

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 15Co/76/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219206136
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 07. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Walterová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1219206136.2

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Silvie Walterovej a členov senátu JUDr. Márie Hajdínovej a JUDr. Evy Mészárosovej, v právnej veci žalobcov v 1. rade: H. L. S. Z. U. K. Á. B. R. F. T. , X. G.C. XX.X.XXXX, V. L. L., J. P. Z. Č.. XXXX/XX, v 2. rade: E. L. S. Z. U. K. Á. B. R. F. T. , X. G. X.X.XXXX, V. L. L., J. P. Z. Č.. XXXX/XX, obaja zastúpení spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Almáši Gabriel, spol. s r. o., IČO 36 856 592, Bratislava, Šumavská č. 3, za ktorú koná JUDr. Gabriel Almáši, proti žalovanému: ELFIT, s. r. o., IČO: 46 737 197, Bratislava, Ružinovská č. 44, zastúpený spoločnosťou Consilior Iuris s.r.o., IČO: 47 231 157, Bratislava, Radlinského č. 51, za ktorú koná JUDr. Michal Kemka, o nahradenie prejavu vôle a o návrhu žalobcov v 1., 2. rade o nariadenie neodkladného opatrenia, na odvolanie žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II. zo dňa 11. mája 2021, č.k. 14 C 75/2019-215, takto

rozhodol:

Uznesenie Okresného súdu Bratislava II. zo dňa 11. mája 2021, č.k. 14 C 75/2019-215,
- vo výroku I., ktorým I. uložil žalovanému povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností: rodinný dom, stavba so súpisným č. XXXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: Ž. X/A, na N. Ž. Y. L., ktorý je postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/XXX a pozemky parcely registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 42 m², druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere 108 m², druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere 83 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorí; č. XXXX/XXX, o výmere 7 m², druh pozemku: ostatné plochy, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres Bratislava V, obec BA - m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom a spoluvlastnícky podiel 1/9 k pozemku, parcela registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 813 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorí, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres Bratislava V, obec BA - m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, zo strany žalobcov 1., 2. rade až do právoplatného skončenia konania vo veci samej a ktorým až do právoplatného skončenia konania vo veci samej zakázal žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami: rodinný dom, stavba so súpisným č. XXXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: Ž. X/A na N. Ž. v Bratislave, ktorý je postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/XXX a pozemky parcely registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 42 m², druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere 108 m², druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere 83 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorí; č. XXXX/XXX, o výmere 7 m², druh pozemku: ostatné plochy, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres Bratislava V, obec BA - m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom a spoluvlastnícky podiel 1/9 k pozemku, parcela registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 813 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorí, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres Bratislava V, obec BA - m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to najmä ich previesť, scudziť, zaťažiť, prenajať a zriadiť právo v prospech tretej osoby, m e n í tak, že návrh žalobcov v 1., 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia z a m i e t a ,
- vo výroku II., ktorým priznal žalobcom v 1., 2. rade nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, z r u š u j e .

o d ô v o d n e n i e :

1.1. V konaní, v ktorom sa žalobcovia v 1., 2. rade domáhajú žalobou nahradenia prejavu vôle žalovaného ako predávajúceho, aby s nimi ako kupujúcimi uzavrel kúpnu zmluvu, ktorej predmetom prevodu sú nehnuteľnosti: a/ rodinný dom, stavba so súpisným č. XXXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: B. v Bratislave, ktorý je postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/XXX; b/ pozemky parcely registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 42 m², druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere 108 m², druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere 83 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia; č. XXXX/XXX, o výmere 7 m², druh pozemku: ostatné plochy s tým, že rodinný dom a pozemky sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres Bratislava V, obec BA - m.č. J., katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom; c/ podiel vo veľkosti X/X k pozemku, parcela registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 813 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia s tým, že pozemok je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres Bratislava V, obec BA - m.č. J., katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, žiadali o nariadenie neodkladného opatrenia v znení uvedenom vo výrokovvej časti tohto uznesenia.

1.2. Z odôvodnenia napadnutého uznesenia vyplýva, že žalobcovia v 1., 2. rade v žalobe uviedli, že ako budúci kupujúci uzavreli so žalovaným ako budúcim predávajúcim dňa 1.2.2019 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a nájomnú zmluvu a dňa 30.8.2019 dodatok č. 1 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve (ďalej zmluva o budúcej zmluve), predmetom ktorej bol záväzok zmluvných strán uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam špecifikovaným v čl. I. ods. 1 zmluvy o budúcej zmluve, spôsobom a za podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej zmluve. Budúci predávajúci a budúci kupujúci v čl. II. ods. 2. zmluvy o budúcej zmluve vyhlásili, že podľa čl. II. ods. 1. zmluvy o budúcej zmluve sú budúci predávajúci a budúci kupujúci povinní uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu (ďalej kúpna zmluva) na základe písomnej výzvy budúceho predávajúceho doručenej budúcim kupujúcim, pričom budúci predávajúci je povinný zaslať výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy budúcim kupujúcim najneskôr do skončenia nájmu podľa čl. IX. zmluvy o budúcej zmluve, t.j. najneskôr dňa 31.10.2019 (čl. IX. ods. 1. v znení dodatku č. 1). Zo strany budúceho predávajúceho bola zmluva o budúcej zmluve podpísaná konateľom E. X. (ide o družku E.. H. L.). Dôvodom, pre ktorý strany sporu uzavreli dodatok č. 1 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve bola potreba získania peňažných prostriedkov z ich strany ako budúcich kupujúcich, ktoré mali nadobudnúť a aj nadobudli predajom nehnuteľnosti, bytu. Nakoľko žalovaný ako budúci predávajúci im nezaslal ako budúcim kupujúcim výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy v zmysle zmluvy o budúcej zmluve, dňa 24.10.2019 zaslali prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu žalovanému výzvu zo dňa 23.10.2019 na oznámenie termínu podpisu kúpnej zmluvy, v ktorej zároveň uviedli, že v prípade neoznámenia termínu ho vyzývajú na uzavretie kúpnej zmluvy dňa 31.10.2019 o 11,00 hod. v sídle Notárskeho úradu JUDr. Petra Kriška, Apollo Business Center II, Bratislava, Prievozská č. 4/A. Výzva bola zaslaná na adresu sídla žalovaného, na adresu jeho štatutárneho zástupcu i e-mailom na adresu realitného sprostredkovateľa žalovaného krajcovic@reipremium.sk. Žalovaný na výzvu nereagoval, nedostavil sa v daný čas do priestoru Notárskeho úradu JUDr. Petra Kriška, o čom bola spísaná Notárska zápisnica dňa 31.10.2019, č. N 3681/2019, Nz 37723/2019, NCRIs 38555/2019. Z dôvodu, že žalovaný odmieta dobrovoľne prejsť vôľu v podobe uzavretia riadnej kúpnej zmluvy, sú nútení domáhať sa, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného v podobe uzavretia riadnej kúpnej zmluvy. Ďalej uviedli, že momentálne nehnuteľnosti naďalej užívajú, v prípade splnenia si povinnosti uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu zo strany žalovaného by v súčasnosti nehnuteľnosti vlastnícky patrili im, resp. by prebiehalo vkladové konanie na príslušnom katastrálnom orgáne, ktoré by viedlo k nadobudnutiu ich vlastníckeho práva. Dôvodom užívania nehnuteľností nimi je nemožnosť riešenia ich bytovej otázky iným spôsobom. Vlastnili byt, ktorý už predali za účelom získania peňažných prostriedkov na zaplatenie kúpnej ceny v zmysle riadnej kúpnej zmluvy, pričom nevlastnia inú nehnuteľnosť, ktorú by mohli užívať za účelom bývania.

