

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 9Co/175/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7115209169  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gizela Majerčák  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2020:7115209169.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Gizely Majerčák a členov senátu JUDr. Dany Popovičovej a JUDr. Táne Veščičikovej v právnom spore žalobcu: C.. U. P., M., B. XX, O.. XX.XX.XXXX, zastúpeného advokátom JUDr. Dušanom Pavčíkom, Košice, Kuzmányho 57, proti žalovanému: L.Á. V., M., P. XX, O.. X.X.XXXX, zastúpenému advokátom JUDr. Ladislavom Scholczom, Košice, Krmanova 16, o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a o 140 000 € s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Košice I č. k. 13C/140/2015 - 392 z 13. februára 2019

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok v zamietavom výroku a v časti závislého výroku III. vzťahujúcej sa na rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania o žalobe žalobcu.

Vo výroku II., t. j. o žalobe žalovaného proti žalobcovi spojenej na spoločné konanie a vo zvyšku závislého výroku III. vzťahujúcom sa na rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania o danej žalobe rozsudok z r u š u j e a v rozsahu zrušenia vec v r a c i a súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Košice I ako súd prvej inštancie (ďalej aj len „okresný súd“ alebo aj len „súd“) rozsudkom označeným v záhlaví zamietol žalobu o určenie, že je neplatné odstúpenie žalovaného z 3.3.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej 12.11.2014 medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim a v spojenom spoločnom konaní v celom rozsahu vyhovel žalobe žalovaného proti žalobcovi o 140 000 € s úrokmi z omeškania 5,05 % ročne od 1.4.2015 do zaplataenia titulom vrátenia kúpnej ceny oproti povinnosti žalovaného žalobcovi vrátiť vo výroku identifikačnými znakmi nehnuteľnosti konkretizovaný predmet kúpnej zmluvy (byt s príslušenstvom). Žalovanému plne úspešnému v oboch konaniach proti neúspešnému žalobcovi priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Vychádzal z nesporného zistenia, že zmluvné strany 12.11.2014 uzavreli kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol byt č. X O. X. P. V. Y. F.. Č.. XX X. M. O. H. B. Č.. XX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku pod bytovým domom, na základe ktorej bol povolený vklad do katastra nehnuteľností v prospech žalovaného ako vlastníka. 3. Vychádzajúc z článku VII. ods. 1 kúpnej zmluvy zistil, že žalobca ako predávajúci «vyhlásil a ručil za to, že na predmete prevodu v čase podpisu zmluvy neviaznu žiadne vady, najmä právne, nie je zaťažený žiadnymi vecnými bremenami, predkupným právom ani inými dlhmi, záložnými právami a ťarchami, okrem tých, ktoré sú uvedené v čl. VI. zmluvy». Konštatoval, že po prevzatí kupujúcim v byte sa vyskytovali určité vady, ktoré predávajúci kupujúcemu ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy prisľúbil odstrániť, k čomu však nedošlo. Za krátky čas po tom, čo kupujúci s príslušníkmi svojej domácnosti začal byt užívať, tento zistil výskyt ďalších väd v byte, na ktoré ho predávajúci vôbec neupozornil a o ktorých pri prevzatí bytu kupujúci nemal žiadnu vedomosť. Ide pritom o vady, ktoré bránili a aj v súčasnosti bránia riadnemu užívaniu bytu kupujúcim a

členmi jeho rodiny. Jednou z takýchto väd sú rozsiahle plesne rozšírené po izbách bytu a na viacerých stenách súčasne. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach po odberoch vzoriek zo stien v troch miestnostiach bytu (šatník, spáľňa, kuchyňa) potvrdil výskyt plesní druhu *penicillium species*, «výskyt ktorého najmä vo vnútornom obytnom prostredí u citlivých jedincov, u ľudí s oslabenou imunitou, u detí, u rekonvalescentov alebo u ľudí oslabených práve prebiehajúcim iným ochorením môže vyvolávať alergické ochorenia, zápaly slizníc nosa a dýchacích ciest alebo astmatické prejavy». Následne kupujúci listom z 29.1.2015 u predávajúceho uplatnil práva zo zodpovednosti za vady tak, že vymenoval všetky vady bytu (tie pôvodné, aj tie, o ktorých pri kúpe nevedel - pozn. odvolacieho súdu), uviedol, v čom tieto spočívajú a ako sa prejavujú a predávajúceho zároveň vyzval na mimosúdne rokovanie. K takémuto rokovaní medzi stranami nedošlo. Nadväzne na to listom z 3.3.2015 kupujúci uplatnil zákonné právo v zmysle §597 ods. 1, 2 o. z. odstúpením od predmetnej kúpnej zmluvy z dôvodu výskytu väd, ktoré sa v byte prejavili. Ide o vady identické s tými, ako sú presne opísané aj v odborných posudkoch znalca Ing. Dušana Sarku a rovnako aj v znaleckom posudku znaleckého ústavu Technickej univerzity v Košiciach (ďalej len „znalecký ústav“) vypracovaného v súdnom konaní.

