

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 5Co/58/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4420202774
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 09. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oliver Kolenčík
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4420202774.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Olivera Kolenčíka a sudcov JUDr. Borisa Minksa a JUDr. Mareka Olekšáka, v spore žalobkyne: A. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. X, D. E., v zastúpení: Advokátska kancelária Mgr. Jozef Vida, s.r.o., so sídlom Jazdecká 28, Nové Zámky, IČO: 47 258 250, proti žalovanej: F. G. BENKOVÁ - REAL INVEST NZ, so sídlom Gúgska 671/14, Nové Zámky, IČO: 46 193 961, v zastúpení: Advokátska kancelária Timoranská & Štofková s.r.o., Pribinova 9, Nové Zámky, IČO: 36 813 401, o zaplatenie 3 000 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 24. apríla 2023, č. k. 6C/40/2020-259 v znení opravného uznesenia zo dňa 6. júna 2023, č. k. 6C/40/2020-299, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobkyňa má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Nové Zámky (ako súd prvej inštancie podľa § 12 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“) rozsudkom zo dňa 24. apríla 2023, č. k. 6C/40/2020-259, uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyňi 3 000 eur s 5 % úrokom z omeškania ročne od 16. 06. 2020 do zaplatenia, to všetko do troch dní po právoplatnosti rozsudku (výrok I.). Vzájomnú žalobu žalovanej súd zamietol (výrok II.). O trovách konania rozhodol tak, že žalobkyňa má nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným rozhodnutím, ktoré vydá súdny úradník (výrok III.).

2. Rozhodnutie vo veci samej právne odôvodnil s poukazom na stanovenia § 37, § 51, § 52 ods. 1, 3, 4, § 53 ods. 1 a 5, § 517 ods. 2, § 544 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“).

3. V odôvodnení rozsudku poukázal na to, že žalobkyňa sa svojou žalobou zo dňa 23. 06. 2020 domáhala od žalovanej zaplatenia sumy 3 000 eur s 5 % úrokom z omeškania ročne od 16. 06. 2020 do zaplatenia a náhrady trov konania, na tom skutkovom základe, že so žalovanou uzavrela dňa 06. 05. 2019 Zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti, a to poschodového štvorizbového rodinného domu s garážou na kľúč s pozemkom v radovej zástavbe domov v lokalite „Západ slnka“ v D. E., a to pozemkov parc. CKN č. 8683/98 o výmere 277 m², s tým, že zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú.

4. Následne súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní, zistení skutkového a právneho stavu konštatoval, že medzi žalobkyňou a žalovanou došlo k uzatvoreniu zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti, ako nepomenovanej zmluvy. V konaní bolo preukázané, že žalobkyňa zaplatila v prospech účtu žalovanej sumu 3 000 eur dňa 06. 05. 2019. Táto skutočnosť v konaní sporná nebola. Spornou zostala otázka, akým titulom žalobkyňa žalovanej predmetnú čiastku uhradila. Žalobkyňa namietala, že uzavretá

zmluva je absolútne neplatná z dôvodu, že obsahuje neprijateľné podmienky a bola uzavretá ako zmluva spotrebiteľská. Zmluvný vzťah založený zmluvou o rezervácii nehnuteľnosti, je bezpochyby potrebné posudzovať ako vzťah spotrebiteľský. Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci svojej spotrebiteľskej činnosti alebo v rámci inej podnikateľskej činnosti (§ 52 ods. 1, 3, 4 OZ v znení od 01. 01. 2008). Neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sú upravené v § 53 ods. 4, písm. a/ až r/ OZ v znení od 01. 01. 2008. Z vyššie citovaných zákonných ustanovení Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách vyplýva, že predmetný zmluvný vzťah je v skutočnosti spotrebiteľskou zmluvou, pretože žalovaný zmluvu uzavrel v rámci svojej podnikateľskej činnosti a v nej vystupoval ako dodávateľ a žalobkyňa, ktorá v čase uzavretia zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti nebola podnikateľom, vystupovala ako spotrebiteľ.