2.1. Okresný súd Bratislava III. uznesením zo dňa 11.5.2021, č.k. 14 C 75/2019-215 (v poradí druhom), I. uložil žalovanému povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností: rodinný dom, stavba so súpisným č. XXXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: B. X/A, na ulici B. v Bratislave, ktorý je postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/XXX a pozemky parcely registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 42 m², druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere 108 m², druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere 83 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia; č. XXXX/XXX, o výmere 7 m², druh pozemku: ostatné plochy, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres Bratislava V, obec BA

- m.č. Petržalka, katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom a spoluvlastnícky podiel X/X k pozemku, parcela registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 813 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres Bratislava V, obec BA - m.č. J., katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, zo strany žalobcov 1., 2. rade až do právoplatného skončenia konania vo veci samej; ďalej žalovanému až do právoplatného skončenia konania vo veci samej zakázal nakladať s nehnuteľnosťami: rodinný dom, stavba so súpisným č. XXXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: B. X/A na ulici B. v Bratislave, ktorý je postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/XXX a pozemky parcely registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 42 m², druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere 108 m², druh pozemku: ostatné plochy; č. XXXX/XXX, o výmere 83 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria; č. XXXX/XXX, o výmere 7 m², druh pozemku: ostatné plochy, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres Bratislava V, obec BA - m.č. J., katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom a spoluvlastnícky podiel X/X k pozemku, parcela registra „C“ č. XXXX/XXX, o výmere 813 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, pre okres Bratislava V, obec BA - m.č. J., katastrálne územie J., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, a to najmä ich previesť, scudziť, zaťažiť, prenajať a zriadiť právo v prospech tretej osoby; II. žalobcom v 1., 2. rade priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2.2. Uznesenie odôvodnil ustanoveniami § 324 ods. 1, ods. 2, ods. 3, § 325 ods. 1, § 326 ods. 1, ods. 2, § 327, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1, § 325 ods. 1 (správne § 255 ods. 1, poznámka odvolacieho súdu) C.s.p., dôvodiac tým, že žalobcovia v 1., 2. rade osvedčili svoj právny nárok, ktorý si vyžaduje okamžitý zásah súdu v podobe neodkladného opatrenia. Uviedol, že uznesením zo dňa 25.11.2019, č.k. 14 C 75/2019-100, nariadil neodkladné opatrenie v rovnakom znení ako ho nariadil predmetným uznesením; Krajský súd v Bratislave uznesením sp.zn. (správne č.k., poznámka odvolacieho súdu) 15 Co 155/2020-192, zrušil uvedené uznesenie a vrátil mu vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Poukázal na základnú funkciu a účel neodkladného opatrenia, náležitosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a podmienky pre vyhovie takého návrhu, pričom jedným z hlavných atribútov na nariadenie neodkladného opatrenia je preukázanie skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Konštatoval, že žalobcovia v 1., 2. rade vo svojom návrhu uviedli, že dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia je skutočnosť, že nenariadením navrhovaného neodkladného opatrenia zo strany súdu by vznikol priestor pre také konanie žalovaného, ktoré by vytvorilo nezvratný stav, prípadne neodstrániteľné následky v podobe rozširovania škody, či neodvratiteľnej ujmy na strane oboch žalobcov. O danej skutočnosti svedčí aj skutočnosť, že žalovaný podal na Okresný súd Bratislava V. žalobu voči žalobcom v 1., 2. rade, o vypratanie nehnuteľnosti, ktorá je vedená pod sp.zn. 24 C 65/2019; doteraz nebolo vo veci rozhodnuté. Obaja žalobcovia v minulosti vlastnili byt, ktorí predali práve za účelom získania peňažných prostriedkov na zaplatenie kúpnej ceny v zmysle riadnej kúpnej zmluvy, v súčasnosti nevlastnia inú nehnuteľnosť, ktorú by mohli užívať na účely plnohodnotného bývania a vzhľadom na uvedené skutočnosti vyvstáva potreba neodkladnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami v podobe práva žalobcov v 1., 2. rade užívať nehnuteľnosť. Z návrhu oboch žalobcov i listín priložených k nemu vyplýva, že dňa 21.10.2017 bola uzatvorená medzi sporovými stranami dohoda o rezervácii. Žalobcovia v 1., 2. rade ako budúci kupujúci uzavreli so žalovaným dňa 1.2.2019 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a súčasne nájomnú zmluvu. Žalobcovia v 1., 2. rade uhradili žalovanému prvú časť kúpnej ceny vo výške 10.000,- € dňa 5.2.2019 a druhú časť vo výške 14.000,- € dňa 5.9.2019. Dňa 30.8.2019 bol uzatvorený k predmetnej kúpnej zmluve dodatok č. 1, predmetom ktorého bol záväzok zmluvných strán uzavrieť kúpnu zmluvu, spôsobom a za podmienok uvedených v kúpnej zmluve. Budúci predávajúci a budúci kupujúci v čl. II. ods. 2. zmluvy o budúcej zmluve vyhlásili, že podľa čl. II ods. 1. zmluvy o budúcej zmluve sú budúci predávajúci a budúci kupujúci povinní uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu, na základe písomnej výzvy budúceho predávajúceho doručenej budúcim kupujúcim, pričom budúci predávajúci je povinný zaslať výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy budúcim kupujúcim najneskôr do skončenia nájmu podľa čl. IX. zmluvy o budúcej zmluve. Z dôvodu, že žalovaný nezaslal obom žalobcom výzvu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy v zmysle zmluvy o budúcej zmluve, dňa 24.10.2019 zaslali prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu žalovanému výzvu zo dňa 23.10.2019 na oznámenie termínu podpisu kúpnej zmluvy. Žalovaný na výzvu nereagoval, nedostavil sa v daný čas do priestoru Notárskeho úradu JUDr. Petra Kriška, o čom bola spísaná Notárska zápisnica zo dňa 31.10.2019, č. N 3681/2019, Nz 37723/2019, NCRIs 38555/2019. Po vyhodnotení skutkového stavu vyplývajúceho z obsahu súdneho spisu a dôkladnom zvážení všetkých okolností danej veci dospel k záveru, že sú splnené podmienky pre okamžitý zásah súdu vo forme nariadenia neodkladného opatrenia, nakoľko hrozí, že by žalobcovia v 1., 2. rade prišli o svoje bývanie, resp. by mohli byť ohrozené aj ich vlastnícke práva, ktoré by mohli

nadobudnúť na základe možnej budúcej kúpnej zmluvy. Okrem uvedeného obaja žalobcovia vykonali viaceré kroky k riešeniu vzniknutej situácie kontaktovaním žalovaného, ktorému boli adresované viaceré výzvy na podpísanie kúpnopredajnej zmluvy, zasielanie návrhov na kúpnopredajnú zmluvu a ďalšími úkonmi, ktoré ale nevedli k vyriešeniu situácie, resp. k dohode sporových strán.

2.3. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 2 C.s.p. a plne úspešným žalobcom v 1., 2. rade priznal náhradu trov konania proti žalovanému.

