

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 6C/8/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6619201669  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 04. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslava Tóthová Gederová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2022:6619201669.11

## Rozhodnutie

Okresný súd Lučenec pred sudkyňou JUDr. Jaroslavou Tóthovou Gederovou v spore žalobcu: F. H. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. X.F. XX, XXX XX W., zastúpený advokátom: JUDr. Ladislavom Faludim, so sídlom 9. mája 20, Vidiná proti žalovanému: F. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. V. XXXX/X, XXX XX H. zastúpený advokátom: JUDr. Igorom Mikitom, so sídlom Daxnerova 14, Rimavská Sobota o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e že odstúpenie od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa XX.XX.XXXX medzi predávajúcim F. S., S. XX.XX.XXXX, rod. S.U., trvale bytom Z. V. XXXX/X, H.Č.O. a kupujúcim F. H. D., nar. XX.XX.XXXX, rod. D., trvale bytom XX. X.Á.F. XX, W.Á. ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1 - ice k celku k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX zapísaných v katastri nehnuteľností H.Č.O. na základe listiny odstúpenia od kúpnej a záložnej zmluvy z XX.XX.XXXX doručenej žalobcovi dňa 19.03.2019 je n e p l a t n é .

II. Žalobca má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% do 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia, ktorým súd rozhodne o výške nároku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 08.04.2019 bola tunajšiemu súdu predložená žaloba, v ktorej sa žalobca domáhal určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy uzavretej dňa XX.XX.XXXX. Dňa 30.05.2019 žalobca doplnil rozhodujúce skutočnosti, pričom uviedol, že prejavoval záujem o získanie nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre katastrálne územie H.. Koncom roka 2018 žalovaný navštívil žalobcu a ponúkol mu odpredaj nehnuteľnosti za sumu 62.000,--Eur. Žalovaný požiadal žalobcu, aby zaplatil jeho dlh vo výške 27.100,--Eur s tým, že mu prevedie polovicu nehnuteľnosti evidovanej na LV č.XXXX. Na základe uvedeného bola podpísaná kúpna zmluva z XX.XX.XXXX. Podľa názoru žalobcu je tvrdenie žalovaného, že túto podpísal v omyle zavádzajúce. Dňa 19.03.2019 si žalobca prevzal na pošte zásielku, ktorej obsahom bolo odstúpenie od kúpnej a záložnej zmluvy. Následne Okresný úrad Lučenec rozhodnutím zo dňa 19.03.2019 prerušil vkladové konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva z XX.XX.XXXX pod číslom W. XX/XX.

2. Súd rozsudkom č.k.6C/8/2019-80 zo dňa 03.02.2020 určil, že odstúpenie od kúpnej zmluvy uzavretej dňa XX.XX.XXXX medzi predávajúcom F. S., S. XX.XX.XXXX, rod. S., trvale bytom Z. V. XXXX/X, H. a kupujúcim F. H. D., S. XX.XX.XXXX, rod. D., N. M. X. X. XX, W., ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1-ice k celku nehnuteľností evidovaných na LV č.XXXX zapísaných v katastri nehnuteľností H. na základe listiny odstúpenia od kúpnej a záložnej zmluvy z XX.XX.XXXX doručenej žalobcovi dňa 19.03.2019 je neplatné. Zároveň žalobcovi určil nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Voči predmetnému rozsudku podal žalobca odvolanie.

3. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č.k. 16Co/42/2020-116 zo dňa 03.09.2020 rozsudok okresného súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení uznesenia krajský

súd uviedol, že okresný súd nevykonal všetky vyšetrovacie úkony za účelom zistenia skutočného pobytu žalovaného, preto neboli splnené podmienky na to, aby súd mohol zverejniť oznámenie o podanej žalobe na webovej stránke súdu, ako aj na jeho úradnej tabuli, teda neboli splnené podmienky na uplatnenie fikcie doručenia žaloby. Úlohou súdu v ďalšom konaní bude riadne doručiť žalobu žalovanému s výzvou na vyjadrenie sa k nej a ďalej vo veci konať a rozhodnúť.