5. Prvoinštančný súd sa v prvom rade zaoberal obsahom uzavretej rezervačnej zmluvy medzi stranami sporu s prihliadnutím na určitosť a obsah samotnej zmluvy. Z obsahu zmluvy je zrejmé, že zmluvu podpísali len žalobkyňa a žalovaná, ale v zmluve je uvedený aj svedok E. H., ktorý je označený ako budúci predávajúci, napriek tomu bolo v konaní zistené, že pri uzatvorení zmluvy fyzicky prítomný nebol a zmluvu ani nepodpísal, takže nemôže byť účastníkom podpísanej zmluvy. Navyše v čase uzatvorenia rezervačnej zmluvy E. H. nebol ani konateľom firmy STELA-STAV, s.r.o., mal podľa vlastného tvrdenia len splnomocnenie firmu zastupovať, ale žiadny takýto dôkaz v konaní predložený nebol, teda sa jedná len o tvrdenie svedka. Faktom však zostáva, že rezervačnú zmluvu podpísali len žalobkyňa so žalovanou, na základe tejto zmluvy žalobkyňa zaplatila v prospech účtu žalovanej sumu 3 000 eur, čo v konaní nebolo sporné. E. H. mal byť ako už súd prvej inštancie uviedol účastníkom predmetnej zmluvy, čo je zrejmé aj z článku 1 kde je uvedený ako budúci predávajúci, ale zmluvu nepodpísal z neznámych dôvodov, aj keď v priebehu konania tvrdil, že o obsahu zmluvy vedomosť mal, aj sa kontaktoval so žalobkyňou 2-3 krát pred uzavretím rezervačnej zmluvy. Zmluvu však podpísali len žalobkyňa a žalovaná, teda sa má za to, že žalobkyňa aj žalovaná konali vo vlastnom mene. V zmluve je uvedené vyhlásenie v článku 2. budúceho predávajúceho, a to E. H., že účelom zmluvy je zabezpečiť, aby budúci predávajúci nepredával po dohodnutý čas inému záujemcovi poschodový 4-izbový dom s garážou na kľúč s pozemkom a v bode 2. 2. budúci predávajúci vyhlasuje, že má záujem predat' a záujemca má záujem kúpiť nehnuteľnosti uvedené v predmete zmluvy. Z tejto formulácie a z obsahu týchto dvoch článkov je zrejmé, že naozaj E. H. predmetnú zmluvu mal podpísať ako budúci predávajúci, ale zmluvu nepodpísal. Z toho vyplýva, že E. H. nebol žiadnym nositeľom práv a povinností z predmetnej zmluvy, pretože sa k nim neprihlásil. Zmluvu podpísali len žalobkyňa a žalovaná, ktorá však zo svojej pozície a postavenia podľa zmluvy o rezervácii nemohla garantovať podmienky, ktoré boli v zmluve uvedené, pretože žalovaná nebola predávajúcim. Navyše budúcim predávajúcim nebol ani E. H., ale firma STELA-STAV, s. r. o., ktorá v zmluve vôbec nie je uvedená, aj ako budúci predávajúci E. H. je označený ako fyzická osoba dátumom narodenia, bydliskom a rodným číslom. Z obsahu zmluvy teda pre budúceho predávajúceho žiadne práva ani povinnosti nevznikli, nevznikli ani pre E. H., pretože ani jeden z týchto subjektov účastníkom zmluvy nebol. V tomto kontexte mal súd prvej inštancie za to, že zmluva je nejasná a nezrozumiteľná, preto považoval predmetnú zmluvu o rezervácii nehnuteľností za neplatnú v zmysle § 37 ods. 1 OZ, pretože predmetná zmluva obsahuje ustanovenia, ktoré nie sú dostatočne určité a zrozumiteľné, pretože z písomného znenia zmluvy nie je zrejmé, čo malo byť predmetom zmluvy. Na jednej strane je uvedené, že niekto (E. H. ako budúci predávajúci) sa zaväzuje rezervovať pre budúceho kupujúceho, a to žalobkyňu, nehnuteľnosť, ktorú tento budúci predávajúci neprevedie na inú osobu, ale tento subjekt nie je účastníkom zmluvy a nie je zrejmé, na základe akej skutočnosti mal byť tento záväzok uskutočnený. Nie je teda zrejmý predmet zmluvy, pretože v tejto časti je predmetná zmluva nezrozumiteľná a neurčitá. Právnym následkom neurčitosti právneho úkonu je jeho absolútna neplatnosť, preto súd považoval rezervačnú zmluvu za neplatnú.

6. Sporným zostala len otázka nároku žalobkyne na zaplatenie uvedenej sumy. V tejto súvislosti, keďže súd konštatoval, že rezervačná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom, súd skúmal nárok žalobkyne na zaplatenie sumy 3000 eur a dospel k tomu záveru, že tento nárok je potrebné žalobkyňi v plnom rozsahu priznať. V konaní bolo preukázané, že žalobkyňa zaplatil v prospech účtu žalovanej sumu 3 000 eur, a to, v deň podpisu rezervačnej zmluvy dňa 06. 05. 2019. Žalovaná túto skutočnosť nepopierala, len tvrdila, že na túto sumu má právny nárok titulom zmluvnej pokuty, a to na základe článku 4 bod 4.3. predmetnej zmluvy, kde je napísané, že v prípade že nedôjde k uskutočneniu predaja

nehnuteľnosti, zmluvná strana je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa rezervačnej kaucii. Podľa názoru súdu prvej inštancie, v kontexte zistení súdu z obsahu rezervačnej zmluvy, ako aj výsluchom strán sporu a predloženými dokladmi, pre žalobkyňu nevznikla povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu, pretože táto zmluvná pokuta nebola právne viazaná na žiadne plnenie, poskytnuté žalovanou. Žalovaná tvrdila, že žalobkyňa jej má zaplatiť titulom zmluvnej pokuty 3 000 eur, a to napriek tomu, že žalobkyňa žalovanej uhradila predmetnú sumu už pri podpise zmluvy. Súd preskúmal aj obsah spisu súdu prvej inštancie pod sp. zn. 6C/39/2020, a zistil, že v tomto konaní si žalobkyňa uplatnila len zaplatenie sumy 30 000 eur, a to nie od E. H., ale od firmy STELA-STAV, s.r.o., predmetná suma bola žalobkyni prisúdená platobným rozkazom z 15. 07. 2020 a na základe vyjadrenia, tak žalobkyni ako aj svedka, bola táto suma vrátená žalobkyni. Z toho vyplýva, že v konaní sp. zn. 6C/39/2020 si žalobkyňa neuplatnila voči E. H. sumu 3 000 eur a neuplatnila si ju ani voči firme STELA-STAV, s.r.o., uplatnila si túto sumu až v tomto konaní, a to voči žalovanej. Ako už súd prvej inštancie konštatoval, zo zhodných tvrdení strán ako aj z predložených dôkazov je zrejmé, že suma 3 000 eur bola žalobkyňou dňa 06. 05. 2019 prevedená na účet žalovanej. Keďže žalovaná v konaní nevedela preukázať, za akým účelom a z akého titulu predmetnú sumu od žalobkyne prevzala, avšak žalobkyňa preukázala, že sumu 3 000 eur poslala žalovanej, na strane žalovanej došlo k vzniku bezdôvodného obohatenia, ktoré obohatenie je žalovaná povinná žalobkyni vydať. Z toho dôvodu súd prvej inštancie žalobe vyhovel a zaviazal žalovanú k zaplateniu sumy 3 000 eur v prospech žalobkyne.