3. Vychádzajúc z týchto dôkazov súd mal za preukázaný výskyt uvedených väd i možnosť obývania bytu kupujúcim a členmi jeho domácnosti bez ohrozenia ich zdravia (zrejme nemožnosť takého obývania - pozn. odvolacieho súdu). Konštatoval, že ide o vady, ktoré «užívanie bytu robia neupotrebitelným» a vzhľadom na ich výskyt s poukazom na ustanovenie §597 ods. 1 a 2 o. z. konštatoval i právo kupujúceho od spornej kúpnej zmluvy odstúpiť. Pri tomto závere okresný súd v plnom rozsahu vychádzal zo záverov znaleckého posudku znaleckého ústavu, že pri modernizácii predmetného bytu v historickom jadre mesta v rozpore s projektom za pomoci nových konštrukcií, materiálov a technológií, ktoré sa do takéhoto prostredia nehodia a znehodnocujú kvalitu bývania, narúšajú tepelno-vlhkостnú mikroklimu, ktorá ústi do rastu plesní, namiesto dvojúrovňového mezonetového bytu bola vytvorená iba jedna bytová jednotka, ktorá iba dispozično-technologicky kopírovala pôvodné pôdorysy a je nevyhovujúca. Byt má stavebno-technické vady a nedostatky (nedorobky). Ide o rozšírené plesne v troch izbách (nielen na jednej stene), (podlahové) kúrenie v celom byte nerovnomerné - neurobené v súlade s technickými normami. Zistené vady a nedorobky obmedzujú a znemožňujú riadne užívanie bytu, vznikli v procese poslednej úpravy predmetného bytu žalobcom v roku 2014, príčinou vzniku plesní je nedostatočná miera tepelno-izolačných vlastností obalových konštrukcií bytu, najmä spálne, šatníka a zmena užívateľského režimu oproti pôvodnému stavu.

4. Vec právne posúdil podľa §488, 494, 499, 588, 597 ods. 1, 2, §48 ods. 1, 2 a §457 Občianskeho zákonníka. Zdôraznil, že zodpovednosť predávajúceho za vady má objektívnu povahu, za ktorú tento zodpovedá, ak vec vykazovala vady v čase uzavretia zmluvy bez zreteľa na to, či o vade predávajúci vedel alebo nie. Najmä s poukazom na čl. VII ods. 1 zmluvy aplikujúc naň ustanovenie §597 ods. 2 o. z. mal zato, že v posudzovanej veci došlo k takému prípadu ubezpečenia kupujúceho o tom, že vec nemá žiadne vady, ktoré následne výsledkami vykonaného znaleckého dokazovania sa ukázalo nepravdivým, v dôsledku čoho kupujúci od kúpnej zmluvy odstúpil tak, že odstúpenie od zmluvy predávajúceho bolo doručené 21.3.2015. Dané odstúpenie od zmluvy posúdil preto ako platné a žalobu predávajúceho ako neopodstatnenú zamietol.

5. Zároveň vyhovel žalobe kupujúceho o vrátenie kúpnej ceny 140 000 € oproti jeho povinnosti vrátiť byt predávajúcemu, postupujúc pri tom podľa §457 o. z., v zmysle ktorého každá zo strán zrušenej zmluvy má vrátiť to, čo podľa nej dostala. Konštatoval, že dohodnutá kúpna cena za predmetný byt činila 140 000 € a bez ďalšieho konštatoval, že kupujúci predávajúcemu titulom kúpnej ceny zaplatil 140 000 €. Úroky z omeškania v zmysle §517 ods. 1, 2 o. z. kupujúcemu priznal od 1.4.2015 tak, ako kupujúci žiadal, pričom konštatoval, že právo na vrátenie kúpnej ceny kupujúci mal už od nasledujúceho dňa po prevzatí odstúpenia predávajúcim, t. j. od 22.3.2015. K 1.4.2015 konštatoval výšku úrokov z omeškania 5,05 % ročne.