4. Žalovaný dňa 26.10.2020 doručil súdu vyjadrenie, v ktorom uviedol, že v roku 2015 družka žalovaného X. U. ako konateľka X. L. Q. V..R..J.., kúpila predmetnú nehnuteľnosť za sumu 52.000,--Eur. V roku 2016 si zobrala družka žalovaného od firmy O. V. Z. nebankový úver v sume 30.000,--Eur na rekonštrukciu uvedenej nehnuteľnosti. Uvedená suma bola reálne investovaná do nehnuteľnosti, čím sa jej cena navýšila. Firma O. V. Z. si na základe poskytnutého úveru zriadila na uvedenej nehnuteľnosti záložné právo. V roku 2017 žalovaný nadobudol predmetnú nehnuteľnosť na základe darovacej zmluvy. Žalobca prejavil záujem o predmetnú nehnuteľnosť s tým, že mu pomôže s prefinancovaním nebankového úveru. Žalobca mal vyrovnať za žalovaného nebankový úver a na uvedenú nehnuteľnosť si následne uplatniť záložné právo s tým, že žalovaný bude predávať nehnuteľnosť cez realitnú kanceláriu a po odpredaji žalobcovi vráti finančné prostriedky aj s primeraným úrokom. Žalobca dňa 08.01.2019 na základe zmluvy o úvere od firmy L. M. O. L. V..R..J.., ako veriteľa, v ktorej je žalobca jediným spoločníkom aj konateľom požičal sumu 27.100,--Eur na kúpu polovice spoluvlastníckeho podielu na predmetnej nehnuteľnosti. Následne dňa 09.01.2019 žalobca vyhotovil zmluvu o zriadení záložného práva, ktorá bola dňa XX.XX.XXXX podaná na Okresný úrad v Lučenci. Vklad bol právoplatne povolený dňom XX.XX.XXXX. Dňa XX.XX.XXXX žalobca následne oznámil žalovanému, že je potrebné podpísať zmluvu o zrušení pôvodného záložného práva s firmou O. V. Z. za prítomnosti konateľa uvedenej spoločnosti, nakoľko poskytnutý úver bol žalobcom uhradený. Žalovaný s vedomím, že podpisuje zmluvu o zrušení záložného práva túto aj podpísal. Žalobca následne dňa XX.XX.XXXX podal na Okresnom úrade Lučenec, katastrálny odbor vklad vlastníckeho práva. Žalovaný podľa dohody začal cez realitnú kanceláriu konať vo veci odpredania nehnuteľnosti. Oslovil realitnú kanceláriu U. X. so sídlom W. H., kde mu realitná kancelária oznámila, že na danú nehnuteľnosť našla záujemcu, ktorý je ochotný zaplatiť sumu 79.000,--Eur, no cez kataster portál zistila, že sa už predáva a je podaný návrh na vklad vlastníckeho práva. Žalovaný z daného dôvodu dňa XX.XX.XXXX podal na Okresný úrad odstúpenie od kúpnej a záložnej zmluvy a toto odstúpenie adresoval aj žalobcovi. Katastrálny úrad na základe odstúpenia od zmluvy rozhodnutím zo dňa XX.XX.XXXX pod číslom W. XX/XX konanie prerušil na dobu 30 dní. Dňa 09.04.2019 bola na katastrálny odbor doručená žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy.

5. Žalovaný svojim podaním zo dňa 14.04.2021 žiadal o výsluch svedkov R. A., X. U. a L. M..

6. Vo veci bolo dňa 16.08.2021 nariadené pojednávanie, ktorého sa nezúčastnil žalobca, prítomný však žalovaný spolu s právnym zástupcom. Súd preto rozhodol, že bude pojednávať v neprítomnosti žalobcu.

7. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že majú za to, že odstúpenie od zmluvy je platné a za týmto účelom žiadajú vypočuť žalovaného ako aj navrhovaných svedkov.

8. Žalovaný na pojednávaní uviedol, že spolu so žalobcom sedeli, pričom mu povedal, že by mal o predmetný dom záujem, nesúhlasil však so sumou, za ktorú ho chcel predať. Žalobca povedal, že si v priebehu dvoch alebo troch mesiacov vybaví úver. On mu však navrhol, že či by mu nemohol pomôcť zaplatiť dlh vo firme O. V., ktorý má na dome. Za to si mal zriadiť záložné právo k nehnuteľnosti a pôvodné sa malo zrušiť. Jeden deň podpísal zmluvu o záložnom práve, na ďalší deň prišiel O. V. (bývalý veriteľ) a podpísali zmluvu o zrušení záložného práva. Pritom bola prítomná aj jeho družka. Úkon prebehol asi za 5 minút. Nakoniec odišli do banky, kde žalobca previedol peniaze na O. V.. Neskôr prišiel za žalobcom s návrhom, že pokiaľ chce odkúpiť dom, nech uzatvoria predbežnú kúpnopredajnú zmluvu. Žalobca však nemal peniaze. Po približne 2 týždňoch sa mu ozvala realitka, že našla kupca na predmetný dom. Avšak táto zistila, že na predmetnej nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo predchádzajúceho veriteľa O. V. ako aj záložné právo žalobcu. Išiel za žalobcom, pričom mu tento povedal, že ak kúpnu zmluvu odvolá, tak sa postará o to, že o dom príde. On sa dostavil na kataster a následne žiadal o zrušenie kúpnej zmluvy dôsledkom čoho došlo k prerušeniu konania. Kontaktoval sa s predchádzajúcim záložným veriteľom z dôvodu zistenia, prečo ešte nie je vymazané záložné právo, pričom mu bolo povedané, že žalobca im dal príkaz, aby záložného právo nestiahli. Zmluvu podpísal s vedomím, že košičania sa zbavia záložného práva. Túto zmluvu si však neprečítal, bolo tam viacero papierov, ktoré podpísal.

Zdržali sa tam asi 5 minút. Išlo o podpis len jednej zmluvy, ktorá sa overovala asi štvormo a štvormo sa aj podpisovalo.

9. Ďalšie pojednávanie sa konalo dňa 13.10.2021, ktorého sa zúčastnil žalobca ako aj žalovaný a jeho právny zástupca.