3. Proti tomuto uzneseniu podal včas odvolanie žalovaný dôvodiac ustanovením § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/, h/ C.s.p. (súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces; konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam; rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci). Uviedol, že neboli naplnené obsahové náležitosti ustanovenia § 326 ods. 1 C.s.p., aj keď návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalobcov v 1., 2. rade obsahuje opísanie rozhodujúcich skutočností a konkretizáciu toho, čoho sa návrhom domáhajú, v návrhu nie je hodnoverne osvedčená dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému má byť poskytnutá ochrana, ako to predpokladá § 326 ods. 1 C.s.p. ako jedného z najdôležitejších atribútov pre jeho nariadenie. Prvoinštančný súd sa priklonil k argumentácii oboch žalobcov, že nenariadením neodkladného opatrenia by vznikol priestor pre také jeho konanie, ktoré by vytvorilo nezvratný stav, prípadne neodstrániteľné následky v podobe rozširovania škody, či neodvratiteľnej ujmy na ich strane. On má za to, že v podanom návrhu na vydanie neodkladného opatrenia žalobcovia v 1., 2. rade neosvedčili odôvodnenú obavu, že nenariadením neodkladného opatrenia by sa podstatne zhoršila ich právna pozícia. Dal do pozornosti skutkové okolnosti, ktoré predchádzali podanému návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. On ako budúci predávajúci a prenajímateľ uzatvoril s oboma žalobcami ako budúcimi kupujúcimi a nájomcami zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom vyššie uvedených nehnuteľností. V čl. II. zmluvy sa dohodli, že najneskôr do 31.8.2019 uzatvorí riadnu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej budú predmetné nehnuteľnosti a že do tejto doby, najneskôr do 31.8.2019 ich prenechá žalobcom v 1., 2. rade do nájmu od 1.2.2019. V zmysle čl. IX. bod 1. sa dohodli, že nájom vzniká dňom 1.2.2019 a trvá do 31.8.2019. Vzhľadom k tomu, že žalobcovia v 1., 2. rade nedisponovali ku dňu skončenia dohodnutého nájmu uvedeného v zmluve, t.j. ku dňu 31.8.2019 finančnými prostriedkami pokrývajúcimi kúpnu cenu, nedošlo k tomuto dňu k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy. Na naliehanie oboch žalobcov došlo medzi sporovými stranami k uzavretiu dodatku č. 1 k tejto zmluve, a to až po skončení doby nájmu uvedeného v zmluve, pretože ešte dňa 2.9.2019 prebiehali rokovania o obsahu dodatku. Je nepochybné, že po dni skončenia doby nájmu bol oprávnený požadovať, aby žalobcovia v 1., 2. rade vypratali nehnuteľnosti, ale vzhľadom na korektné vzťahy dobrovoľne trpel užívanie nehnuteľností a uzatvoril dodatok č. 1 k zmluve. Aj táto skutočnosť svedčí o tom, že dôvod na nariadenie neodkladného opatrenia nie je daný. Predmetom dodatku bola dohoda o zmene nájomného, doby nájmu a skončenia nájmu. Po uzatvorení dodatku č. 1 došlo k viacerým osobným rokovaniam medzi ním a oboma žalobcami a na každom rokovaní žiadal, aby žalobcovia v 1., 2. rade preukázali schopnosť zložiť druhú časť kúpnej ceny do notárskej úschovy na Notárskom úrade JUDr. Petra Kriška ako si to dohodli v čl. III bod 4. zmluvy. Žalobcovia v 1., 2. rade nevedeli preukázať, že disponujú finančnými prostriedkami a ani nikdy nepreukázali, že zložili druhú časť kúpnej ceny do notárskej úschovy podľa zmluvy. Prostredníctvom sprostredkovateľa U. F., konateľa spoločnosti REI PREMIUM s.r.o., zaslal dňa 10.9.2019 obom žalobcom návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy v súlade s uzavretou zmluvou o budúcej zmluve a nájomnou zmluvou v znení jej dodatku č. 1., ktorý im bol doručený z emailovej adresy pána F.. Dňa 12.9.2019 obdržal od žalobkyne v 1. rade emailom pripomienky k riadnej kúpnej zmluve, čo možno podľa § 44 ods. 2 Občianskeho zákonníka považovať za odmietnutie návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Postup žalobcov v 1., 2. rade, ktorí dňa 12.9.2019 odmietli uzavrieť riadne doručenú kúpnu zmluvu, avšak následne dňa 24.10.2019 mu zaslali prostredníctvom svojho právneho zástupcu výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, v ktorej tvrdili, že žiadnu výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy neobdržali, ale pritom odkázali na email sprostredkovateľa U. F. zo dňa 10.9.2019 s tým, že akceptujú znenie kúpnej zmluvy, ktorá bola prílohou tohto emailu svedčí o tom, že zo strany žalobcov v 1., 2. rade išlo o účelové konanie, ktoré nie je v súlade s právom, keď neboli oprávnení prijať návrh na uzavretie kúpnej zmluvy, ktorý už raz odmietli. Nesúhlasí preto s tvrdením súdu prvej inštancie uvedeným v bodoch 22. a 23. odôvodnenia napadnutého uznesenia, že nezaslal výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy, že žalobcovia v 1., 2. rade vykonali viaceré kroky k riešeniu vzniknutej situácie i adresovaním viacerých výziev. On vyzval oboch žalobcov na uzavretie kúpnej zmluvy v súlade s uzavretou zmluvou o budúcej kúpnej zmluve v znení jej dodatku č. 1, ale žalobcovia v 1., 2. rade tento

návrh odmietli. Následne mu obaja žalobcovia zaslali výzvu s tým, že súhlasia s pôvodným návrhom na uzavretie kúpnej zmluvy, avšak táto akceptácia nemôže byť platná vzhľadom na skoršie odmietnutie návrhu. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve a nájomná zmluva v znení dodatku č. 1 bola uzatvorená na dobu určitú (do 31.10.2019) a keďže k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy k predmetu nájmu do 31.10.2019 medzi stranami sporu nedošlo, nájom skončil dňom 31.10.2019. Žalobcovia v 1., 2. rade sa z predmetu nájmu nevystaňovali, naďalej užívajú nehnuteľnosti, avšak on ako prenajímateľ nemal záujem na obnovení doby nájmu, preto bol nútený podať žalobu na vypratanie nehnuteľnosti. Zosumarizovaním vyššie uvedeného má za to, že nie sú splnené podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia, nakoľko žalobcovia v 1., 2. rade v podanom návrhu neosvedčili existenciu právneho vzťahu medzi účastníkmi konania (správne stranami sporu, poznámka odvolacieho súdu) odôvodňujúceho ich domnelý nárok uplatnený vo veci samej a neosvedčili ani nevyhnutnosť dočasnej úpravy právnych vzťahov medzi nimi. Argumentácia oboch žalobcov, že bola podaná žaloba na nahradenie prejavu vôle sama o sebe ich neoprávňuje k užívaniu predmetných nehnuteľností. Ďalej k zákazu nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami uviedol, že žalobcovia v 1., 2. rade žiadnym spôsobom nepreukázali, že takáto reálna hrozba existuje. Samotné tvrdenie v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je spôsobilé na osvedčenie potreby dočasnej úpravy medzi stranami sporu a ani podanie žaloby na vypratanie z jeho strany nemôže svedčiť v prospech nariadenia neodkladného opatrenia. Z napadnutého rozhodnutia nie je možné zistiť, z čoho prvoinštančný súd odvodil, že z danej situácie hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy. V tejto súvislosti napadnuté uznesenie nespĺňa požiadavku jasného, právne korektného a zrozumiteľného odôvodneného rozhodnutia najmä vo vzťahu, akým spôsobom sa súd prvej inštancie vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci právne významné a podstatné. V prípade dodržania týchto predpokladov by nikdy nemohol dôjsť k záveru, že obom žalobcom hrozí vznik škody, prípadne sa rozširuje táto škoda, keďže naopak práve tým, že žalobcovia v 1., 2. rade bez právneho titulu užívajú predmetné nehnuteľnosti, jemu vzniká škoda, ktorá sa plynutím času len zvyšuje. Odvolaciemu súdu preto navrhol napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie zmeniť a návrh žalobcov v 1., 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia ako nedôvodný zamietnuť; žiadal trovy konania.