6. O trovách konania rozhodol v zmysle zásady úspechu. V danom prípade kupujúci bol úspešný v plnom rozsahu, preto v zmysle §255 ods. 1 a §262 ods. 1 a 2 CSP tomuto priznal právo na náhradu trov konania proti neúspešnému predávajúcemu vo výške 100 %.

7. Rozsudok predávajúci v celom rozsahu napáda odvolaním. Odôvodňuje ho odvolacími dôvodmi uvedenými v ustanovení §365 ods. 1 písm. a), f) a h) CSP. Má zato, že okresný súd pri prijímaní záverov o merite veci veľmi alibisticky sa pridržal jediného dôkazu v tomto konaní, a to znaleckého

posudku vypracovaného znaleckým ústavom, argumentáciu predávajúceho úplne odignoroval a s jeho námietkami sa nijako nevysporiadal. Rozhodnutie súdu nesie znaky arbitrárnosti a nie je právne ani skutkovo vykonateľné, považuje ho súčasne za nezákonné. Navrhuje preto, aby ako také bolo zrušené, aby okresný súd doplnil dokazovanie, riadne a plne sa vysporiadal s predloženými dôkazmi jednotlivito i vo vzájomných súvislostiach a aby svoje rozhodnutie náležite odôvodnil v súlade s ustanoveniami Civilného sporového poriadku.

8. Súdu konkrétne vytyka, že celé odôvodnenie jeho rozsiahleho rozsudku v jedinom odseku (98.) neprípustne založil na jedinom dôkaze - znaleckom posudku znaleckého ústavu, ktorý však «...nedáva jednoznačné odpovede na sporné otázky a predávajúci ho v konaní viackrát spochybnil». Súdu vytyka, že sa nevysporiadal s ostatnými dôkazmi, najmä sa nevysporiadal s jeho podstatnými námietkami, napr. tými, že znalecký posudok nedáva odpoveď na dôvody vzniku plesní (on v byte býval 14 rokov a plesne tam nikdy neboli), nezohľadňuje nesprávnosť vetrania, prílišné prekurovanie bytu kupujúcim, že znalecký posudok sa príliš a výlučne zaoberá stavebno-technickým stavom nehnuteľnosti, pričom viaceré tvrdenia obsiahnuté v posudku vychádzajú z nepodložených a neoverených skutočností bez prevedenia potrebných meraní, že znalecký ústav nebol nijako oprávnený ani kompetentný vyhodnocovať prítomnosť plesní v danom byte, keďže na to nemá splnené odborné predpoklady, ktoré sa vyžadujú od znalcov v inom znaleckom odbore. Podľa odvolateľa predávajúci je objektívne zodpovedný za vady, na ktoré bol povinný kupujúceho upozorniť a ktoré sú mu známe, ako aj za vady, ktoré sú mu známe v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy. Podľa neho vady bytu, ktoré kupujúci mu vytyka, boli spôsobené nesprávnym vetraním, resp. nevetraním bytu a jeho prílišným prekurovaním (nameraná hodnota vlhkosti presahujúca 90 %, teplota v byte až do 27 °C), čím kupujúci vznik plesní v byte spôsobil výlučne sám svojím konaním, čo predávajúci namietal už aj v priebehu konania pred okresným súdom, čo súd nijako nevyhodnotil, nezaujal k jeho obrane žiadne stanovisko. Ide pritom o podstatné okolnosti, ktoré mohli mať vplyv na výskyt plesní v byte kupujúceho, a teda na samotné rozhodnutie o merite veci.