10. Žalovaný na pojednávaní uviedol, že so žalobcom sa stretol na viacerých miestach, bolo to niekedy začiatkom roka 2019. Tieto stretnutia inicioval on, niekedy aj žalobca, nakoľko tento nemal vždy čas stretnúť sa, keď to navrhol. U Lehára sa stretli v súvislosti s odkúpením nehnuteľnosti. Nepamätá si presne, kedy bolo uvedené stretnutie, či na Vianoce, resp. v povianočnom období. Má vedomosť o tom, že by to malo byť v období od januára do marca roku 2019. On nechcel vyriešiť situáciu do konca roka, avšak keď to už riešili, tak požiadal žalobcu, aby túto situáciu vyriešil do konca roka, pokiaľ to bolo v jeho možnostiach. Ďalej uviedol, že žalobca mal záujem odkúpiť nehnuteľnosť ešte skôr v roku 2017, 2018. Vtedy prišiel aj pozrieť nehnuteľnosť, avšak za navrhovanú sumu túto nechcel kúpiť. Čo sa týka samotnej zmluvy, tak stretnutie malo prebehnúť niekedy v januári, kedy už bola zverejnená v realitke ponuka na odpredaj nehnuteľnosti s tým, že pokiaľ žalobca bude mať záujem nehnuteľnosť odkúpiť, tak ho uprednostní. Dohodli sa na sume 68.500,--Eur s tým, že žalobca mal peniaze zohnať do 3 až 4 mesiacov, on mal však podmienku, že potrebuje vyplatiť veriteľov za účelom zrušenia záložného práva. Preto toto záložné právo bolo dané na žalobcu. On prišiel za žalobcom s tým, že pokiaľ už sú záložné zmluvy na katastri, tak by mohli podpísať predbežnú zmluvu o odkúpení zvyšnej časti nehnuteľnosti a dohodnúť sa o bližšom termíne výplaty peňazí. Za týmto účelom mal prísť nejaký znalec, avšak on ho zrušil, pretože ešte neprešlo 5 rokov a musel by platiť daň. Nedohodli sa na znížení kúpnej ceny za predpokladu, že zaplatí pohľadávku jeho veriteľa. Cena bola dohodnutá na 68.500,--Eur. Bývalého veriteľa kontaktoval vtedy, keď zistil, že na liste vlastníctva ešte stále figuruje záložné právo. Taktiež uviedol, že realitná kancelária ho asi o týždeň neskôr kontaktovala, že majú kupca na dom, avšak na liste vlastníctva figurujú dve záložné zmluvy a kúpna zmluva na polovicu domu. Z daného dôvodu navštívil katastrálny úrad, kde mu pani ukázala všetky doklady, pričom jej uviedol, že kúpnu zmluvu nikdy nepodpisoval. On podpísal len zrušenie záložného práva, pričom dal žalobcovi splnomocnenie na všetky úkony. Možno sa s bývalým veriteľom stretol, keď jeho zástupca bol pri nejakej nehnuteľnosti v H.. Taktiež uviedol, že nemá už žiadne záväzky voči O. V..

11. Žalobca na pojednávaní uviedol, že niekedy v roku 2016 uvidel baner na dome ohľadom predaja nehnuteľnosti. Keď sa ozvali realitnej kancelárii, tak nehnuteľnosť už bola predaná. Po nejakom roku bolo iniciované stretnutie medzi žalobcom a žalovaným, kde urobili ohliadku bytu, vtedy žalovaný pýtal za dom asi 80.000,--Eur. V tom čase, ešte dom nebol rekonštruovaný a nevedeli sa so žalovaným dohodnúť na kúpnej cene. Nakoniec sa dohodli, že odkúpia záhradu. Preto v roku 2017 odkúpili záhradu predmetného rodinného domu a to takým spôsobom, že zo strany žalobcu bola vyplatená podlžnosť žalovaného vo výške 20.000,--Eur voči O. V.. Podľa jeho informácií mal žalovaný v tom čase dlh v spoločnosti okolo 10.000,--Eur alebo 12.000,--Eur. Následne asi o pol alebo trištvrte roka sa začali ozývať telefonáty od žalovaného ohľadom odpredaja nehnuteľnosti. Avšak stále sa nevedeli dohodnúť ohľadom ceny nehnuteľnosti. Koncom roka 2018 mu znova zavola žalovaný, pričom si dohodli stretnutie v Kaviarni H., kde mu povedal, že mu neprišli peniaze z Poľska, a potrebuje vyriešiť O. V., pričom trval na tom, že pokiaľ sa vyriešia pohľadávky O. V. dokonca roka, tak mu mali odpustiť nejaké záväzky v rámci príslušenstva. On však nevedel vyčleniť tak vysokú sumu, preto žalovaný chcel, aby mu tieto peniaze požičal. Žalobca však financie zásadne nepožičiava. Žalovaný tak trval na tom, že nech vyplatí jeho podlžnosti a na seba prepíše celý dom. V tom čase jeho podlžnosti mali byť okolo 25.000,--Eur. Nakoniec dospeli k záveru, že vyplatí časť financií a o pár mesiacov vyplatí zvyšok. Dohodli sa, že sa polovica domu prevedie na žalobcu a on zaplatí za žalovaného záväzky zhruba vo výške 25.000,--Eur. Nakoniec vyšlo, že záväzky nie sú 25.000,--Eur ale 27.100,--Eur. Rozlúčili sme sa s tým, že to doma odkonzultuje so svojou ženou. Konečná dohoda bola, že nehnuteľnosť odkúpi za sumu podlžnosti 27.100,--Eur a následne sa pripravila dokumentácia. Dokumentácia bola zaslaná aj záložnému veriteľovi na vyjadrenie. Rovnako O. V. špecifikovalo záväzky vo výške 27.100,--Eur a dali nejaké pripomienky k predmetnej zmluve. Žalovaný navštívil jeho kanceláriu v priebehu januára viackrát, dal mu aj pripomienkový návrh do ruky, pričom sa dohodlo, že najskôr sa zriadi záložné právo. Potom, čo podpíšu návrh na vklad alebo záložná zmluva na zabezpečenie pohľadávky, tak mali podpísať kúpnu zmluvu na polovicu nehnuteľnosti u JUDr. R.j. Po konzultácii s O. V. sa stretli 11-teho, kedy sa aj zmluva riadne podpísala. Po podpise zmluvy, ktorej súčasťou bolo aj vzdanie sa záložného práva zo strany záložného veriteľa, odišli do kancelárie, kde chceli vykonať prevod financií cez internet banking. Pre finančné limity sa to