7. Žalovaná si uplatnila vzájomnou žalobou zaplatenie sumy 3 000 eur z titulu zmluvnej pokuty, nárok žalovanej na uplatnenú zmluvnú pokutu mal vzniknúť po odstúpení žalobkyne od rezervačnej zmluvy. Súd prvej inštancie mal za to, že takáto zmluvná pokuta bola zo strany žalovanej uplatnená voči žalobkyni bez toho, že by žalovaná preukázala dôvodnosť samotnej zmluvnej pokuty, ako aj jej výšky. Z týchto dôvodov súd konštatoval, že uplatnená zmluvná pokuta zo strany žalovanej nemá právny podklad, podľa názoru žalovanej sa jedná o sankciu za to, že žalobkyňa nedodržala konkrétne určené povinnosti. Podľa názoru súdu prvej inštancie v každom jednom prípade je nutné posudzovať opodstatnenosť zmluvnej pokuty, ako aj jej výšky, pričom z rozhodovacej praxe súdov je zrejmé, že zmluvná pokuta uplatňovaná žalovanou, je takým nárokom, ktorý súdy vyhlásili za neprijateľnú podmienku v spotrebiteľských zmluvách. Okrem toho, žalovaná svoj nárok zmluvnú pokutu odvodzuje od nároku budúceho predávajúceho, ktorý, ako už súd vyššie konštatoval, nebol účastníkom zmluvy. Nie je zrejmé, akým titulom a na základe akých skutočností si žalovaná predmetnú zmluvnú pokutu uplatnila. Súd po vyhodnotení rezervačnej zmluvy konštatoval, že táto je absolútne neplatná, žalovaná nárok na zmluvnú pokutu odôvodnila aj tým, že žalobkyňa sama znemožnila nadobudnutie nehnuteľnosti vo svoj prospech, keď od zmluvy o dielo zjavne odstúpila. Žalovaná však nepreukázala žiadnu z tvrdených skutočností, žalovaná nebola stranou zmluvy o dielo, teda odstúpenie žalobkyne od zmluvy o dielo nemohlo mať na žalovanú žiaden dosah, žalovaná nezabezpečovala pre žalobkyňu dielo ani žiadne iné plnenie. Keďže žalovaná neposkytla žalobkyni žiadne plnenie, práve naopak, žalobkyňa žalovanej plnila na základe neplatnej zmluvy, žalovanej nemohol vzniknúť nárok na zmluvnú pokutu. Z týchto dôvodov súd prvej inštancie vzájomnú žalobu žalovanej zamietol.

8. Súd prvej inštancie priznal žalobkyni zákonný úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 3 000 eur od 16. 06. 2020 do zaplatenia, a to podľa § 517 ods. 2 OZ v zmysle platnej novely vyhlášky č. 87/1995 Z. z. od 01. 02. 2013 vo veciach občianskoprávných sa úroková sadzba počíta podľa úrokovej sadzby ECB (táto činila k 16. 06. 2020 - 0 %) + 5 percentuálnych bodov, a to odo dňa nasledujúceho po doručení predžalobnej výzvy, v ktorej bol žalovaný povinný vrátiť žalovanú sumu do 15. 06. 2020.

9. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že v konaní plne úspešnej žalobkyni priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník v zmysle § 262 ods. 1 a 2 CSP.

10. Proti tomuto rozhodnutiu podala prostredníctvom právneho zástupcu včas odvolanie žalovaná, navrhujúc odvolaciemu súdu, aby napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu žalobkyne zamietne a zároveň prizná žalovanej náhradu trov konania v rozsahu 100 %. V podanom odvolaní žalovaná poukázala na existenciu odvolacích dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP. Žalovaná na uvedené odvolacie dôvody poukazuje, keď má za to, že závery súdu prvej inštancie nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom právny záver súdu považuje nesprávny v časti, kde súd

uzavrel, že zmluva o rezervácii nehnuteľností má byť absolútne neplatná, pričom k takémuto záveru súd dospel zrejme aj v dôsledku toho, že si z vykonaného dokazovania vyvodil nesprávne skutkové zistenia.