4. Žalobcovia v 1., 2. rade k odvolaniu žalovaného uviedli, že odkazujú na obsah svojich predchádzajúcich podaní (vyjadrenie k odvolaniu žalovaného zo dňa 9.7.2020 a uzneseniu Krajského súdu v Bratislave zo dňa 30.11.2020, č.k. 15 Co 155/2020-192). K argumentácii žalovaného k údajnému odmietnutiu návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy uviedli, že žalovaný stále tvrdí, že si splnil všetky povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 1.2.2019 i dodatku č. 1 zo dňa 30.8.2019. Medzi nimi a žalovaným, zastúpeným konateľkou E. X., nikdy nedošlo k osobným stretnutiam, ktorých predmetom by bolo rokovanie ohľadom uzatvorenia kúpnej zmluvy. K osobnému stretnutiu prišlo, na ňom boli prítomní oni a JUDr. H. L., druh konateľky žalovaného, ktorý ale nie je oprávnený konať v mene žalovaného, ani nedisponoval plnomocenstvom, ktoré by ho oprávňovalo konať a rokovať ohľadom uzatvorenia kúpnej zmluvy. Ak JUDr. H. L. takýmto plnomocenstvom disponoval, nebolo z jeho strany predložené na žiadnom osobnom stretnutí s nimi. Na osobnom stretnutí, ktoré sa uskutočnilo dňa 23.10.2019, JUDr. H. L. od nich požadoval potvrdenie (výpis z ich osobného účtu), že disponujú finančnými prostriedkami na zaplatenie druhej časti kúpnej ceny, na čo však nebol oprávnený a v prípade, ak by aj bol žalovaným splnomocnený, povinnosť na preukázanie, že disponujú finančnými prostriedkami na druhú časť kúpnej ceny, nemali účastníci zmluvného vzťahu v zmluve o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve i dodatku č. 1 k tejto zmluve, dohodnutú. Napriek uvedenému však predložili JUDr. H. L. potvrdenie z ich osobného bankového účtu, z ktorého jednoznačne vyplýva, že disponovali finančnými prostriedkami na zaplatenie druhej časti kúpnej ceny, ale žalovaný si nespĺnil svoju povinnosť vyplývajúcu z čl. II. bod 2. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve a jej dodatku č. 1. Žalovaný v odvolaní uviedol, že si svoju povinnosť splnil tým, že im dňa 10.9.2019 zaslal prostredníctvom sprostredkovateľa U. F., konateľa spoločnosti REI PREMIUM s.r.o., návrh na uzavretie kúpnej zmluvy, ale obdržal od nich k riadnej kúpnej zmluve pripomienky, čo podľa § 44 ods. 2 Občianskeho zákonníka treba považovať za odmietnutie návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy. K uvedenému konštatovali, že pripomienky z ich strany boli minimálne a podstatné náležitosti kúpnej zmluvy a jej obsahu ostali nezmenené s odkazom na citované ustanovenie Občianskeho zákonníka. Žalovanému jednoznačne zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vyplývala povinnosť vyzvať ich na uzavretie kúpnej zmluvy. Z dôvodu pasívneho správania sa žalovaného, oni zaslali prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu výzvu zo dňa 23.10.2019 na oznámenie termínu podpisu kúpnej zmluvy, v ktorej zároveň uviedli, že v prípade neoznámenia termínu zo strany žalovaného ho vyzývajú na uzavretie kúpnej zmluvy dňa 31.10.2019

