazaná v zmysle článku II. bod 1. zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28.06.2021 v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy žalobkyne uzavrieť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť s dohodnutým obsahom podľa prílohy 1. Súd prvej inštancie vyhodnotil ako písomnú výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy najneskôr žalobu v tejto veci, doručенú súdu dňa 16.05.2022, ktorá zároveň obsahovala kúpnu zmluvu s obsahom všetkých podstatných náležitostí dohodnutých v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28.06.2021. Skutočnosť, namietaná žalovanou, že táto zmluva obsahovala v článku II. bode 1. text označený červenou farbou, odkazujúci na spôsob vykonania úhrady, súd prvej inštancie vyhodnotil ako písársku chybu, kedy autor textu opomenul túto poznámku vyňať zo zmluvy a ktorá nespôsobuje jej neplatnosť. Taktiež skutočnosť, že v tomto bode nie je určené, či 2. splátka má byť uhradená na bankový účet alebo v hotovosti, súd prvej inštancie vyhodnotil ako skutočnosť nespôsobujúcu neplatnosť zmluvy, keďže táto náležitosť nie je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy v zmysle § 589 Občianskeho zákonníka a medzi sporovými stranami už bola vykonaná 1. splátka v hotovosti. Súd vyhodnotil obranu žalovanej spočívajúcu v skutočnosti, že finančné prostriedky z 1. splátky kúpnej ceny boli žalovanej vyplatené treťou osobou, druhou žalobkyne a nie samotnou žalobkyňou, ako aj to, že táto tretia osoba je priamym susedom žalovanej, výlučným vlastníkom susediaceho pozemku, na ktorom žije v rodinnom dome so žalobkyňou v dlhodobom partnerskom zväzku, a teda stranou kúpnej zmluvy mala byť táto osoba a nie žalobkyňa, ako irelevantnú, keďže v zmysle zmluvnej voľnosti je v dispozícii strán zmluvy, s kým uzavrú dvojstranný právny akt a žalovaná uzavrela zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28.06.2021, sama, z vlastnej vôle a bez nátlaku. Keďže žalovaná v 15-dňovej lehote, plynúcej teda najneskôr odo dňa doručenia žaloby, t. j. 03.06.2022, teda do 18.06.2022 neuzatvorila kúpnu zmluvu, súd nahradil prejav jej vôle tak, ako je to uvedené vo výroku I. napadnutého rozsudku.

4. Súd prvej inštancie k námietke žalovanej, že zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy nie je platná z dôvodu absencie podstatných náležitostí ako je kúpna cena, jej výška, splatnosť a spôsob dojednávania a zároveň, že ak je kúpna cena vo výške X.XXX eur, tak podľa § 589 Občianskeho zákonníka nie je dojednaná v súlade so všeobecne záväznými predpismi a podľa § 40a Občianskeho zákonníka je relatívne neplatná uviedol, že uvedenými tvrdeniami si sama žalobkyňa protirečí, keďže najskôr uvádza, že kúpna cena nebola dojednaná a z tohto dôvodu zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy nemôže byť platná a následne v ďalšej vete uviedla, že táto zmluva nemôže byť platná z dôvodu, že kúpna cena vo výške X.XXX eur nebola dojednaná v súlade so všeobecne záväznými predpismi. Žalovaná však podľa súdu prvej inštancie neuviedla, v rozpore s akými všeobecne záväznými predpismi mala byť kúpna cena dojednaná. Na základe vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za preukázané, že v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy v článku IV. bod 1. bola dohodnutá kúpna cena vo výške X.XXX eur. V zmysle uvedeného ustanovenia zmluvy mala byť kúpna cena uhradená „v troch splátkach a to nasledovným spôsobom: -prvú splátku vo výške X.XXX,- Eur (XX % z kúpnej ceny) pri podpise

zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, - druhú splátku vo výške X.XXX,- Eur (XX % z kúpnej ceny) pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom (matrikou)". Pri podpise zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy žalobkyňa uhradila prvú splátku kúpnej ceny žalovanej, čo podľa súdu prvej inštancie preukazuje príjmový pokladničný doklad č. 2021/01 zo dňa 28.06.2021 (resp. podľa tvrdenia žalovanej tretia osoba - I. J., avšak príjmový pokladničný doklad č. 2021/01 zo dňa 28.06.2021 obsahuje v časti „prijaté od“ meno žalobkyne, v časti „adresáta platby“ meno žalovanej a ako „účel platby“ je uvedené „záloha za odkúpenie parcely č. XXX“, preto súd prvej inštancie skutočnosť, kto odovzdal žalovanej finančnú hotovosť a či pochádzali zo zdrojov žalobkyne alebo tretej osoby - pána J. posúdil v tejto veci ako právne irelevantnú, keďže žijú v dlhoročnom partnerskom vzťahu a predmetné nehnuteľnosti užívali spoločne, rovnako spoločne zhotovili stavby nachádzajúce sa na spornej nehnuteľnosti). Z uvedeného je zrejmé, že kúpna cena medzi stranami bola písomne dojednaná vo výške X.XXX eur. Súd prvej inštancie vyhodnotil, že toto dojednanie spĺňa podmienku v zmysle § 589 Občianskeho zákonníka a zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy je platným právnym aktom v zmysle § 488 a nasl. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Zároveň v zmysle uvedeného mal súd prvej inštancie preukázanú aj aktívnu vecnú legitimáciu žalobkyne.

5. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia ďalej vyplýva, že z vyjadrenia žalovanej bolo zistené, že na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom spornej kúpnej zmluvy sa nachádzajú dve stavby, ktoré nie sú vlastníctvom žalovanej. Jedná sa o prístavbu k rodinnému domu na konci pozemku žalovanej, ktorá prístavba je vedená na liste vlastníctva č. XXXX v katastrálnom území C. vo vlastníctve I. J., druhá žalobkyne s ktorým tieto nehnuteľnosti spoločne užívajú. Rovnako z vyjadrení sporových strán na pojednávaní bolo zistené, že tieto nehnuteľnosti nie sú stavebným pozemkom, nemajú samostatný prístup a zavedené inžinierske siete. Vzhľadom na tieto skutočnosti súd prvej inštancie vyhodnotil vyjadrenie realitnej kancelárie Prvá realitná Komárno s.r.o. zo dňa 02.12.2021 ako veľmi všeobecné, keďže pri výpočte ceny nehnuteľnosti vychádzala len z výpočtu výmery pozemku násobenej všeobecnou výškou cien z aktuálnych ponúk podobného typu nehnuteľností. Predmetné vyjadrenie nezohľadňovalo uvedené špecifiká tejto konkrétnej nehnuteľnosti, nebola vykonaná obhliadka nehnuteľnosti, ktorá by zabezpečila vyššiu objektivitu vyjadrenia. V konaní ani jedna zo sporových strán nenavrhol vykonať dôkaz skutočným ohodnotením predmetnej nehnuteľnosti, ktorý by súdu prvej inštancie umožnil objektívne posúdiť, či rozdiel výšky dojednanej ceny a jej reálnej hodnoty je v takom rozsahu, aby bolo možné posúdiť jeho rozpor s dobrými mravmi, ako namietala žalovaná. Žalobkyňa text kúpnej zmluvy, v ktorej navrhla nahradiť prejav vôle žalovanej ako predávajúcej uviedla nielen v navrhnutom výroku rozsudku, ale táto zmluva tvorí aj neoddeliteľnú súčasť napadnutého rozsudku. Skutočnosť namietaná žalovanou, že so žalobou predložená kúpna zmluva nie je v súlade s dojednaniami v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a vykazuje vady, súd prvej inštancie uviedol, že vzhľadom na tieto vady v článku II. bod 1. kúpnej zmluvy, kde sa nachádza poznámka autora textu o spôsobe úhrady kúpnej ceny, avšak súd prvej inštancie túto vyhodnotil ako písársku chybu, ktorá nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy. Rovnako súd prvej inštancie vzhľadom na zrejmu nesprávnosť v texte zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy v článku IV. bod 1., kde je uvedené že kúpna cena bude uhradená v troch splátkach a nasledovne uvádza špecifikáciu dvoch splátok. Keďže však tieto dve splátky spolu tvoria plnú sumu dojednanej kúpnej ceny, z toho jedna splátka bola už aj uhradená žalovanej, žalovaná si ju ponechala, nevrátila žalobkyňi (ani jej druhovi p. J., keďže uvádzala, že hotovosť z prvej splátky mala byť odovzdaná ním), súd prvej inštancie vyhodnotil slovné spojenie „v troch splátkach“ ako zrejmu nesprávnosť v písaní, ktorá nespôsobuje neplatnosť zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na všetky uvedené dôvody a ich vzájomné súvislosti súd prvej inštancie žalobe vyhovel a nahradil prejav vôle žalovanej ako predávajúcej v kúpnej zmluve uvedenej vo výroku I. napadnutého rozsudku.

6. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol vo výroku II. napadnutého rozsudku v zmysle § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „CSP“), keďže žalobkyňa bola v konaní úspešnou stranou sporu v rozsahu 100 %.

7. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podala žalovaná v celom rozsahu (výrok I. aj II.) odvolanie a navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu zamietne a žalovanej prizná nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Uviedla, že rozsudok považuje za nesprávny z nasledovných dôvodov:

a) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam [§ 365 ods. 1 písm. f) CSP];

b) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci [§ 365 ods. 1 písm. h) CSP].

8. Žalovaná v odvolaní uviedla, že podľa Článku II. bod 1. ZBKZ sa zmluvné strany zaviazali, že v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy budúceho predávajúceho (žalovanej) podľa bodu 2. tohto článku adresovanej budúceму kupujúcemu (žalobkyni) uzavrujú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosti s dohodnutým obsahom podľa prílohy č. 1. Následne, taktiež podľa Článku II. bod 2. ZBKZ mala na uzavretie kúpnej zmluvy vyzvať žalovaná žalobkyňa a nie naopak. Dňa 06.09.2021 mala žalovaná odoslať SMS správu druhovi žalobkyne, p. I. J., ktorej obsahom malo byť, že kataster je vybavený a môžu pokračovať ďalej (teda môžu podľa žalovanej pristúpiť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy). Uvedené možno podľa žalovanej považovať za výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy, avšak I. J. podľa žalovanej správu len prečítal a on ako ani žalobkyňa na ňu žiadnym spôsobom nereagovali. Lehota na uzavretie kúpnej zmluvy tak podľa žalovanej márne uplynula dňom 21.09.2021. Ďalej žalovaná uviedla, že napriek (podľa nej) márnemu uplynutiu lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy čakala na reakciu na jej výzvu (SMS správu), či už zo strany žalobkyne alebo p. J.; keďže ju ani jeden z nich nasledujúce tri mesiace po zaslaní SMS nekontaktoval kvôli uzavretiu kúpnej zmluvy, mala nadobudnúť presvedčenie, že o jej uzavretie už nemajú záujem. Následne dňa 10.12.2021 odstúpila od ZBKZ, pričom odstúpenie bolo doručené žalobkyni 21.12.2021, na ktoré reagovala žalobkyňa listom zo dňa 24.02.2022 nesúhlasom s odstúpením. Žalovaná má za to, že žalobkyňa neprejavila záujem o uzatvorenie kúpnej zmluvy a prejavila ho až dva mesiace po tom, čo následkom jej odstúpenia od ZBKZ táto už bola podľa nej zrušená, a teda jej záväzok spočívajúci v uzatvorení kúpnej zmluvy zanikol.