11. Žalovaná v prvom rade namietala, že žalobkyňa nikdy netvrdila, že by zmluve nerozumela, alebo že by ju bola uzavrela pod akýmkoľvek nátlakom. Žalobkyňa vyhládala žalovanú z dôvodu, že zistila, že zabezpečuje a sprostredkováva pre budúceho predávajúceho alebo zhotoviteľa predaj nehnuteľností. Vedela, že si nehnuteľnosť zarezervuje tým, že zaplatí časť kúpnej ceny ako zálohu. Na pojednávaní dňa 20. 09. 2021 žalobkyňa výslovne uviedla, že suma 3 000 eur bude odpočítaná z ceny rodinného domu, teda vedela, že pokiaľ sa dohodla na dome za sumu 144 000 eur, potom po zaplatení sumy 3 000 eur už ona doplatí len sumu 141 000 eur z titulu ceny domu. Žalobkyňa nepoprela, že celková kúpna cena mala byť 144 000 eur a nepoprela ani tvrdenie o tom, že ona mala zaplatiť už len 141 000 eur. Z toho potom logicky môže vyplývať len záver, že suma 144 000 eur bola dohodnutou kúpnu cenu, kde časť platila žalobkyňa pre zhotoviteľa stavby, avšak k rukám žalovanej a zvyšok k rukám zhotoviteľa, tu teda bola žalovaná len platobným miestom, suma 3 000 eur bola súčasťou sumy, ktorú zaplatila žalobkyňa na kúpnu cenu nehnuteľnosti. To, že sa platilo k rukám žalovanej bola už len dohoda medzi žalovanou a staviteľom, ktorý sa takto zbavil povinnosti zaplatiť žalovanej províziu za sprostredkovanie. Z uzavretej rezervačnej zmluvy rovnako vyplýva informácia o tom, že žalovaná sprostredkúva predaj nehnuteľnosti pre zhotoviteľa a že je na uzavretie rezervačnej zmluvy, teda v zmysle jej bodu 5.4, oprávnená. Na základe týchto okolností potom žalobkyňa nepostupovala správne, keď žalovala stavebnú firmu o zaplatenie sumy 30 000 eur, správne mala žiadať od stavebnej firmy aj sumu 3 000 eur.

12. Ďalej žalovaná uviedla, že vo vzťahu medzi žalobkyňou a žalovanou nezdiera názor, že by bola zmluva o rezervácii nehnuteľnosti neplatná, právny záver súdu považuje za nesprávny, keď minimálne v časti spornej otázky o charaktere platby bolo jednoznačne dohodnuté, že ide o časť kúpnej ceny, potom bola námietka žalovanej, že nie je pasívne vecne legitimovaná, správna. Vo vzťahu k tejto spornej otázke však súd prvej inštancie neuviedol zdôvodnenie, ktoré by smerovalo k záveru o neplatnosti zmluvy. Uviedol len, že je zmluva nejasná a nezrozumiteľná, z ktorého dôvodu mal za to, že je neplatná. Pokiaľ ide o zmluvu o rezervácii, jediná nejasnosť, ktorá mohla z tejto zmluvy vyplývať sa týkala toho, či E. H. bol alebo nie zmluvnou stranou. Medzi stranami sporu však nebolo sporné a žalobkyňa ani netvrdila nič iné len to, že vedela, kto bude dom stavať, vedela, že si dom prišla rezervovať u žalovanej a vedela aj to, že žalovanej platí časť kúpnej ceny pre H.. Táto skutočnosť jednoznačne vyplývala zo zmluvy, v článku 3. rezervačnej zmluvy išlo o ustanovenie jasné a zrozumiteľné aj pre spotrebiteľa, okrem toho však vo svojej výpovedi žalobkyňa uviedla, že sa suma 3 000 eur odpočíta od ceny domu. Na základe uvedeného, záver súdu o neplatnosti zmluvy, ale aj záver o tom, že nie je zřejmé, na aký účel mala žalobkyňa plniť, je nesprávny, je v rozpore s vykonaným dokazovaním, hlavne s tvrdením žalobkyne a je aj nesprávny po právnej stránke, keď takému ujednaniu nemožno vytýkať ani nejasnosť ani nezrozumiteľnosť.

13. Pokiaľ ide o vzájomný nárok na zmluvnú pokutu z čl. 4. bod 4.3. Zmluvy o rezervácii vyplýva, že žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanej zmluvnú pokutu vo výške rezervačného poplatku v prípade, že k uskutočneniu predaja nehnuteľnosti nedôjde z dôvodov na strane žalobkyne. Žalobkyňa sama svojím právnym úkonom, ktorým odstúpila od zmluvy o dielo, zapríčinila jej zánik, a teda zmarila odkúpenie nehnuteľnosti, ktorú pre ňu žalovaná rezervovala. Na základe uvedených skutočností má teda žalovaná nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 3 000 eur. Ani výklad tohto ustanovenia nemôže byť sporný a korešponduje práve s účelom zmluvy, keď pre prípad zrušenia zmluvy má žalobkyňa nárok od predávajúceho (zhotoviteľa) na vrátenie zaplatenej sumy z titulu zmluvy o dielo, avšak nárok žalovanej na províziu tým nemôže byť dotknutý, keď ona službu riadne poskytla.

14. Namietala ďalej, že z uznesenia odvolacieho súdu, ktorým bolo prvé rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušené, nevyplýval záver, že by bola zmluva neplatná. Závery odvolacieho súdu smerovali k tomu, že sa má súd platnosťou zmluvy zaoberať a opätovne zhodnotiť, nie automaticky vysloviť neplatnosť rezervačnej zmluvy. Súd prvej inštancie však žiadnym spôsobom nezodôvodnil, prečo považuje zmluvu za neplatnú aj medzi stranami sporu, a žiadnym spôsobom ani nevyriešil otázku charakteru platby, ktorú poskytla žalobkyňa zhotoviteľovi diela cestou žalovanej. Pritom nemohlo ísť o odmenu za sprostredkovanie, pretože žalobkyňa si takúto službu u žalovanej nezazmluvnila. Žalobkyňa sa domnievala, že pokiaľ platila žalovanej, pasívne legitimovanou na toto konanie musí byť nutne žalovaná, čo však nie je pravda, toto je otázkou právnou, pričom právny záver súdu, pokiaľ dospel k záveru o pasívnej legitimácii žalovanej, považuje žalovaná za nesprávny. Žalovaná mala mať jediný