o 11,00 hod. v sídle Notárskeho úradu JUDr. Petra Kriška, v Bratislave, Apollo Business Center II, Prievozska č. 4/A. Výzva bola zaslaná na adresu sídla žalovaného, jeho štatutárneho zástupcu i emailom na emailovú adresu realitného sprostredkovateľa žalovaného krajcovic@reipremium.sk. Oni sa dňa 31.10.2019 dostavili do sídla Notárskeho úradu JUDr. Petra Kriška za účelom uzatvorenia kúpnej zmluvy, ale žalovaný neprišiel, z dôvodu ktorého uvedený notár spísal Notársku zápisnicu č. N 3681/2019, ktorou osvedčil právne významnú skutočnosť. V zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve a dodatku č. 1 mala byť kúpna cena vložená do notárskej úschovy v deň podpisu kúpnej zmluvy. Notár tak nemal zákonný dôvod podľa Notárskeho poriadku prebrať kúpnu cenu do notárskej úschovy, pretože nedisponoval kúpnu zmluvou podpísanou všetkými účastníkmi zmluvného vzťahu. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že k porušeniu povinnosti došlo zo strany žalovaného a táto skutočnosť nemôže byť na ich vrub. Z dôvodu, že žalovaný odmietal dobrovoľne prejsť vôľu v podobe uzavretia riadnej kúpnej zmluvy, boli nútení domáhať sa nahradenia prejavu vôle žalovaného v podobe uzavretia riadnej kúpnej zmluvy i nariadenia neodkladného opatrenia, keď v tomto štádiu konania osvedčili splnenie predpokladov potrebných pre vydanie navrhovaného neodkladného opatrenia. Nenariadením navrhovaného neodkladného opatrenia zo strany súdu by vznikol priestor pre také konanie žalovaného, ktoré by vytvorilo nezvratný stav, prípadne neodstrániteľné následky v podobe rozširovania škody, či neodvratiteľnej ujmy na ich strane. V prípade riadneho splnenia povinnosti zo strany žalovaného by nehnuteľnosti boli v ich vlastníctve na základe riadne uzavretej kúpnej zmluvy. Momentálne nehnuteľnosti naďalej užívajú, keďže nemajú iné riešenie ohľadne ich bytovej otázky iným spôsobom. Vlastnili byt, tento už ale predali za účelom získania peňažných prostriedkov na zaplatenie kúpnej ceny v zmysle riadnej kúpnej zmluvy, nevlastnia inú nehnuteľnosť, ktorú by mohli užívať za účelom bývania. S poukazom na uvedené vyvstáva potreba neodkladnej úpravy pomerov medzi sporovými stranami v podobe ich práva užívať nehnuteľnosti za účelom riešenia svojej bytovej otázky, čomu zodpovedá povinnosť žalovaného strpieť užívanie nehnuteľností, ako aj potreba obmedzenia žalovaného v nakladaní s nehnuteľnosťami, ktoré by v prípade riadneho splnenia si povinnosti zo strany žalovaného vlastnícky patrili im. Zaplatili na základe kúpnej zmluvy žalovanému prvú a druhú časť kúpnej ceny, spolu sumu 26.000,- €, ktorú im žalovaný doteraz nevrátil. V prípade, že by nariadené neodkladné opatrenie bolo zrušené, sú ohrozené ich finančné prostriedky, ktorými disponuje žalovaný. Dodali, že na nehnuteľnostiach je zriadené záložné právo v prospech UNIFINGROUP LLP, C/O COODAN CPM LTD, 120 Baker Street, 3rd Floor, London W1U 6TU London, W1U 6TY, Spojené kráľovstvo, reg. č. OC396618 na pozemok registra „C“ KN parcelné č. 3022/83, 3022/84, 3022/85, 3022/128, 3022/133, 3022/214, 3022/215, 3022/216, 3022/221, 3022/226, 3022/227, 3022/253, 3022/254, 3022/364, 3022/365, 3022/366, 3022/371, 3022/372, 3022/373, 3022/444, 3022/445, 3022/446 a stavbu Žltá 8/A, so súpisným č. 3812 na pozemku registra „C“ KN s parcelným č. XXXX/XXX, stavbu B. XX/B so súpisným č. XXXX na pozemku registra „C“ KN s parcelným č. XXXX/XXX, stavbu B. XX/C so súpisným č. XXXX na pozemku registra „C“ KN s parcelným č. XXXX/XXX, stavbu B. XX/D so súpisným č. XXXX na pozemku registra „C“ KN s parcelným č. XXXX/XXX podľa V-XXXXX/XX zo dňa XX.X.XXXX a podľa zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 31.8.2017, Z-I XXXX/XX; v prospech UNIFINGROUP LLP, C/O COODAN CPM LTD, 120 Baker Street, 3rd Floor, London W1U 6TU London, W1U 6TY, Spojené kráľovstvo, reg.č. OC396618 na pozemok registra „C“ KN parcelné č. XXXX/XXX v podiele X/X, podľa V-XXXXX/XX zo dňa XX.X.XXXX a podľa zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 31.8.2017, Z-I XXXX/XX. Toto záložné právo malo byť vymazané pri vyplatení tretej časti kúpnej ceny, čomu žalovaný svojou pasivitou zabránil. Ďalej uviedli, že disponujú informáciou, že konateľkou spoločnosti UNIFINGROUP LLP, C/O COODAN CPM LTD, 120 Baker Street, 3rd Floor, London W1U 6TU London, W1U 6TY, Spojené kráľovstvo, reg.č. S je konateľka žalovaného E. X.. Výkonom záložného práva by bola ohrozená vykonateľnosť rozhodnutia vo veci samej, prípadne ich pohľadávka na vrátenie sumy 26.000,- €. Dali do pozornosti, že žalovaný podal voči nim žalobu na Okresný súd Bratislava V. (vedená pod sp.zn. 24 C 65/2019) o vypratanie nehnuteľností, ktorá ale v prípade nahradenia vôle žalovaného súdom v podobe uzavretia riadnej kúpnej zmluvy, nebude mať právne opodstatnenie, nakoľko novými vlastníckymi nehnuteľnosťami by sa stali oni. Podali v konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava V. návrh na prerušenie konania, ktoré je prerušené na základe uznesenia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 14.12.2020 č.k. 15 Co 137/2020-93. Žalovaný sa domáha vypratania nehnuteľností z dôvodu porušenia vlastnej povinnosti, na ktorú sa zmluvne zaviazal. Výkon takéhoto práva predstavuje hrubé porušenie dobrých mravov, ktoré právnu ochranu nepožíva. Ďalšou podstatnou osobitosťou predmetného prípadu je tá skutočnosť, že v dôsledku svojvoľného nerešpektovania zmluvnej povinnosti prejsť vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu zo strany žalovaného im hrozí vznik škody. V prípade povinnosti vypratania by si boli nútení zabezpečiť svoju bytovú otázku inak a náklady na také zabezpečenie bývania by si boli nútení

uplatňovať od žalovaného. Užívajú predmetné nehnuteľnosti i z dôvodu, aby odvrátili im hroziacu škodu v podobe nákladov na alternatívne zabezpečenie si bývania, teda zamedzili vzniku ďalšieho súdneho sporu so žalovaným o náhradu škody. Záverom dodali, že dôvodná obava a reálna hrozba previesť, scudzit', zaťažiť, prenajať, zriadiť právo v prospech tretej osoby nehnuteľnosti vo vzťahu k žalovanému je podľa ich názoru preukázaná už len tou skutočnosťou, že umožňuje JUDr. H. L., ktorý je v súčasnosti obvinený z viacerých ekonomických trestných činov, viesť rokovania ohľadom scudzenia nehnuteľnosti. Od strany, ktorá sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia sa vyžaduje preukázanie danosti hmotnoprávneho nároku (práva) medzi sporovými stranami, ohľadne ktorého majú byť upravené ich pomery (tzv. osvedčenie nároku) a súčasne sa vyžaduje, aby neboli vážnejšie pochybnosti o potrebe neodkladnej (dočasnej) úpravy. Samotný nárok teda nemusí byť preukázaný nepochybne. Podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia je súčasne osvedčenie, že bez okamžitej úpravy pomerov, by bolo právo niektorej zo strán ohrozené. Danosť ich nároku je vzhľadom k uvedenému vyvoditeľná i s poukazom na skutočnosť, že pokiaľ budú v konaní vo veci samej úspešní, na základe kúpnej zmluvy, v ktorej vôľa žalovaného bude nahradená súdom, stanú sa vlastníkami sporných nehnuteľností a pokiaľ by došlo k prevodu nehnuteľností žalovaným na tretiu osobu, ich právu uplatnenému žalobou vo veci samej už súd nebude môcť priznať úspech a tento ich nárok bude ohrozený. V prípade, že by odvolací súd zrušil napadnuté neodkladné opatrenie, žalovaný by mohol scudzit' nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu. Odvolaciemu súdu preto navrhli napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdiť; žiadali trovy odvolacieho konania.