9. Ďalej žalovaná v odvolaní uviedla, že nesúhlasí so záverom súdu prvej inštancie, že neosvedčila skutočnosti tvrdené v odstúpení, resp. naplnenie podmienok daných v ust. § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka a naďalej trvá na tom, že odstúpenie bolo platné, keďže okolnosti, z ktorých bolo vychádzané pri vzniku záväzku (uzatvorení ZBKZ) sa podľa nej zmenili do tej miery, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Žalovaná uviedla, že nepopiera existenciu zmluvnej voľnosti účastníkov zmluvy, avšak objektívne okolnosti, z ktorých vychádzali zmluvné strany pri dohadovaní kúpnej ceny sa podľa nej podstatným spôsobom zmenili, keď jej realitná kancelária poskytla vyjadrenie, podľa ktorého je trhovú hodnotu dotknutej nehnuteľnosti vo výške XX eur za m², t. j. XX.XXX eur za celú výmeru nehnuteľnosti, čo predstavuje viac ako B. kúpnej ceny dohodnutej v ZBKZ. Uvedené považuje žalovaná za dostatočne intenzívnu zmenu pôvodných skutkových okolností, dôsledkom ktorej nie je podľa nej spravodlivé trvať na uzatvorení kúpnej zmluvy.

10. K výroku II. o náhrade trov konania žalovaná neuviedla žiadnu odvolaciu argumentáciu.

11. K odvolaniu žalovanej sa vyjadrila žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu tak, že naďalej považuje svoju žalobu za dôvodnú a napadnutý rozsudok za vecne správny, a preto navrhla, aby ho súd druhej inštancie potvrdil. Žalovaná podľa nej vo svojom vyjadrení neuviedla žiadne relevantné skutočnosti, ktoré by odôvodnili iné rozhodnutie vo veci. Hlavný odvolací dôvod o SMS správe zaslanej partnerovi žalobkyne vyznieva podľa nej smiešne. Aj pri podstatne menej dôležitých veciach je SMS správa len takou pripomienkou, ale pokladať neodpovedanie na SMS správu bez ďalšieho za nekonanie zakladajúce vznik zmenu a zánik právnych vzťahov je podľa nej nezmysel. Nemá podľa nej ani význam zamýšľať sa nad tým, či taká správa bola alebo nebola zaslaná a či tento argument žalovanej bol uplatnený v konaní včas a včas aj doložený dôkazmi.

12. Žalovaná už na vyjadrenie žalobkyne nereagovala.

13. Podľa Čl. 8 CSP, strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

14. Podľa Čl. 11 ods. 4 CSP, súd pri rozhodovaní berie do úvahy len skutočnosti, ktoré vyšli najavo v tomto konaní, ak nejde o skutočnosti všeobecne známe alebo o skutočnosti ustanovené zákonom.

15. Podľa Čl. 15 ods. 1 CSP, dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon.

16. Podľa § 154 CSP, prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany možno uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí.

17. Podľa § 366 CSP, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

18. Podľa § 378 ods. 1 CSP, na konanie na odvolacom súde sa primerane použijú ustanovenia o konaní pred súdom prvej inštancie, ak tento zákon neustanovuje inak.