záväzok, a to rezervovať nehnuteľnosť pre žalobkyňu, pričom tento záväzok si aj splnila. V danej veci nemožno vychádzať zo žiadnych iných súvislostí, ako zo zmluvy o rezervácii a je potrebné vyhodnotiť, ktorá zmluvná strana mala aký záväzok. Žalovaná preukazuje splnenie svojho záväzku tým, že pre žalobkyňu zabezpečila stavbu domu, ktorý je popísaný v rezervačnej zmluve, nemožno mať teda pochybnosti ani o tom, že prejavy vôle strán rezervačnej zmluvy by boli nejasné alebo že by právny úkon žalobkyne a žalovanej obsiahnutý v rezervačnej listine bol neurčitý alebo nezrozumiteľný, keď po podpísaní rezervačnej zmluvy žalobkyňa podpísala zmluvu o dielo, na základe ktorej sa pre ňu dom staval.

15. Žalobkyňa vo vyjadrení k podanému odvolaniu uviedla, že má za to, že predmetná rezervačná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom, z ktorého nemožno vyvodiť nárok žalovanej na zaplatenie žiadnej finančnej sumy. V tomto smere žalobkyňa poukazuje aj na právny názor odvolacieho súdu vyslovený v tomto konaní ohľadne absolútnej neplatnosti rezervačnej zmluvy. Žalobkyňa zastáva názor, že tú istú sumu nemožno považovať za súčasť kúpnej ceny a zároveň aj za odmenu sprostredkovateľa, ktorú by mala platiť žalobkyňa. Poukázala aj na výpoveď svedka E. H., z ktorej jednoznačne vyplýva aj spôsob jednania žalovanej vo vzťahu k záujemcom, teda aj k žalobkyňi, kedy sa záujemcom o kúpu nehnuteľností vôbec neuvádza, aká je výška provízie, koľko dostane realitná kancelária a uviedol, že je to v podstate nefér voči klientom. Hovoril to pritom vo všeobecnosti, teda je zrejmé, že žalovaná pri konaní postupuje vždy takto a má to už v podstate zaužívané, teda že nepovie klientom, aká bude výška jej provízie a prvotnú úhradu prezentuje ako súčasť ceny, pričom klient opak zistí až pri podpísaní kúpnej zmluvy, resp. zmluvy o dielo s konkrétnym vlastníkom resp. so zhotoviteľom, keďže táto suma, ako to potvrdil svedok E. H., nie je potom pojatá ani do kúpnej zmluvy, resp. zmluvy o dielo ako plnenie hradené žalobkyňou – spotrebiteľkou. S tvrdeniami žalovanej v odvolaní je v rozpore pritom samotná faktúra žalovanej, ktorú žalovaná vystavila po vyhlásení napadnutého rozsudku a poslala ju E. H. za sprostredkovanie, a to v sume 3 000 eur, ktorú žiada od E. H. uhradiť, pričom v tejto faktúre vystavenej dňa 24. 05. 2023 je uvedený ako dátum dodania deň 21. 06. 2019 a je identifikovaná žalobkyňa, pričom fakturuje sa sprostredkovateľská provízia. Ak teda suma 3 000 eur ostala u žalovanej a súčasne žalovaná požaduje od E. H. úhradu sumy 3 000 eur, je zrejmé, že žalovaná suma 3 000 eur ostala u žalovanej na úkor žalobkyne a nie na úkor stavebníka, ako to tvrdí žalovaná vo svojom odvolaní. V ostatnom rozsahu sa žalobkyňa pridrižava svojich doterajších vyjadrení, pričom odvolaciemu súdu navrhla, aby napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil a žalobkyňi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

16. Žalovaná v rámci odvolacej repliky uviedla, že sa nestotožňuje s názorom žalobkyne o tom, že rezervačná zmluva by mala byť neplatným právnym úkonom. Uvedená rezervačná zmluva bola jasná a zrozumiteľná v časti vzájomných záväzkov žalobkyne a žalovanej, pričom skutočnosť, že na zmluve sú uvedené aj údaje stavebnej firmy, nemôže mať za následok neplatnosť vzťahu medzi žalobkyňou a žalovanou. Skutočnosť, že stavebná firma súhlasila s tým, aby časť kúpnej ceny išla na účet žalovanej a tým si stavebná firma splnila svoj záväzok voči žalovanej ako sprostredkovateľovi, je už vecou medzi žalovanou a stavebnou firmou, na samotnom obsahu jednotlivých záväzkov to však nič nemení, predovšetkým na tom, že žalobkyňa mala zaplatiť žalovanému kúpnu cenu 144 000 eur a nie 141 000 eur. Nie je pravdou, že žalovaná nemala možnosť zrušiť zmluvu bez toho, aby prišla o sumu 3 000 eur, túto sumu si však mala pýtať od E. H., resp. stavebnej firmy Stela stav, pretože medzi nimi prišlo k zrušeniu záväzku zo zmluvy o dielo. Medzi žalobkyňou a žalovanou k zrušeniu záväzku neprišlo, žalovaná si svoj záväzok splnila v plnom rozsahu, keď nehnuteľnosť pre žalobkyňu rezervovala. Práve opak je pravdou, že napokon žalovanej hrozí, že príde o províziu. Ak žalovanej nepatrí suma 3 000 eur, ktorú jej ako časť kúpnej ceny ponechala stavebná firma, a zároveň aj E. H. by bol názoru, že ani od neho by žalovanej provízia nepatrila, potom by žalovanej nemal kto províziu zaplatiť. Pritom E. H. nepoprel, že žalovanej chodí provízia, mal však za to, že je vysporiadaná a v tomto smere žalovaná poukazuje na jeho svedeckú výpoveď. Záverom žalovaná poukázala aj na rozsudok Krajského súdu v Nitre, sp. zn. 6Co/148/2016. V ostatnom zotrvala na podanom odvolaní.

17. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané žalovanou ako oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote (§ 359, § 362 ods. 1 CSP) a že spĺňa náležitosti odvolania v zmysle § 363 CSP, preskúmal napadnuté rozhodnutie, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolanie žalovanej bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario, keď v zmysle § 219 ods. 3 za použitia § 378 ods. 1 CSP oznámil miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke krajského súdu v

lehote najmenej päť dní pred jeho vyhlásením) a dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vecne správne, preto ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil a v celom rozsahu sa stotožnil s odôvodnením napadnutého rozsudku.

18. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

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

Podľa § 544 ods. 1 OZ, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

Podľa § 544 ods. 2 OZ, zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

19. 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 (§ 387 ods. 2 CSP).

20. V ustanovení § 387 ods. 2 CSP je odvolaciemu súdu daná možnosť vypracovania tzv. skráteného odôvodnenia rozhodnutia. Možnosť vypracovania takéhoto odôvodnenia je podmienená tým, že odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožní s dôvodmi rozhodnutia súdu prvej inštancie a to po skutkovej ako aj právnej stránke. Môže síce doplniť dôvody uvedené v rozhodnutí súdu prvej inštancie, toto doplnenie však nemôže byť v rozpore so závermi súdu prvej inštancie, môže ho iba dopĺňať v tom zmysle, že závery odvolacieho súdu iba podporia odôvodnenie súdu prvej inštancie. Odvolací súd sa nemôže obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia doplniť ďalšie dôvody.

21. Odvolací súd v zmysle § 379 a § 380 CSP viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania sa plne stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie, keďže bola jeho argumentácia vecne správna a presvedčivá, pričom je toho názoru, že všetky dôvody, ktoré žalovaná uvádzala v odvolaní vyriešil už súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku. Odôvodnenie napadnutého rozsudku zodpovedá požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia v ust. § 220 CSP.

22. Súd prvej inštancie prvýkrát rozhodol rozsudkom zo dňa 15. novembra 2021, č. k. 6C/40/2020-152 tak, že žalobu zamietol z dôvodu, že žalovaná nebola v danom konaní pasívne legitimovaná, pretože žalovanej vznikol nárok na províziu od budúceho predávajúceho, a to na základe medzi nimi uzatvorenej Dohode o sprostredkovaní predaja nehnuteľnosti. V dôsledku podaného odvolania zo strany žalobkyne Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací, uznesením zo dňa 20. júla 2022, č. k. 5Co/38/2022-218 rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b/ a c/ CSP v spojení s § 391 ods. 1 CSP zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Následne po opätovne vykonanom dokazovaní súd prvej inštancie rozhodol rozhodnutím, ktoré je predmetom tohto odvolacieho prieskumu.

23. Odvolací súd v prvom rade konštatuje, že prvoinštančný súd po zrušení a vrátení veci (sporu) na ďalšie konanie v novom rozhodnutí odstránil odvolacím súdom vytýkané nedostatky. Súd prvej inštancie sa v dostatočnej miere zaoberal otázkou posúdenia obsahu rezervačnej zmluvy s dôrazom na jej určitosť, pričom dospel k správne záveru o absolútnej neplatnosti tohto právneho úkonu v zmysle § 37 ods. 1 OZ. S uvedeným sa odvolací súd v plnej miere stotožňuje a na zdôraznenie správnosti uvádza nasledovné.

24. Aj keď Ústavný súd Slovenskej republiky dlhodobo uprednostňuje zmluvnú autonómiu pred prílišným formalizmom pri výklade zmlúv (I. ÚS 640/2014), pretože striktno formalistický výklad právnej normy v kontexte predmetnej zmluvy vedie k nespravodlivému záveru, ktorý znamená porušenie základných práv, nemožno a priori nepripustiť súdne konštatovanie absolútnej neplatnosti v prípadoch extrémnej neurčitosti kvázi právneho úkonu.

25. V tomto prípade zo „zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti“ zo dňa 6. mája 2019 (ďalej len „rezervačná zmluva“) nemožno ani výkladom v zmysle § 35 ods. 1 a 2 OZ vyvodiť určitosť právneho úkonu, a to ani v časti. V prípade, ak z obsahu textu písomného právneho úkonu účastníkov nevyplýva určitosť, ak by aj bola známa vôľa účastníka, ktorá je v rozpore s jazykovým prejavom, nemožno považovať právny úkon za platný. Podľa názoru odvolacieho súdu v prípade predmetného právneho úkonu ani nebolo možné skúmať vôľu zúčastnených na tomto právnom úkone, pretože obsah práv a povinností vyplývajúci z textu a výkladu právneho úkonu zachyteného na listine, poukazovali na záväzky inej osoby, ktorá pôvodne mala zmluvu podpísať.