5. Žalovaný vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcov v 1., 2. rade k jeho odvolaniu poukázal na prílohu návrhu na vydanie neodkladného opatrenia zo dňa 25.11.2019, ktorým je výzva na oznámenie termínu podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 23.10.2019, v ktorej žalobcovia v 1., 2. rade tvrdia, že neobdržali ku dňu 23.10.2019 výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ani inú relevantnú informáciu o termíne podpisu kúpnej zmluvy, preto sú pripravení podpísať kúpnu zmluvu v znení, v akom ju obdržali emailom zo dňa 10.9.2019. Toto tvrdenie je v rozpore s tvrdeniami, ktoré uviedli v rámci vyjadrenia k jeho odvolaniu, pretože na jednej strane tvrdia, že sú pripravení podpísať kúpnu zmluvu v znení, v akom ju obdržali emailom zo dňa 10.9.2019 a na druhej strane tvrdia, že mu zaslali pripomienky k tomuto návrhu kúpnej zmluvy a sú pripravení ju podpísať v znení týchto pripomienok. Vo vzťahu k uzavretiu dodatku č. 1 uviedol, že bol uzatvorený z dôvodu, že ku dňu 31.8.2019 nedisponovali žalobcovia v 1., 2. rade finančnými prostriedkami a naliehali na neho na jeho uzatvorenie, ku ktorému došlo až po skončení doby nájmu uvedeného v zmluve, keďže ešte dňa 2.9.2019 prebiehali rokovania o obsahu dodatku najmä z dôvodov na strane oboch žalobcov, ktorí až dňa 2.9.2019 emailom zaslali pripomienky k tomuto dodatku. V rámci rokovania ohľadne obsahu dodatku žalobcovia v 1., 2. rade pripomienkovali čl. IX. bod 1. zmluvy a dohodli sa na zmene znenia tohto bodu; dodatkom č. 1 sa upravil výlučne čl. III. bod 3. K neuzatvoreniu riadnej kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodov na jeho strane ako budúceho predávajúceho, ale jednoznačne z dôvodov na strane budúcich kupujúcich, ktorí nedisponovali finančnými prostriedkami na zaplatenie kúpnej ceny. Dodatok č. 1 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve neobsahuje povinnosť zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu v lehote do 31.10.2019, ako sa to snažia prezentovať žalobcovia v 1., 2. rade, preto ani nie je daný dôvod na vydanie neodkladného opatrenia, pretože žalobcovia v 1., 2. rade neosvedčili danosť hmotnoprávneho nároku (práva) medzi sporovými stranami, ohľadne ktorého majú byť upravené ich pomery. V prípade, ak by sa súd nestotožnil s touto argumentáciou a mal by za to, že podľa dodatku č. 1 bol povinný uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu do skončenia nájomnej zmluvy, má za to, že ani vtedy neporušil svoju povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu, pretože dňa 10.9.2019 zaslal z emailu realitnej kancelárie p. F. návrh riadnej kúpnej zmluvy a dňa 12.9.2019 obdržal emailom pripomienky k riadnej kúpnej zmluve. Návrh kúpnej zmluvy zo dňa 10.9.2019 je nutné vykladať jednoznačne ako výzvu na uzavretie zmluvy. Zaslanie pripomienok zo strany oboch žalobcov dňa 12.9.2019 tiež jednoznačne považuje za odmietnutie návrhu podľa § 44 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ďalej poukázal na to, že nájomný vzťah skončil uplynutím času, dňom 31.10.2019. Nič nebránilo žalobcom v 1., 2. rade v rámci pripomienkovania dodatku č. 1 upraviť dobu nájmu do uzatvorenia riadnej kúpnej zmluvy, prípadne do nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu prevodu, kedy by mali právny titul na riadne užívanie nehnuteľností, čo neurobili a naopak sami svojimi pripomienkami upravili dodatok č. 1 do znenia, v akom bol i uzavretý. Odo dňa 1.11.2019 bezodplatne užívajú nehnuteľnosti, čo je nepochybne v rozpore s dobými mravmi a jemu vzniká právo na bezdôvodné obohatenie vo výške nájmu, pričom je potrebné odlišovať práva a povinnosti sporových strán vyplývajúce zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve od práv a povinností z nájomnej zmluvy, nakoľko sa jedná o dva rozdielne právne tituly. Argumentáciu žalobcov v 1., 2. rade spočívajúcu v tom, že predali svoj byt a dôvodom užívania nehnuteľností je nemožnosť riešenia ich bytovej otázky iným

spôsobom považuje za účelovú, keďže žalobca v 2. rade je v súčasnej dobe realitný maklér a možnosť vyriešenia svojej bytovej otázky vzhľadom na predmet jeho činnosti nemôže byť pre žalobcov problém. Navyiac nemožnosť riešenia bytovej otázky žalobcami v 1., 2. rade nemôže byť na jeho ujmu, najmä pokiaľ neexistuje žiaden právny titul, na základe ktorého by mali byť obaja žalobcovia oprávnení užívať predmetné nehnuteľnosti. Žalobcovia v 1., 2. rade nikdy nepredložili potvrdenie o tom, že disponujú prostriedkami na doplatenie kúpnej ceny, potvrdenie o zostatku zo dňa 24.10.2019 je vystavené deň potom, ako sa JUDr. H. L. stretol s oboma žalobcami, ale toto potvrdenie mu nikdy nebolo predložené a tak sa o ňom dozvedel až z vyjadrenia žalobcov v 1., 2. rade zo dňa 9.7.2020. Nepopiera, že na rokovaní ohľadne uzatvorenia kúpnej zmluvy sa zúčastňoval za neho JUDr. H. L., ale v tej dobe bol jeho riadnym zamestnancom a na tieto rokovania bol oprávnený. Obaja žalobcovia od začiatku rokovaní kontaktovali práve jeho. V čase pred uplynutím prvej lehoty na uzatvorenie kúpnej zmluvy (dňa 31.8.2019), keď žalobcovia v 1., 2. rade oznámili JUDr. H. L., že nedisponujú dostatočnými finančnými prostriedkami na kúpu nehnuteľností, práve on zabezpečil stretnutie s finančným poradcom, ktorý sa zaoberal ich finančnou situáciou, konal tak z dôvodu, že sa snažil konať v prospech uzatvorenia kúpnej zmluvy k spokojnosti oboch sporových strán. Dodal, že od momentu zrušenia neodkladného opatrenia Krajským súdom v Bratislave do vydania nového neodkladného rozhodnutia, nevykonal žiaden úkon smerujúci k scudzeniu, prenajatiu, zaťaženiu nehnuteľností, resp. akýkoľvek iný úkon, ktorý by mal vyvolávať dôvodnú obavu žalobcov v 1., 2. rade s nutnosťou neodkladne upraviť pomery, z dôvodu ktorého je nariadenie neodkladného opatrenia nedôvodné, pretože neexistuje dôvod, ktorý by odôvodňoval potrebu neodkladnej úpravy pomerov, alebo by bola odôvodnená obava, že by mala byť exekúcia ohrozená i s poukazom na to, že predmetom konania nie je zaplatenie dlžnej sumy, ale nahradenie prejavu vôle. Tvrdenie oboch žalobcov o tom, že sa domáha vypratania nehnuteľností z dôvodu porušenia vlastnej povinnosti, na ktorú sa zmluvne zaviazal je právne neudržateľné a nemá oporu v predložených listinných dôkazoch, ani v dostupnej judikatúre súdov. Je nepochybné, že medzi stranami sporu skončil vzťah zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňom odmietnutia návrhu kúpnej zmluvy zo strany oboch žalobcov, t.j. dňom 12.9.2019 a tiež skončil nájomný vzťah uplynutím dohodnutej doby nájmu dňa 31.10.2019, teda neexistuje žiadny dôvod, pre ktorý by mali obaja žalobcovia užívať predmetné nehnuteľnosti, pričom ich argumentácia, že bola podaná žaloba na nahradenie prejavu vôle sama o sebe ich neoprávňuje k užívaniu predmetných nehnuteľností. Škoda nevzniká žalobcom v 1., 2. rade, ale práve jemu, nakoľko obaja žalobcovia užívajú v súčasnej dobe nehnuteľnosti bezodplatne, bez akéhokoľvek právneho titulu. K tvrdeniu žalobcov v 1., 2. rade, že im doteraz nevrátil sumu 26.000,- € a nenariadením neodkladného opatrenia sú tieto prostriedky ohrozené, konštatoval, že mu nie je jasné od akého titulu odvodzujú žalobcovia v 1., 2. rade nárok na vrátenie práve tejto sumy, keďže ho v žiadnom zo svojich vyjadrení nešpecifikujú a v čom spočíva ich údajné ohrozenie finančných prostriedkov. Rovnako existencia záložného práva viaznuceho na nehnuteľnostiach nemá s predmetom tohto sporu žiaden relevantný súvis. Zotrval na odvolacom návrhu.