však nepodarilo, preto išli fyzicky do kamennej prevádzky, kde prevod zrealizovali. Ešte predtým boli podať návrh na vklad záložného práva. Následne sa dohodli aj na odpredaji zvyšnej polovice, avšak žalobca nemal voľné zdroje na kúpu nehnuteľnosti, preto mal začať zháňať peniaze. Navštívil Slovenskú sporiteľňu aj VÚB banku za účelom zohnatia úveru na nehnuteľnosť. Pracovník banky mu oznámil, že je potrebné vypracovať znalecký posudok. Z daného dôvodu kontaktoval Ing. Q., kde dohodli nejaký sobotňajší termín, pričom v deň, keď mal prísť znalec a bolo mu oznámené, že ide o nehnuteľnosť pána S., odmietol znalecký posudok vyhotoviť. Neskôr mu žalovaný oznámil, že našiel kupca za 79.000,--Eur, aby prišiel podpísať papiere na odpredaj nehnuteľnosti, čo žalobca odmietol. Žalobca bol ochotný zaplatiť za ďalšiu polovicu nehnuteľnosti sumu 38.000,--Eur s tým, že bola oslovená znalkyňa, aby vypracovala znalecký posudok. Následne žalovaný prišiel za ním do kancelárie a povedal mu, že už chce 45.000,--Eur. Preto ho požiadal, aby opustil kanceláriu. Neskôr bol žalobca kontaktovaný aj JUDr. V.. Podľa jeho názoru odstúpením od zmluvy ho tlačili k tomu, aby zvyšnú časť nehnuteľnosti kúpil za cenu, o ktorej sa nikdy nebavili. K vyplateniu istiny 27.100,--Eur pre O. V. došlo na základe žiadosti žalovaného, pričom zmluva o zriadení záložného práva bola len zabezpečovací inštitút. Žalobca dal žalovanému k nahliadnutiu kúpnu zmluvu v čase, keď bola poslaná záložnému veriteľovi O. V..

12. Svedkyňa X. U. uviedla, že nemala možnosť nahliadnuť do kúpnej zmluvy. Zmluvu si neprečítala, nakoľko sa všetko odohralo veľmi rýchlo v priebehu 5. minút. Žalobca len ukázal, kde je to potrebné podpísať. Pri podpise zmluvy bol prítomný pán A., žalobca, svedkyňa a žalovaný stál obďaleč. Na notárskom úrade sa zdržali asi 5. minút.

13. Svedok Q. R. uviedol, že so žalovaným mali obchodný vzťah požičiavali mu financie. Niekedy na prelome rokov 2018, 2019 ich oslovil, že má niekoho, kto jeho dlžoby vyplatí. Bol to práve žalobca. On nebol prítomný pri podpise zmluvy, pri podpise bol prítomný iba pán A.. Spoločnosť O. V. mala k dispozícii kúpnu zmluvu ešte pred jej podpisom. Spolu so žalobcom ako aj žalovaným komunikovali. Túto zmluvu aj pripomienkovali. Boli v tom, že ide o jedinú zmluvu, ktorá bola medzi stranami uzavretá a že po zaplatení dlhu žalovaného, prípadne žalobcovi polovica nehnuteľnosti. Oni neprejavovali skutočný záujem o odkúpenie nehnuteľnosti iba za predpokladu, že by ju vedeli speňažiť vyššou sumou ako v skutočnosti má. Kúpna zmluva im bola doručená e-mailom. Viackrát túto zmluvu konzultovali so žalobcom, poslali mu aj pripomienky, ktoré najprv neboli zapracované, boli zapracované až v deň podpisu kúpnej zmluvy, preto ju podpísali. Mal vedomosť o tom, že na základe kúpnej zmluvy malo dôjsť k zrušeniu záložného práva k nehnuteľnosti a žalobca sa mal stať vlastníkom polovice nehnuteľnosti. Nešlo o ojedinelú transakciu medzi žalobcom a žalovaným. Takáto transakcia sa udiala aj v roku 2017 a to podobným spôsobom, kedy sa stal žalobca majiteľom jednej parcely. Finálnu verziu zmluvy mal záložný veriteľ k dispozícii až po dopracovaní v deň podpisu. Jeho spoločník následne odišiel na notársky úrad, kde došlo k podpisu zmluvy. Všetko sa udialo XX.XX.XXXX. Nemal vedomosť o tom, či sa žalovaný oboznámiť s finálnou verziou zmluvy. Zmena, resp. dopracovanie finálnej verzie časti kúpnej zmluvy sa netýkalo jej podstatnej časti, týkalo sa iba časti, ktoré boli podstatné pre záložného veriteľa, t.j. netýkalo sa predmetu kúpy. Ďalej uviedol, že nešlo o štandardný spôsob výmazu záložného práva, avšak žalobca rešpektoval všetky ich pripomienky v ich prospech, pričom dostali aj zaplatené. Oni neboli hlavnou stranou záväzkového vzťahu, boli len vedľajšou, týkajúcou sa iba časti zrušenia záložného práva. Záložné právo nebolo stiahnuté zo strany záložného veriteľa, pretože zmluvou prešla kompetencia na žalobcu.