26. Na jednej strane bolo v listine textovo uvedené (v jej úvode), že zúčastnenými osobami na tomto právnom úkone mal byť sprostredkovateľ predaja, a tiež ešte aj zmluvné strany (článok 1), ktoré boli označené ako E. H. a A. B.. V zmysle systematického výkladu zmluva počítala s označením zmluvných strán na jednej strane a taktiež s označením sprostredkovateľ predaja na strane druhej (síce tiež zmluvná strana v širšom význame, ale nie vo význame užšom).

27. Zmluvu podpísali len žalobkyňa a žalovaná, pričom z obsahu zmluvy by povinnosti mali vyplývať aj pre osobu, ktorá však zmluvu nepodpísala, t. j. budúci predávajúci/stavebník. Odvolací súd predtým ako sa vyjadrí k izolovanému posudzovaniu zmluvy vo vzťahu k účastníkom tohto konania (možnosť oddelenia a posudzovania časti právneho úkonu) sa vyjadruje (v súlade so závermi súdu prvej inštancie) aj komplexne k celej zmluve, pretože žalobkyňa odvodzovala svoje subjektívne právo uplatnené v tomto konaní práve z tejto zmluvy ako celku. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie tak v tejto súvislosti správne konštatoval, že práve z dôvodu absencie podpisu E. H. (ako budúceho predávajúceho) na predmetnej zmluve nie je možné hovoriť o budúcom predajcovi ako zmluvnej strane, keď navyše budúcim predávajúcim mala byť v skutočnosti obchodná spoločnosť STELA-STAV, s.r.o., ktorá v zmluve nie je ani uvedená. V zmysle článku 2, bodu 2.1 rezervačnej zmluvy je účelom tejto zmluvy zabezpečiť, aby záujemca (žalobkyňa) mal možnosť kúpiť a aby budúci predávajúci nepredával po dohodnutý čas inému záujemcovi v zmluve špecifikované nehnuteľnosti. V tejto časti išlo skôr o konštatovanie účelu zmluvy bez normatívnych vyjadrení, kto, komu, čo a kedy má plniť. V prípade článku 3, bod 3.1, kde je uvedené, že zmluvné strany sa dohodli na celkovej kúpnej cene za nehnuteľnosť - novostavbu rodinného domu na kľúč spolu s pozemkom je otázkou, ktoré zmluvné strany na seba prevzali túto povinnosť, najmä za predpokladu, keď sa na zmluve nachádzajú podpisy len žalobkyne a žalovanej, pričom ani jedna z týchto osôb nie je vlastníkom nehnuteľností. Uvedené ustanovenie ak mohlo, tak z výkladu celého obsahu zmluvy malo zachytávať vôľu strán zmluvy (pozri čl. 1 zmluvy), ktorými boli žalobkyňa a E. H.. Nezachytávala vôľu sprostredkovateľky, pretože tá sa na cene domu dohodnúť so záujemcom nemohla.

28. Taktiež vyhlásenie budúceho predávajúceho v bode 2.2 článku 2 rezervačnej zmluvy mohlo byť len vyhlásením budúceho predávajúceho (zmluvnej strany), čo sa z pohľadu nespornej skutočnosti, že zmluvu uzavreli len žalobkyňa a žalovaná, možno považovať za ustanovenie zmluvy bez normatívnej záväznosti pre ktorúkoľvek stranu, ktorá nakoniec zmluvu podpísala.

29. K samotnej možnosti izolovať a oddeliť časť právneho úkonu, ktorý by zodpovedal prejavenej vôľe žalobkyne a žalovanej, z ktorých by plynuli práva a povinnosti, odvolací súd uvádza nasledovné. Z obsahu textu zmluvy vyplýva, že na účely určenia obsahu (práv a povinností) zmluvy boli účastníci zmluvy označovaní ako zmluvné strany (pozri čl. 1 zmluvy) na jednej strane a ďalej účastník zmluvy označovaný ako sprostredkovateľ predaja (pozri úvod zmluvy) alebo zástupca realitnej kancelárie (pozri bod 5.4. zmluvy). Taktiež označenie „zmluvné strany“ v čl. 5.1. posledná veta v znení, že „zmluvné strany sa dohodli, že túto kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľností podpíšu do 14 dní...“ nemôže v sebe zahŕňať aj sprostredkovateľa predaja. Ten nechce nehnuteľnosť kúpiť, ani predať. Taktiež rozdelenie výkladu pojmu „zmluvné strany“ vyplýva aj z bodu 8.1 článku 8 rezervačnej zmluvy, kde je uvedené, že táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch po jednom pre každú zmluvnú stranu a pre sprostredkovateľa predaja.

30. Prihliadnuc na prejavenu vôľu v listine (v zmluve), že zmluva rozlišuje medzi zmluvnými stranami (H. a B.) a sprostredkovateľom predaja (žalovaná) možno konštatovať, že aj v časti zmluvy upravujúcej rezervačnú kauciu (článok 4, bod 4.3), nie je určité (práve z dôvodu, že zmluvnou stranou mal byť aj E. H.), kto sa komu zaviazal na povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu. Podľa názoru odvolacieho súdu hypotetickým testom, ak by bol býval napokon zmluvu podpísal a uzavrel ju aj E. H., otázkou

by bolo, kto by mal nárok z ust. čl. 4.3. zmluvy na zmluvnú pokutu. Odpoveďou odvolacieho súdu by bolo, že nárok by mal samotný E. H.. Uvedené dáva zároveň odpoveď na otázku, či môže byť uvedené ustanovenie zmluvy (obdobne aj iné ustanovenia zmluvy) považované za určité pokiaľ zmluvu neuzavrela tá osoba, vo vzťahu ku ktorej z obsahu zmluvy práva a povinnosti smerujú. V tejto časti je zároveň vyjadrená nemožnosť žalovanej požadovať od žalobkyne zmluvnú pokutu, pretože žalobkyňa sa vo vzťahu k žalovanej na zmluvnú pokutu nezaviazala.