19. Podľa § 379 ods. 1 CSP, odvolací súd je rozsahom odvolania viazaný okrem prípadov, ak

- a) od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol dotknutý,
- b) ide o nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 a odvolanie podal len niektorý zo subjektov,
- c) určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.
20. Podľa § 380 ods. 1 CSP, odvolací súd je odvolacími dôvodmi viazaný.
21. Podľa § 383 CSP, odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní.
22. Podľa § 385 ods. 1 CSP, na prejednanie odvolania nariadi odvolací súd pojednávanie vždy, ak je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie alebo to vyžaduje dôležitý verejný záujem.
23. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.
24. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.
25. Podľa § 388 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.
26. Podľa § 389 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak
- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom,
- c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom, alebo
- d) nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali.
27. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.
28. Podľa § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka, účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.
29. Podľa § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.
30. Podľa § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.
31. Odvolací súd prejednal odvolanie žalovanej v súlade s ust. § 378 a nasl. CSP, pričom dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.
32. Odvolací súd v prvom rade uvádza, že sa cíti byť rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný a zároveň sa cíti byť viazaný aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie; z tohto dôvodu nenariadoval na prejednanie odvolania pojednávanie, keďže nebolo potrebné doplniť alebo zopakovať dokazovanie (§ 385 ods. 1 CSP a contrario).
33. Odvolací súd zároveň konštatuje, že sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, na ktoré poukazuje a pre účely zdôraznenia jeho správnosti a vysporiadanie sa s odvolacou argumentáciou žalovanej, k odvolacím námietkam (viď ods. 7. až 9. odôvodnenia tohto rozhodnutia) uvádza nasledovné:
34. V prvom rade odvolací súd považuje za potrebné vyjadriť sa k odvolacej námietke žalovanej odvodenej od SMS správy, ktorú mala zaslatať druhovi žalovanej, p. I. J. dňa 06.09.2021 v znení „J. K. A. L.“. Civilné sporové konanie je v zmysle Čl. 8 CSP ovládané (okrem iného) zásadou hospodárnosti a rýchlosti konania. Tomu zodpovedajú aj ďalšie ustanovenia CSP, ktoré kladú nielen na súd, ale aj na strany sporu procesné povinnosti, ktoré ich majú viesť k tomu, aby svoj procesný útok (žalobca) alebo procesnú obranu (žalovaný) viedli tak, aby mohol súd čo najrýchlejšie spor meritórne rozhodnúť. Táto povinnosť je konkretizovaná nielen v ustanovení § 153 CSP o sudcovskej koncentrácii konania, ale najmä v ustanovení § 154 o zákonnej koncentrácii konania, podľa ktorého možno prostriedky procesnej obrany a prostriedky procesného útoku uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí. Výnimkou z tohto pravidla je ust. § 366, kedy odvolací súd v rámci odvolacieho konania môže použiť prostriedky procesného útoku alebo procesnej obrany aj po tom, ako bolo dokazovanie na súde prvej inštancie ukončené (viď vyššie cit. ustanovenie § 366). Žalovanou predložená odvolacia argumentácia založená na SMS správe nespadá ani do jednej z týchto výnimiek, keďže (i) sa netýka procesných podmienok; (ii) netýka sa vylúčenia sudcu alebo nesprávne obsadeného senátu;

(iii) nemá byť ňou preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a (iv) nejde ani o prípad, kedy odvolateľka (žalovaná) nemohla tento dôkaz bez svojej viny uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (takúto skutočnosť žalovaná v odvolaní nepreukázala). Odvolací súd z tohto dôvodu na túto odvoláciu námietku ani nemohol prihliadnuť, keďže v konaní pred súdom prvej inštancie žalovaná takúto námietku (procesnú obranu) nevzniesla. Odhliadnuc od tohto záveru odvolací súd konštatuje, že na to, aby právny úkon vyvolal právne účinky voči zmluvnej strane, musí byť tejto zmluvnej strane aj adresovaný (v tomto prípade SMS správa ani nebola adresovaná žalobkyni ako účastníčke zmluvy) a musí byť v zmysle ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka určitý a zrozumiteľný (ani tieto kritériá SMS správa nespĺňala, ak mala byť podľa žalovanej jej účelom výzva na uzavretie kúpnej zmluvy).