14. Posledné pojednávanie vo veci sa konalo dňa 04.04.2022, ktorého sa zúčastnil žalobca, neprítomný žalovaný ako aj jeho právny zástupca, súd preto rozhodol, že bude pojednávať v neprítomnosti žalovaného.

15. Žalobca na pojednávaní uviedol, že žalovaný potvrdil tvrdenia žalobcu ohľadom existencie dohody o odkúpení samotnej celej nehnuteľnosti, avšak vzhľadom na nedostatok financií bolo možné realizovať len čiastkovú realizáciu nadobudnutia tejto nehnuteľnosti prostredníctvom spoluvlastníckeho podielu. Uvedenú skutočnosť potvrdzuje aj SMS-komunikácia, ktorá prebehla medzi žalobcom a žalovaným začiatkom roku 2019. Dňa 16.03.2019 bola zrušená objednávka na znalecký posudok u Q.. Dňa 23.03.2019 žalovaný písal žalobcovi, že si overoval na katastri situáciu, pričom na liste vlastníctva bolo zapísané „Z“. Žalobca si vyzdvihol odstúpenie od zmluvy, kde žalovaný napísal „.... zablokoval som to kvôli tomu, lebo si nič nerobil, preto aby si to celé kúpil za to sa s tebou ešte dohodnúť...“ Následne sa žalovaný dopytoval dňa 22.03.2019 ohľadom uzavretia dohody. Taktiež žalobca uviedol, že bol opakovane kontaktovaný zo strany právneho zástupcu žalovaného za účelom uzatvorenia mimosúdnej dohody ohľadom odpredania zvyšnej polovice nehnuteľnosti, kde deklaroval, že najlepším riešením

ukončenia sporu by bol odpredaj zvyšnej polovice nehnuteľnosti. Termín jednaní sa však do dňa pojednávania neuskutočnil. V záverečnej reči uviedol, že v konaní preukázali, že medzi žalobcom a žalovaným došlo k riadnemu uzatvoreniu kúpnej zmluvy z titulu právneho úkonu, kde podpisy predávajúceho boli overované a preto tvrdenia žalovaného, že nikdy kúpnu zmluvu nepodpísal sú zavádzajúce a ničím nepodložené. Čo sa týka odstúpenia od zmluvy, nie sú dané ani skutkové ani právne okolnosti, na základe ktorých bolo možné odstúpiť od zmluvy. Z daného dôvodu žiadajú žalobe vyhovieť.

16. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový a právny stav vecí:

Medzi stranami sporu malo dôjsť dňa XX.XX.XXXX k uzavretiu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej mal byť prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1-ice k rodinnému domu so súpisným číslom XX, postavenom na parcele č.XXX zastavaných plôch a nádvorí a parc. č. XXX o výmere XXX m<sup>2</sup>, ktoré sú zapísané na LV č.XXXX pre katastrálne územie H.. V zmysle článku 4 ods. 4.1 kúpnej zmluvy sa strany dohodli na kúpnej cene vo výške 27.100,--Eur, ktorá sa mala v zmysle ods. 4.2 kúpnej zmluvy použiť na úhradu pohľadávky záložného veriteľa za účelom výmazu záložného práva. V zmysle článku 5 ods. 5.2 kúpnej zmluvy sa záložný veriteľ vzdal záložného práva, zapísaného na LV č.XXXX pre katastrálne územie H.. Vzdanie sa záložného práva v zmysle ods.5.3 zmluvy nadobúda platnosť a účinnosť momentom overenia podpisu osoby oprávnenej konať za záložného veriteľa. Podľa článku 7 ods. 7.1 zmluvy si zmluvné strany dohodli právo jednostranne odstúpiť od zmluvy, resp. jej časti v prípade, ak príslušný okresný úrad rozhodne o nezavkladovaní vlastníckeho práva. Podľa ods. 7.2 kúpnej zmluvy, odstúpenie od zmluvy je platné jeho doručením druhej zmluvnej strane, pričom táto zmluva nezaniká. Uvedená zmluva bola podpísaná žalobcom, žalovaným ako aj záložným veriteľom O.J. V. V..R..J..

17. Z avíza o zadaní platby je zrejmé, že dňa 11.01.2019 bolo z účtu L. M. O. L. V..R..J., vedenom vo Všeobecnej úverovej banke a.s., prevedený na účet Tatrabanky finančné prostriedky vo výške 27.100,--Eur, pričom bola napísaná poznámka k prevodu s označením F. S. - úhrada záväzku. Táto kúpna cena bola uhradená na účet určeným v článku 4 ods. 4.1 kúpnej zmluvy.

18. Zo zmluvy o úvere zo dňa 08.01.2019 vyplýva, že spoločnosť L. M. O. L. V..R..J.. poskytla žalobcovi úver vo výške 27 100,- Eur za účelom financovania prevodu 1 spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie Lučenec.

19. Zo zmluvy o zriadení záložného práva je zrejmé, že medzi žalobcom a žalovaným došlo dňa XX.XX.XXXX k zriadeniu záložného práva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie H..

20. Listom zo dňa XX.XX.XXXX žalovaný odstúpil od kúpnej a záložnej zmluvy z dôvodu, že zmluva bola podpísaná v nevedomosti. Kúpnu zmluvu nemal záujem so žalobcom podpísať, len zmluvu o zriadení záložného práva a úverovú zmluvu. Z daného dôvodu od zmluvy odstúpil.