31. Predmetom tejto spornej veci tak bola predbežná otázka absolútnej neplatnosti právneho úkonu z dôvodu neurčitosti, ktorú súd prvej inštancie správne vyhodnotil, a zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 06. 05. 2019 považoval za absolútne neplatný právny úkon.

32. Právny úkon je neurčitý, pokiaľ je prejav vôle síce z jazykovej stránky zrozumiteľný, ale nejednoznačný je jeho vecný obsah – a tým je neurčitý s tým, že neurčitosť nie je možné odstrániť ani použitím výkladových pravidiel (§ 35 ods. 2 OZ) alebo dispozitívnych ustanovení zákona. Pri neurčitom právnom úkone totiž nemožno zistiť, čo je jeho predmetom. Právny úkon je určitý, ak nie je vnútorne rozporný jeho obsah a jeho predmet nie je jednoznačne určený – takže ho nie je možné individualizovať. Predpokladom určitosti právneho úkonu je označenie jeho predmetu takým spôsobom, aby ho bolo možné nezameniteľne rozpoznať od iných predmetov.

33. Pokiaľ ide o odvoláciu námietku žalovanej, že žalobkyňa nikdy netvrdila, že by zmluve nerozumela, odvolací súd uvádza, že je pravdou, že žalobkyňa mohla mať predstavu o obsahu toho, čo chcela dosiahnuť, avšak podpísala listinu ako prejav právneho úkonu, ktorý bol v súdnom konaní vyhodnotený deklarováním absolútnej neplatnosti, pretože nebolo možné z uvedenej zmluvy vyvodit' pre žalobkyňu opodstatnenosť nároku.

34. Tak isto nie je správny ani názor žalovanej, že nie je prekážkou, ak stavebník zmluvu nepodpísal, pretože žalobkyňa mala vedomosť od koho nehnuteľnosť nadobudne o čom svedčí aj skutočnosť, že následne uzatvorila zmluvu o dielo so zhotoviteľom stavby. Práve skutočnosť, že rezervačná zmluva v sebe zahŕňala osobu E. H. (ktorý mal zmluvu ako „zmluvná strana“ v širšom aj v užšom význame podpísať) vyústila do záveru prvoinštančného ako aj odvolacieho súdu o tom, že je ako celok neplatná a nebolo možné „vyextrahovať“ ani časť oddeliteľného právneho úkonu, ktorý by pokrýval plnenie žalobkyne žalovanej vo výške 3 000 eur.

35. Absenciou podpisu stavebníka/budúceho predávajúceho, resp. subjektu, ktorý mal byť v skutočnosti budúci predávajúci na rezervačnej zmluve tak vznikla situácia, keď zo zmluvy nie je možné dostatočne určiť predmet zmluvy (vo vzťahu k stranám tohto sporu). V danom prípade je tak daná absolútna neplatnosť právneho úkonu. Odvolací súd preto námietku žalovanej považoval za bezpredmetnú. K tvrdeniu žalovanej, že žalobkyňa spornú sumu zaplatila k rukám žalovanej, čiže žalovaná bola len platobným miestom odvolací súd uvádza, že taká situácia pre posudzovanie subjektu obohatenia a ukráteného by mala význam za situácie, že by zmluvu podpísal aj E. H., pretože z obsahu by bolo možné vo vzťahu k právemu úkonu také atribúty subjektov bezdôvodného obohatenia priradiť. V tomto prípade je ale zmluva absolútne neplatná, z čoho plynie povinnosti si vydať plnenia.

36. K námietke žalovanej týkajúcej sa toho, že žalobkyňa mala spornú sumu žiadať od stavebnej firmy, t. j. STELA-STAV s.r.o. spolu so sumou 30 000 eur, odvolací súd uvádza, že zo súdom prvej inštancie vykonaného dokazovania správne vyplýva a ani sama žalovaná túto skutočnosť nepopierala, že sumu 3 000 eur prijala žalovaná od žalobkyne. Vzhľadom na to, že v danej spornej veci bola konštatovaná absolútna neplatnosť zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 06. 05. 2019, vzniklo tak na strane žalovanej prijatím sumy vo výške 3 000 eur bezdôvodné obohatenie z neplatnej zmluvy (§ 451 ods. 1 a § 457 OZ). Žalovaná bola adresátom a obohateným subjektom, žalobkyňa ukráteným subjektom, pričom k obohateniu E. H. neprišlo. Absolútne neplatný právny úkon je neplatný ex tunc, t. j. od počiatku, bezdôvodné obohatenie tak vzniká okamihom prijatia takéhoto plnenia.

37. V kontexte vyššie uvedených skutočností odvolací súd konštatuje vecnú správnosť rozsudku súdu prvej inštancie, vrátane výroku o trovách konania, v dôsledku čoho postupoval procesným postupom v zmysle § 387 ods. 1 CSP a rozsudok ako vecne správny potvrdil.

38. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP a žalobkyni (všeobecne povedané žalobcovi) voči žalovanej (všeobecne povedané žalovanému) priznal plnú náhradu trov odvolacieho konania ako procesne úspešnej strane v odvolacom konaní.

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

40. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 veta druhá Civilného sporového poriadku v spojení s § 3 ods. 10 posledná veta zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

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