35. Pokiaľ ide o druhú časť odvolacej argumentácie založenej na tom, že podľa žalovanej došlo k zániku záväzku uzavrieť budúcu zmluvu v dôsledku podstatnej zmeny okolností (§ 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka), pričom touto zmenou okolností mala byť, podľa žalovanej, zmena trhovej hodnoty nehnuteľností, ktoré mali byť predmetom budúcej zmluvy, ani túto odvoláciu námietku odvolací súd nevzhladol ako dôvodnú. Ako vyplýva z odbornej literatúry k ustanoveniu § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka (JUDr. Imrich Fekete, CSc., Občiansky zákonník, Veľký komentár, 1. zväzok Všeobecná časť (§ 1 - § 122) a Občiansky zákonník, Eurokódex), citované ustanovenie predvída premenlivosť práv a povinností vyplývajúcich zo záväzkových vzťahov. Výnimočne preto pripúšťa uplatnenie zásady zmeny pomerov (rebus sic stantibus) a s podstatnou zmenou okolností, z ktorých zmluvné strany vychádzali pri vzniku záväzku (uzatvorení zmluvy), ktoré nastali následne, spája zánik záväzku na uzavretie budúcej zmluvy, ak nemožno od povinného spravodlivo požadovať jej uzavretie. Záväzok uzavrieť budúcu zmluvu zanikne, ak sa okolnosti, z ktorých účastníci vychádzali pri uzavieraní zmluvy o budúcej zmluve, zmenili natoľko, že nemožno ani od jedného z nich spravodlivo požadovať, aby definitívna zmluva bola uzavretá. Zákonná klauzula rebus sic stantibus sa uplatní pri splnení týchto podmienok: (i) musí ísť o podstatnú zmenu podmienok, ktorá má za následok, že povinnosť účastníkov zmluvy o budúcej zmluve uzavrieť konečnú zmluvu zanikne (napr. ak dôjde k zničeniu domu, ktorého kúpa bola predmetom zmluvy o budúcej kúpe domu) a (ii) k zmene podmienok musí dôjsť po uzavretí zmluvy o budúcej zmluve, príp. i v priebehu súdneho konania, v rámci ktorého sa jeden účastník zmluvy domáha nahradenia vyhlásenia vôle (§ 229 CSP) toho účastníka, ktorý sa zdráha uzavrieť konečnú zmluvu. Ako ďalej vyplýva z citovaného komentára k ust. § 50 ods. 3 Občianskeho zákonníka, za podstatnú zmenu pomerov sa podľa súdnej praxe považuje situácia, keď dôjde k výraznému nárastu ceny pozemkov v dôsledku ich premeny na stavebné pozemky, ibaže s tým strany pri uzavieraní budúcej zmluvy počítali, alebo ak to bolo aspoň možné predvídať. Na uvedené nadväzuje aj rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 28.03.2012, sp. zn. 33 Cdo 884/2010, podľa ktorého: „Ak v období medzi uzatvorením zmluvy o budúcej zmluve a okamihom, kedy malo dôjsť k uzavretiu realizačnej zmluvy, došlo k začatiu procesu premeny predmetných poľnohospodárskych pozemkov na pozemky stavebné, čo nemohla žalovaná v dobe vzniku záväzku predvídať, a v spojitosti s tým k vysokému (takisto nepredvídateľnému) nárastu ich obvyklej ceny, možno uzavrieť, že nastala natoľko podstatná zmena okolností, že od žalovanej nemožno spravodlivo požadovať, aby v dohodnutom termíne uzavrela so žalobcami realizačnú zmluvu; jej záväzok zo zmluvy o budúcej zmluve podľa ustanovenia § 50a ods. 3 OZ zanikol. Zistené zmeny narušili skôr vyváženú zmluvu o budúcej zmluve v neprospech žalovanej, ktorá mohla v čase jej uzavretia kalkulovať len s nárastom ceny pozemkov určených na poľnohospodársku výrobu a nie pozemkov určených výhradovo na zastavanie.“