21. Rozhodnutím Okresného úradu Lučenec, katastrálny odbor č. W. XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX bol povolený vklad záložného práva nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie H. v prospech L. M. O. L. V..R..J..

22. Rozhodnutím Okresného úradu Lučenec, katastrálny odbor č. W. XX/XX zo dňa XX.XX.XXXX, bolo konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva zo dňa XX.XX.XXXX týkajúce sa nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX v katastrálnom území H. prerušené na dobu 30 dní.

23. Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o:

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určenia, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určenia právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

24. Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

25. Podľa ustanovenia § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka, právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.

26. Podľa ustanovenia § 37 ods. 3 Občianskeho zákonníka, právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný.

27. Podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

28. Podľa ustanovenia § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

29. Podľa ustanovenia § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka, písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne.

30. Podľa ustanovenia § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka, písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak. Podpis sa môže nahradiť mechanickými prostriedkami v prípadoch, keď je to obvyklé.

31. Podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovoliavať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov ( § 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

32. Podľa ustanovenia § 41 Občianskeho zákonníka, 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, nevplyva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

33. Podľa ustanovenia § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

34. Podľa ustanovenia § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

35. Podľa ustanovenia § 49 Občianskeho zákonníka, účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

36. Podľa ustanovenia § 49a Občianskeho zákonníka, právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútku nerobí právny úkon neplatným.

37. Pri určovacej žalobe musí žalobca preukázať svoj naliehavý právny záujem na takomto určení. Naliehavý právny záujem sa viaže na konkrétny určovací petit a súvisí s riešením otázky, či sa žalobou s daným určením môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu. Určovacia žaloba má miesto jednak tam, kde možno pomocou nej eliminovať stav ohrozenia práva alebo neistoty v právnom vzťahu a k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak, jednak v prípadoch, v ktorých určovacia žaloba účinnejšie než iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a jej prostredníctvom možno dosiahnuť úpravu tvoriacu určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov účastníkov. Určovacia žaloba má spravidla

preventívny charakter, t.j. účelom je poskytnúť ochranu práva žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva.

38. Súd má za to, že žalobca v samotnej žalobe uviedol súhrn tvrdených skutočností, ktoré existenciu naliehavého právneho záujmu založili. Týmito okolnosťami boli okolnosti procesu zápisu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy. Konanie o zápis prebieha na Okresnom úrade H., katastrálny odbor. Z rozhodnutia tohto úradu č. W. XX/XX zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že úrad prerušil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva, pričom uložil žalobcovi povinnosť, aby v 30. dňovej lehote podal žalobu na súde. V zmysle uvedeného bol žalobca povinný v lehote 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia doručiť súdu žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Z daného dôvodu žalobca doručil súdu žalobu dňa 06.04.2019, z čoho je zrejmé, že žalobu podal v lehote stanovenej rozhodnutím Okresného úradu a bez tohto rozhodnutia by došlo k porušeniu jeho práva, teda je splnená podmienka naliehavého právneho záujmu na uplatnenom nároku na určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy.

39. Občiansky zákonník v ustanovení § 48 ustanovuje prípady, pre ktoré môže účastník od zmluvy odstúpiť, zároveň okamih zániku takejto zmluvy pre prípad, že medzi účastníkmi sporu neexistuje osobitná právna úprava resp. dohoda. Predpokladom platnosti a účinnosti hmotnoprávneho úkonu odstúpenia od zmluvy podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka je, že zmluva, ku ktorej sa odstúpenie vzťahuje, nie je absolútne neplatnou. Inak je odstúpenie od zmluvy neplatné pre rozpor so zákonom. Teda možnosť odstúpiť od zmluvy vzniká iba za predpokladu, že táto bola uzatvorená platne, čo vyplýva z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 4Cdo/111/2008 zo dňa 30. júna 2009, v zmysle ktorého, v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy treba ako predbežnú otázku riešiť otázku jej platnosti, pretože odstúpiť možno len od platnej zmluvy.

40. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že medzi účastníkmi konania došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol odpredaj polovice stavby rodinného domu postavenom na parcele č.XXX so súpisným číslom XX na pozemku nachádzajúcom sa na parcele č.XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX pre katastrálne územie H.. Preskúmaním súd zistil, že zmluva obsahuje všetky podstatné náležitosti, pričom sa zamerail na to, či daný úkon bol zo strany zmluvných strán urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne. Na základe vykonaných dôkazov bolo ustálené, že žalovaný mal sám záujem uzavrieť kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľností zapísane na LV č. XXXX pre katastrálne územie H.. Za týmto účelom sa žalobca a žalovaný viackrát stretli, pričom si dohodli aj kúpnu cenu vo výške 27 100,- Eur, ktorá predstavovala výšku dlhov žalovaného v spoločnosti O. V. V..R..J.. Z vyjadrenia účastníkov sporu vyplynulo, že účastníci v krátkom období podpísali niekoľko zmlúv, pričom najprv podpísali zmluvu o záložnom práve a následne mali podpisovať kúpnu zmluvu, ktorej súčasťou bolo aj zrušenie záložného práva. Žalovaný tvrdil, že nemal záujem podpísať kúpnu zmluvu, len zmluvu o zrušení záložného práva a úverovú zmluvu, avšak žalobca tvrdil v priebehu celého konania, že od začiatku malo ísť o uzavretie kúpnej zmluvy, na základe ktorej sa mala na žalobcu previesť polovica nehnuteľnosti za to, že za žalovaného zaplatí jeho dlh spoločnosti O. V.. Je možné konštatovať, že nemožno uveriť tvrdeniam žalovaného o nezáujme podpísať kúpnu zmluvu, keďže on sám inicioval viacero stretnutí za účelom dohody odpredaja nehnuteľnosti. Sám vo svojej výpovedi potvrdil, že v priebehu februára mal záujem podpísať predbežnú zmluvu o odkúpení zvyšnej časti nehnuteľnosti, čo samotné potvrdzuje, že predtým muselo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy na odpredaj časti nehnuteľnosti. Taktiež sám potvrdil, že podľa možnosti chcel svoje dlžoby doriešiť do konca roka, čo samotné vyvracia jeho tvrdenia, že stretnutia mali prebiehať až začiatkom roka 2019. Jeho tvrdenia boli vyvrátené aj svedkom Q. R., zástupcom spoločnosti O. V., ktorý vo svojej výpovedi uviedol, že boli oslovený žalovaným na prelome rokov 2018 a 2019 na vyrovnanie dlhov zo strany žalobcu. Svedok síce nebol prítomný pri podpise zmluvy, avšak predmetom právneho úkonu bolo podpísanie kúpnej zmluvy, ktorej súčasťou bolo zrušenie záložného práva. Išlo o jednu zmluvu, ktorá mala byť uzavretá medzi žalobcom a žalovaným, ktorú mali k dispozícii pred podpisom zmluvy a túto pripomienkovali. Túto zmluvu mal k dispozícii aj samotný žalovaný. V zmluve sa síce robili korektúry, avšak tie sa netýkali predmetu konania, t.j. samotnej kúpnej zmluvy, týkali sa výlučnej zrušenia záložného práva spoločnosti O. V.. Poukázal na to, že takýmto spôsobom došlo aj v roku 2017 k odpredaju časti záhrady, ktorá patrila k predmetnej nehnuteľnosti. Je teda zjavné, že žalovaný disponoval samotnou zmluvou, mohol sa oboznámiť s jej obsahom, pričom okrem zrušenia záložného práva zahŕňala aj kúpnu zmluvu, ktorej časti neboli zmenené a teda mal mať vedomosť o tom čo podpisuje. Skutočnosť, že si právny úkon neprečítal, nemôže byť na ťarchu žalobcu. Pokiaľ žalovaný

nemal záujem podpísať takýto právny úkon, tak tento podpísať nemusel. V konaní nebolo preukázané, že by bol donútený k uskutočneniu tohto právneho úkonu. Pokiaľ ide o svedkyňu - družku žalovaného X. U., jej výpoveď súd nebral do úvahy vzhľadom na to, že nepotvrdila ani tvrdenia žalobcu ani žalovaného. Svedkyňa uvádzala svoje vlastné tvrdenia, ktoré sa nemohli zakladať na pravde, keďže ona sama nebola v čase podpisu zmluvy vlastníčkou nehnuteľnosti, teda nemohla byť účastná kontraktáčného procesu tak, ako to popisala vo svojej výpovedi. Je teda zrejmé, že žalovaný vedel, akú zmluvu podpisuje, túto podpísal slobodne a dobromyseľne. Nemohlo dôjsť k omylu v zmluvách, keďže každá zo zmlúv bola podpísaná v iný deň. Súčasťou zmluvy o zrušení záložného práva bola aj kúpna zmluva, ktorej obsah bol žalovanému známy a mohol sa s ním v dostatočnom časovom predstihu oboznámiť. Aj napriek tomu, že žalovaný v odstúpení uviedol, že mal záujem podpísať len úverovú zmluvu, v tomto smere neuvádzal tvrdenia a nepredkladal žiadne dôkazy. Posudzujúc obsah kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa XX.XX.XXXX medzi žalobcom a žalovaným, súd dospel k záveru, že táto spĺňa všetky formálne náležitosti vyžadované zákonom. Prejavy strán sú určité, zrozumiteľné a bola uzatvorená predpísaným spôsobom. Je teda nepochybné, že zmluva zo dňa XX.XX.XXXX bola uzatvorená platne.