9. Súdu ďalej vytyka, že (i) z odôvodnenia jeho rozhodnutia nijako nie je zrejmé, na základe akých skutočností a právnych úvah dospel k tak jednoznačnému presvedčeniu, že predávajúci je objektívne zodpovedný za vady predaného bytu, keďže ide o také vady, o ktorých predávajúci nevedel a ani len vedieť nemohol, keďže sa vyskytli v byte až po tom, čo kupujúci začal byť užívať nesprávnym spôsobom; (ii) dôkazy nevyhodnotil vo vzájomných súvislostiach; (iii) niektoré navrhnuté dôkazy vykonať úplne odmietol a (iv) s námietkami predávajúceho sa nijako nevysporiadal. Namieta preto nepreskúmateľnosť napadnutého rozsudku ako celku. Odvolateľ je presvedčený, že súd prvej inštancie je povinný vykonať ďalšie dokazovanie, aby mohol vôbec dospieť k vecnému záveru, že v prípade predávajúceho došlo bez akýchkoľvek pochybností k porušeniu jeho notifikačných povinností vo vzťahu ku kupujúcemu, ktorého pred predajom bytu nemal poučiť o vadách predávanej veci. Za súčasného stavu po vykonanom dokazovaní toto konštatovať nemožno a je plne presvedčený, že vykonané dokazovanie nič také nepreukázalo, čím celé rozhodnutie považuje za nepreskúmateľné a nezákonné.

10. Ďalej predávajúci namieta samotný listinný dôkaz - znalecký posudok znaleckého ústavu, a to predovšetkým z dôvodu, že samotní jeho zamestnanci odmietli posudok vyhotoviť z dôvodu zaujatosti, keďže sa mali vyjadrovať k záverom odborného posudku bývalého kolegu. Aj sám predávajúci podaním z 30.10.2017 konkretizoval iné znalecké ústavy, ktoré navrhoval zvoliť na vypracovanie znaleckého posudku, súd však znalecký ústav TUKE svojím rozhodnutím nevytlúčil z vypracovania znaleckého posudku. Odvolateľ tak vyjadruje vážne pochybnosti o nezaujatosti zamestnancov TUKE vo vzťahu k zisteniam uvedeným v odbornom posudku Ing. Sarku v rámci prijatých záverov ich znaleckého skúmania, ktoré vo veľkej miere sa odvolávajú na znalecký posudok bývalého kolegu. Namieta preto tak závery, ako aj objektivitu znaleckého posudku znaleckého ústavu a namieta tiež, že súd nevykonával dôkazy výsluchom zamestnancov, ktorí znalecký posudok vypracovali, aj keď to predávajúci navrhoval. Súdu ďalej vytyka, že úplne odignoroval ním predložený listinný dôkaz - posudok č. 37/2014 z 1.11.2014 znalcom Ing. Ervínom Halászom vypracovaný na účely ohodnotenia predmetného bytu tesne pred podpisom kúpnej zmluvy, ktorý zároveň svedčí o riadnom užívatelnom stave bytu bez plesní, pretože ináč by ich musel znalec zaregistrovať.

11. Ďalej predávajúci súdu vytyka, že žalobe kupujúceho vyhovel v celom rozsahu, hoci v skutočnosti on ako predávajúci od kupujúceho titulom kúpnej ceny prevodom na účet obdržal len 138 000 € (48 000 € 13.11.2014 a 90 000 € 18.11.2014 z hypotekárneho úveru poskytnutého VÚB, a.s.). Zvyšná suma 2 000 € tvorila províziu, ktorú sám kupujúci platil realitnej kancelárii Diamont, ktorá mu našla byt a poskytla

právny servis, čo vyplýva aj zo zmluvy medzi kupujúcim a danou realitnou kanceláriou. Kupujúci tak nie je nijako oprávnený domáhať sa vrátenia týchto 2 000 € od predávajúceho a v tomto rozsahu okresný súd sa stotožnil s týmto nárokom kupujúceho zjavne v rozpore so skutkovým stavom. S poukazom na §457 o. z., v zmysle ktorého každá zo zmluvných strán je povinná si vrátiť to, čo podľa zmluvy dostala, čo v prípade predávajúceho je 138 000 €, výrok rozhodnutia súdu zaväzujúci predávajúceho k plneniu peňažnej povinnosti, považuje preto za nezákonný a súčasne nevykonateľný. Podľa neho súd totiž „pozabudol na podstatnú skutočnosť, že z dôvodu financovania kúpy predmetného bytu formou hypotekárneho úveru sporná nehnuteľnosť je zaťažená ťarchou (záložným právom) v prospech banky, a tak kupujúci z právneho hľadiska nemôže predávajúcemu vrátiť nehnuteľnosť tak, ako mu predávajúcim bola pôvodne odovzdaná, a nemôže preto dôjsť k obnoveniu stavu predchádzajúcemu uzavretiu kúpnej zmluvy.