6. Odvolací súd preskúmal vec [§ 325 ods. 1, ods. 2 písm. c/, d/, § 378 ods. 1, § 379, § 380 Civilného sporového poriadku, ďalej len C.s.p. (zákon č. 160/2015 Z.z.)], túto prejednal bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné.

7. Súd prvej inštancie uznesením zo dňa 25.11.2019, č.k. 14 C 75/2019-100, nariadil neodkladné opatrenie v rovnakom znení ako je uvedené vo výrokovej časti napadnutého uznesenia. Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 30.11.2020, č.k. 15 Co 155/2020-192, uvedené uznesenie zrušil a vec vrátil prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, pričom v odôvodnení konštatoval, že z odôvodnenia napadnutého uznesenia nie je možné zistiť, z akých dôvodov bola žalovanému uložená povinnosť strpieť užívanie predmetných nehnuteľností žalobcami v 1., 2. rade až do právoplatného skončenia konania vo veci samej, keďže v ňom absentujú úvahy súdu prvej inštancie o tom, či obaja žalobcovia osvedčili svoje tvrdenia uvedené v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k tomuto nároku, ako aj to, ako sa vysporiadal s ich tvrdeniami, že v súčasnosti nehnuteľnosti užívajú z dôvodu nemožnosti riešenia ich bytovej otázky iným spôsobom. Rovnako nie je zrejmé z odôvodnenia napadnutého uznesenia, prečo bola žalovanému uložená povinnosť nenakladať s predmetnými nehnuteľnosťami (najmä ich previesť, scudziť, zaťažiť, prenajať a zriadiť právo v prospech tretej osoby), nakoľko prvoinštančný súd vôbec nevysvetlil, či zo strany oboch žalobcov bolo osvedčené, že by žalovaný akýmkoľvek spôsobom nakladal s predmetnými nehnuteľnosťami, teda či existujú skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov, prípadne či sa nariadením neodkladného opatrenia môže zamedziť i vzniku škody alebo inej ujmy. Uložil prvoinštančnému súdu opätovne posúdiť návrh žalobcov v 1., 2. rade na nariadenie neodkladného

opatrenia, zhodnotiť, či sú splnené zákonné podmienky na jeho nariadenie s tým, že nové rozhodnutie musí správne a dostatočne odôvodniť v súlade s požiadavkami vyplývajúcimi z ustanovenia § 220 ods. 2 C.s.p.

8. Po vrátení veci odvolacím súdom, prvoinštančný súd znova posúdil návrh žalobcov v 1., 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia a dospel k záveru, že žalobcovia v 1., 2. rade osvedčili potrebu neodkladnej úpravy pomerov strán sporu, s čím sa odvolací súd nestotožňuje, pretože z návrhu žalobcov v 1. a 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia, ani predložených listinných dôkazov nevyplýva, že existujú skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Odvolací súd uvádza, že pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie (§ 329 ods. 2 C.s.p.). Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Neodkladné opatrenie plní funkciu prostriedku regulujúceho právne vzťahy na obdobie po jeho vydaní a má preto výrazný preventívny zmysel i účinok, ktorý v naliehavých prípadoch môže zamedziť i vzniku škody alebo inej ujmy a ak k nej došlo, neodkladným opatrením je možné zabrániť jej rozširovaniu.

9. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia má obsahovať náležitosti uvedené v ustanovení § 326 C.s.p. (opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana), spolu s pripojením listín, na ktoré sa odvoláva.

10. Cieľom neodkladného opatrenia je rýchlo a pružne vyriešiť situáciu, keď je potrebný okamžitý zásah súdu, pričom záujem na účinnej a rýchlej dočasnej ochrane práv je vyjadrený aj v menej striktných požiadavkách na formu neodkladného opatrenia. Potreba bezodkladnej úpravy pomerov (právnych vzťahov) strán sporu tak zahŕňa prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Účelom neodkladného opatrenia je okamžite dočasne vytvoriť stav, kedy k porušovaniu alebo ohrozeniu práv strany, ktorá súdnu ochranu požaduje, nebude dochádzať.

11. V predmetnej veci sa obaja žalobcovia domáhajú nariadenia neodkladného opatrenia po začatí konania, ktoré smeruje k dočasnej úprave pomerov medzi stranami sporu uložením povinnosti žalovanému strpieť užívanie predmetných nehnuteľností nimi i uloženia povinnosti žalovanému nenakladať s nehnuteľnosťami, ktorých vlastníkom je žalovaný až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

12. Žalobcovia v 1., 2. rade odôvodňovali nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúceho v uložení povinnosti žalovanému strpieť užívanie predmetných nehnuteľností nimi až do právoplatného skončenia konania vo veci samej tým, že žalovaný si nesplnil svoju povinnosť vyplývajúcu mu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve, ktorú uzavreli strany sporu dňa 1.2.2019 (čl. II. bod 2. zmluvy) a nezaslal im písomnú výzvu, ani sa nedostavil k podpisu zmluvy (na základe ich výzvy), takže odmieta dobrovoľne prejaviť vôľu v podobe uzavretia riadnej kúpnej zmluvy, preto sa musia domáhať na súde nahradenia prejavu vôle žalovaného v podobe uzavretia riadnej kúpnej zmluvy. Predmetné nehnuteľnosti užívajú z dôvodu, že nemajú inú možnosť riešenia svojej bytovej otázky iným spôsobom, vlastnili byt, ktorý však predali za účelom získania peňažných prostriedkov na zaplatenie kúpnej ceny podľa riadnej kúpnej zmluvy, pričom nevlastnia inú nehnuteľnosť, ktorú by mohli užívať za účelom bývania. Odvolací súd poukazuje na to, že pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd, či je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, či žalobcom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), či uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha (princíp efektívnosti), či navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav, či právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), či sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (§ 324 ods. 3 C.s.p.). Žalobcovia v 1., 2. rade pri tomto nároku neosvedčili zákonné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, pretože pri dočasnej úprave pomerov musí ísť o existenciu naliehavej a nevyhnutnej potreby upraviť určité právne vzťahy medzi stranou, ktorá navrhuje vydanie neodkladného opatrenia a stranou, ktorej sa má neodkladným opatrením uložiť určitá povinnosť alebo obmedzenie. Potreba naliehavej a nevyhnutnej úpravy pomerov spočíva v tom, že nenariadením neodkladného opatrenia zo strany súdu by vznikol priestor pre konanie, ktoré by vytvorilo