41. Súd sa ďalej zaoberal skutočnosťou, či vzniklo právo žalovaného odstúpiť od právneho úkonu. Súd v tomto smere konštatuje, že právo odstúpiť od zmluvy je dané, iba ak to umožňujú zákonné ustanovenia alebo ak to je medzi účastníkmi zmluvy dohodnuté. V prejednávanej veci si účastníci zmluvy dojednali možnosť odstúpenia od zmluvy len v prípade, ak príslušný okresný úrad rozhodne o nezavkladovaní vlastníckeho práva (ods. 7 článok 7.1 kúpnej zmluvy). Žalovaný však odstúpil dňa XX.XX.XXXX od zmluvy z dôvodu, že túto podpísal v nevedomosti, nakoľko nemal záujem zmluvu podpísať. Pre konanie bolo teda podstatné, či bolo preukázané, že omyl, ktorý je pre uskutočnenie rozhodujúci bol preukázaný a či tieto skutočnosti majú dopad na ustanovenie § 49a Občianskeho zákonníka. Teda že išlo o omyl podstatný a tiež, že omyl bol u osoby dotknutej omylom ospravedlniteľný. Omyl predstavuje osobitný prípad vady vôle. Omyl vo vôle je nesúlad medzi právnymi následkami, ktoré účastník úkonom zamýšľal vyvolať a medzi následkami, ktoré skutočne vyvolal. Právna podstata omylu vo vôle spočíva v tom, že konajúci nemal správnu, resp. dostatočnú predstavu o právnych účinkoch právneho úkonu. Takýto omyl má za následok neplatnosť právneho úkonu. Právny význam nemá akýkoľvek omyl konajúceho subjektu, ale len omyl podstatný, t.j. rozhodujúci pre urobenie právneho úkonu. Omyl pri právnom úkone je rozhodujúci, ak sa týka právneho dôvodu, resp. predmetu a to buď totožnosti predmetu, podstatnej vlastnosti predmetu, osoby, prípadne inej skutočnosti, ktorá bola pre uskutočnenie právneho úkonu podľa prejavenej vôle subjektu rozhodujúca. Neplatnosť právneho úkonu je v uvedených prípadoch obmedzená s ohľadom na zabezpečenie právnej istoty občianskoprávneho styku iba pre rozhodujúci omyl. Omyl v pohnútku, ktorý obvykle nepredstavuje súčasť vôle, nerobí právny úkon neplatným. Konajúca osoba sa v zmysle ustanovenia § 49a prvej vety Občianskeho zákonníka môže účinne dovolávať podstatného omylu vyvolaného osobou, ktorej bol právny úkon určený, len ak ide o tzv. ospravedlniteľný omyl. Ospravedlniteľný je pri tom len taký omyl, ku ktorému došlo i napriek tomu, že konajúca osoba postupovala s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú možno so zreteľom na okolnosti konkrétneho prípadu od každého vyžadovať na to, aby sa takému omylu vyhol. Omyl, ktorý nie je podstatný, je síce vadou právneho úkonu, ale tejto vade právny poriadok nepriznáva relevanciu. V danom prípade omyl spočíval v nevedomosti žalovaného o tom, čo podpisuje, pretože si právny úkon predtým neprečítal. Samotná skutočnosť, že žalovaný nejavil záujem pred uzavretím zmluvy o oboznámenie sa s jej obsahom, nemôže byť na ťarchu žalobcu a nemôže spôsobovať taký omyl, ktorý by vyvolával neplatnosť právneho úkonu. Žalovaný sa mohol tomuto omylu vyhnúť, za predpokladu, žeby si zmluvu prečítal najneskôr pred jej podpisom. Žalobca netvrdil, že najneskôr na Notárskom úrade, mu nebol daný priestor na prečítanie si zmluvy. Prečítaním si právneho úkonu sa žalovaný mohol vyhnúť omylu za predpokladu, žeby pri uzatváraní zmluvy postupoval obozretne. Zároveň rovnakým spôsobom už predtým podpísal kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol odplatný prevod záhrady pripadajúcej k nehnuteľnosti. Pokiaľ žalovaný nemal záujem uzavrieť takýto právny úkon, mal možnosť zmluvu nepodpísať. Žalovaný však nemal záujem ani prečítať, čo tvorí podstatu právneho úkonu a teda sám sa dostal do pozície, ktorá nemôže byť pripisovaná na ťarchu žalobcu, ktorý robil všetko pre to, aby žalovanému pomohol. Nanajvýš v konaní bolo preukázané, že mal v dostatočnom časovom predstihu k dispozícii kúpnu zmluvu, teda nemohol byť v omyle, čo tvorí obsah právneho úkonu. Skutočnosť, že žalovaný mal záujem podpísať kúpnu zmluvu potvrdzuje aj z SMS-komunikácia medzi stranami sporu zo dňa 21.03.2019, keď samotný žalovaný napísal žalobcovi, že tento zápis kúpnej zmluvy zablokoval len kvôli tomu, lebo žalobca nič nerobil, a žalovaný chcel odpredať aj zvyšok nehnuteľnosti. Zároveň samotný žalobca na pojednávaní uviedol, že bol oslovený zo strany právneho zástupcu žalovaného na odkúpenie zvyšnej časti nehnuteľnosti, avšak rokovania zatiaľ neprebehli.

42. Vzhľadom na to, že žalovaný nenaplnil zákonný dôvod pre odstúpenie od zmluvy, ako aj skutočnosť, že medzi zmluvnými stranami nebolo vymienené právo účastníka právneho úkonu odstúpiť od zmluvy, súd musel považovať odstúpenie od zmluvy za neplatný právny úkon. Súd v uvedenej veci podotýka, že samotná platnosť či neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva nemá vplyv na posúdenie platnosti resp. neplatnosti kúpnej zmluvy. Rovnako pokiaľ žalovaný v priebehu celého konania tvrdil, že nedošlo k výmazu záložného práva pôvodného veriteľa, súd tu uvádza, že k tomu zániku záložného práva ani dôjsť nemohlo, pretože samotný zánik záložného práva bol súčasťou kúpnej zmluvy, od ktorej žalovaný odstúpil.

43. Súd zamietol výsluch svedka X. X. z dôvodu, že ako zástupca realitnej kancelárie sa nevedel vyjadriť ku skutočnostiam uzavretia kúpnej a záložnej zmluvy, nakoľko sám nebol účastníkom tejto zmluvy a nebol ani prítomný pri uzatváraní právneho úkonu.

44. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, pričom dospel k záveru, že žalobca má právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%, keďže bol v plnom rozsahu vo veci úspešný.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Lučenec (§ 355 ods. 1 CSP a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- 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,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).