36. V prejednávanej veci však podľa odvolacieho súdu ide o diametrálne odlišnú situáciu, keďže zmena okolností nenastala v objektívnej sfére, ale len vo vôľovej sfére žalovanej, ktorá po uzavretí ZBKZ považovala už dohodnutú kúpnu cenu za neprimerane nízku. Podľa odvolacieho súdu nenastala po uzatvorení ZBKZ taká objektívna zmena pomerov, ktorú by žalovaná nemohla predvídať, pričom je potrebné zároveň zohľadniť fakt, že žalovaná v konaní nepreukázala dostatočne, že k zmene hodnoty predmetných nehnuteľností oproti dohodnutej kúpnej cene skutočne došlo tak, ako tvrdila (teda o štvornásobok). V čase, keď sa žalovaná rozhodla predať nehnuteľnosti a uzatvoriť so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam (čo bola jej slobodná a vážna vôľa), nič jej nebránilo, aby si zistila trhovú hodnotu nehnuteľností, či už odhadom realitných kancelárií alebo znalcov a na základe týchto informácií stanovila kúpnu cenu. Nakoniec, bola to žalovaná ako predávajúca, ktorá určila kúpnu cenu nehnuteľností a ktorú žalobkyňa ako kupujúca akceptovala. Nemožno teda práve od žalobkyne spravodlivo požadovať, aby akceptovala zmenu kúpnej ceny len na základe subjektívneho vnímania hodnoty predmetu prevodu žalovanou. Pokiaľ ide o hodnotu nehnuteľností stanovenú realitnou kanceláriou (Prvá realitná Komárno s.r.o.), odvolací súd sa v plnej miere stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého bolo jej stanovisko príliš všeobecné a nezahŕňajúce špecifiká predmetnej

nehnutelnosti na to, aby bolo možné konštatovať, že trhovú cenu nehnuteľností vzrástla po uzavretí ZBKZ o štvornásobok. V tejto súvislosti odvolací súd zároveň zdôrazňuje, že na to, aby mohol súd dospieť k záveru, že došlo k podstatnej zmene okolností, musí strana (ktorá túto zmenu tvrdí) preukázať jednak existenciu určitej skutočnosti (v tomto prípade hodnoty nehnuteľnosti) k okamihu uzavretia zmluvy o budúcej zmluve ako aj existenciu zmeny tejto skutočnosti po uzavretí takejto zmluvy (v tomto prípade tvrdenej zvýšenej hodnoty nehnuteľnosti). Žalovaná však v konaní nepreukázala (napr. znaleckým posudkom alebo odborným vyjadrením) ani to, že by hodnota prevádzaných nehnuteľností v čase uzavretia ZBKZ mala všeobecnú hodnotu v určitej výške, keďže kúpna cena bola stanovená vôľou zmluvných strán, ale nepreukázala ani inú (vyššiu) hodnotu týchto nehnuteľností po uzavretí ZBKZ (žalovaná ani za týmto účelom nenavrholo žiadne dokazovanie). Preto nemožno dospieť k záveru o podstatnej zmene okolností tak, ako to tvrdila žalovaná, keďže ohľadne svojho tvrdenia neunesla dôkazné bremeno.

37. Pokiaľ ide o odvolanie žalovanej voči výroku II. napadnutého rozhodnutia o trovách konania, žalovaná neuviedla vo svojom odvolaní vo vzťahu k tomuto výroku žiadnu odvolaciu argumentáciu, a preto odvolací súd nemohol podrobiť tento výrok náležitému odvolaciemu prieskumu. Napriek tomu nevezhliadol pochybenie v odôvodnení súdu prvej inštancie k tomuto výroku a považuje ho za vecne a právne správny, keďže žalobkyňa bola v konaní úspešná v rozsahu 100 % uplatneného nároku.

38. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

39. Podľa § 396 ods. 1 CSP, ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

40. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

41. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

42. Keďže žalobkyňa bola v odvolacom konaní v celom rozsahu úspešná, odvolací súd jej výrokom II. tohto rozhodnutia priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. O výške trov rozhodne súd prvej inštancie.

43. Toto rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 - 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť byť zastúpený advokátom neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, ak je dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa alebo ak je 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.