nezvratný stav, prípadne pre také konanie, ktoré by viedlo k neodstrániteľným následkom. Odvolací súd ďalej uvádza, že v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia spočíva povinnosť tvrdenia, dôkazná povinnosť a dôkazné bremeno výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia s tým, že smeruje k osvedčeniu tých procesných a hmotnoprávných skutočností, ktorých pravdepodobnosť môže vyústiť do záveru o legálnosti (potrebe, naliehavosti, primeranosti) nariadenia neodkladného opatrenia. V danom prípade samotná obava žalobcov v 1., 2. rade bez ďalšieho nie je dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia, keď si nespĺnili svoju základnú povinnosť tvrdenia a neuviedli, z akého dôvodu nezložili do notárskej úschovy zvyšok kúpnej ceny za predmetné nehnuteľnosti, ak disponovali finančnými prostriedkami z predaja svojho bytu, keďže táto kúpna cena mala byť uhradená práve prostredníctvom notárskej úschovy peňazí podľa čl. III. bod 4. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a nájomnej zmluve, pričom na tom nič nemenilo ani to, že žalovaný sa k notárovi nedostavil. Obaja žalobcovia mali vedomosť, keď sa dostavili na Notársky úrad JUDr. Kriška dňa 31.10.2019, že nájomná zmluva, ktorú uzavreli so žalovaným sa končí práve v tento deň. Vlastníkom predmetných nehnuteľností je žalovaný, ktorý ako vlastník v medziach zákona je oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním (§ 123 Občianskeho zákonníka). Nariadením neodkladného opatrenia v znení požadovanom žalobcami v 1., 2. rade by sa neprímerane zasiahlo do výkonu vlastníckeho práva žalovaného, keďže nájomný vzťah oboch žalobcov k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaného skončil. Samotná skutočnosť, že obaja žalobcovia podali žalobu o nahradenie prejavu vôle žalovaného na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy ich neopravňuje k tomu, aby predmetné nehnuteľnosti do skončenia konania vo veci samej užívali. Odvolací súd tak v tejto súvislosti poukazuje na princíp proporcionality, ako ďalšieho predpokladu pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktorý vyžaduje aby strana, ktorej má byť neodkladným opatrením uložená povinnosť alebo obmedzenie, ním nebola obmedzená spôsobom neprímeraným povahe veci. Platí totiž, že súd pri úvahe o nariadení neodkladného opatrenia musí zohľadniť i tú skutočnosť, že v konaní o neodkladnom opatrení je povinný poskytnúť súdnu ochranu nielen strane, ktorá sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ale aj tej strane, voči ktorej neodkladné opatrenie smeruje. Strana, voči ktorej neodkladné opatrenie smeruje môže byť obmedzená iba do takej miery, aby neodkladné opatrenie nemalo za následok reálne znemožnenie ochrany jej oprávnených záujmov.

13. Bolo potrebné súhlasiť i s argumentáciou žalovaného uvedenou v odvolaní, že žalobcovia v 1., 2. rade žiadnym spôsobom nepreukázali, že existuje z jeho strany reálna hrozba previesť, scudzit', zaťažiť, prenajať predmetné nehnuteľnosti a zriadiť právo v prospech tretej osoby na týchto nehnuteľnostiach, keď samotné tvrdenie v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je spôsobilé na osvedčenie dočasnej úpravy medzi stranami sporu. Odvolací súd dôvodí, že žalobcovia v 1., 2. rade pri nároku na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúceho v zákaze žalovanému nakladať s nehnuteľnosťami ani len netvrdili, že by žalovaný vykonával úkony (právne alebo faktické, t.j. smerujúce k zmene vlastníka), ktorými by chcel predmetné nehnuteľnosti previesť na iné osoby alebo ich zaťažiť, resp. že by s nimi mienil akokoľvek disponovať. Z výpisu listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie J. vyplýva, že žalovaný je na základe kúpnej zmluvy evidovanej pod č. V-XXXX/XX zo dňa X.XXXXX, stále zapísaný ako jediný vlastník predmetných nehnuteľností. Odvolací súd poukazuje na to, že neodkladné opatrenie, ktorého predmetom má byť zákaz nakladania s vecami alebo právami, má svoje ústavné i zákonné limity, keď z ústavného hľadiska je nutné vychádzať z toho, že zákaz disponovania s vecami alebo právami je vždy zásadným zásahom do ústavou garantovaného vlastníckeho práva a Ústava Slovenskej republiky pripúšťa nútené obmedzenie vlastníckeho práva iba v nevyhnutnej miere (čl. 20 ods. 4 ústavy), toto musí súd rešpektovať aj pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia a musí dbať na to, že neodkladné opatrenie je opatrenie výnimočnej povahy. Pri požadovaní zákazu dispozície s predmetom vlastníctva, prípadne spoluvlastníctva, je potrebné konkrétnymi úkonmi vlastníka doložiť, že zásah do jeho ústavného práva je opodstatnený a k uplatnenému právu navrhovateľa neodkladného opatrenia spĺňa požiadavku primeranosti. Pre obmedzenie vlastníka vo výkone jeho vlastníckych práv nemožno považovať za postačujúce tvrdenie žalobcov v 1., 2. rade, že žalovaný dobrovoľne odmieta prejať vôľu v podobe uzavretia riadnej kúpnej zmluvy, ktorej predmetom sú vyššie špecifikované nehnuteľnosti, ktoré užívajú z dôvodu, že nemajú možnosť riešenia svojej bytovej otázky, keďže byt, ktorí vlastnili predali za účelom získania peňažných prostriedkov na zaplatenie kúpnej ceny podľa riadnej kúpnej zmluvy, ktorú mali so žalovaným uzavrieť. Ohrozenie nároku žalobcov v 1. a 2. rade, či už subjektívne alebo objektívne, musí byť konkrétne a strana sporu ho musí vždy osvedčiť, nestačí iba abstraktná (pravdepodobná) možnosť ohrozenia práv strany sporu. Chýbajúce osvedčenie ohrozenia práva strany nemožno ničím nahradiť a je základnou podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia.

14. Odvolací súd súhlasí i s tvrdením žalovaného uvedeným v odvolaní, že z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nie je možné zistiť, z čoho prvoinštančný súd odvodil, že z danej situácie hrozí vznik alebo rozširovanie škody či inej ujmy, keď napadnuté uznesenie nespĺňa požiadavku jasného, právne korektného a zrozumiteľného odôvodneného rozhodnutia najmä vo vzťahu, akým spôsobom sa súd prvej inštancie vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci právne významné a podstatné. Odvolací súd má za to, že tým, že žalobcovia v 1., 2. rade užívajú predmetné nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného, vzniká škoda práve žalovanému, keďže s predmetom svojho vlastníctva nemôže disponovať.

15. Z vyššie uvedených dôvodov preto odvolací súd na rozdiel od súdu prvej inštancie dospel k záveru, že žalobcovia v 1. a 2. rade neosvedčili splnenie zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúceho v bezodkladnej úprave pomerov medzi stranami sporu, z dôvodu ktorého napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 388 C.s.p. zmenil a návrh žalobcov v 1. a 2. rade na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

16. Odvolací súd záverom dodáva, že v dôsledku začatia konania vo veci samej, sporné otázky medzi stranami sporu týkajúce sa okolností, za ktorých nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, t.j. dôvody pre ktoré sa žalovaný nedostavil na notársky úrad k podpisu kúpnej zmluvy, prečo žalobcovia v 1., 2. rade nezložili do notárskej úschovy peňažné prostriedky na zaplatenie kúpnej ceny za predmetné nehnuteľnosti, či výhrady zo strany oboch žalobcov k návrhu kúpnej zmluvy treba považovať za nový návrh zmluvy, budú riešené vo veci samej.

17. Napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie odvolací súd vo výroku II. o náhrade trov konania podľa § 389 ods. 1 písm. d/ C.s.p. zrušil, keďže dôvody pre ktoré prvoinštančný súd rozhodol o náhrade trov konania neexistovali. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol podaný po začatí konania vo veci samej a zo zákona vyplýva povinnosť súdu rozhodnúť o nároku na náhradu trov konania aj bez návrhu v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 1 C.s.p.).

18. Odvolací súd prijal rozhodnutie jednohlasne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1.5.2011; § 393 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

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

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

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

(1) Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

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

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

(1) Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak
a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).
(2) Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

(1) Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.
(2) Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 C.s.p.).
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 C.s.p.).

(1) Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.
(2) Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je
a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 C.s.p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.
(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 C.s.p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.
(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 C.s.p.).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 C.s.p.).

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

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