12. Poslednou odvolacou námietkou predávajúceho je zdôraznenie skutočnosti, že už aj v konaní pred súdom prvej inštancie spochybnil kupujúci predložený listinný dôkaz z 19.1.2015 z Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach. Podľa predávajúceho tento dôkaz by nemal mať akúkoľvek výpovednú hodnotu vo vzťahu k tomuto konaniu, a to z dôvodu, že ide o listinu výlučne formálnu, ktorá vo svojom obsahu takmer na 95 % sa úplne zhoduje s iným vyjadrením toho istého orgánu z 9.1.2019, ktorý predávajúci už pred okresným súdom predložil na preukázanie svojich tvrdení. Je preto presvedčený, že v danom prípade RÚVZ so sídlom v Košiciach postupuje výlučne formálne pri vydávaní takýchto stanovísk k výskytu plesní a používa úplne totožné vyjadrenia na viacero diametrálne odlišných situácií. Súdu vytyka, že rovnako ako v prípadoch popísaných vyššie, ani v danom prípade tieto tvrdenia predávajúceho akokoľvek kriticky neskúmal, či nevyhodnocoval, ale jeho námietky úplne odignoroval.

13. Kupujúci vo vyjadrení k odvolaniu navrhuje rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť a priznať kupujúcemu náhradu trov odvolacieho konania. Poukazuje na to, že vzhľadom na charakter prejednáwanej veci pre rozhodnutie súdu boli rozhodujúce práve znalecké posudky vypracované v konaní, pričom z oboch vyplýva, že predmetný byt trpí vadami, ktoré bránia jeho riadnemu užívaniu, z čoho nepochybne plynie, že odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany kupujúceho bolo opodstatnené. Oba posudky konštatovali neodbornú inštaláciu zakrytého podlahového kúrenia, resp. jeho inštaláciu na základe nevyhovujúceho projektu. Vznik plesní súkromný posudok Ing. Sarku odvodzuje od chyby nainštalovaného kúrenia, chýbajúceho zateplenia od schodiska, nedostatočne zaizolovaného francúzskeho okna a rovnako aj nezaizolovania steny šatníka v kontakte s vonkajším schodiskom, kým v zmysle záverov súdnoznaleckého posudku znaleckého ústavu vznik plesní je výsledkom pri modernizácii sporného bytu použitých nových konštrukcií, materiálov a technológií, ktoré sa do priestoru bytu nehodia, znehodnocujú kvalitu bývania a narúšajú tepelno-vlhkostnú mikroklimu, čo vyústilo do vzniku plesní. Podľa kupujúceho súd prvej inštancie rozhodol správne, na základe riadne zisteného a ustáleného skutkového stavu. Podstatným je, že okresný súd svoje rozhodnutie riadne odôvodnil, vysporiadal sa so skutočnosťami, ktoré sú pre rozhodnutie rozhodujúce, pričom nie je rozhodujúce, v ktorých odsekoch súd tieto skutočnosti zhrnul, jedinou podmienkou je, aby sa jednalo o skutočnosti pre rozhodnutie relevantné, aby dával jasnú odpoveď na to, z akého dôvodu rozhodol vec tak, ako rozhodol, na akom skutkovom základe a z akého dôvodu vydal konkrétne rozhodnutie. Napadnuté rozhodnutie podľa kupujúceho obsahuje logické a jasné argumenty, z ktorých je zrejmé, z akého dôvodu súd prvej inštancie rozhodol tak, ako je uvedené v jeho výroku a od neho potom odvíja právne posúdenie veci.

14. Poukazuje na závery znaleckého posudku znaleckého ústavu zhrnuté aj v 98. odseku napadnutého rozsudku, v zmysle ktorého príčinou vzniku plesní nebolo nedostatočné vetranie bytu, ale nedostatočná miera tepelnoizolačných vlastností obalových konštrukcií bytu, najmä spálne a šatníka a zmena užívateľského režimu oproti pôvodnému stavu. Je preto zrejmé, že tvrdenie predávajúceho o nedostatočnom vetraní ako príčine vzniku plesní nie je správne, znalcami je vyvrátené, a v dôsledku uvedeného nebolo preto ani potrebné sa týmto tvrdením pre kvalitné odôvodnenie rozhodnutia vysporiadať. Znalci sa nevyjadrovali k druhom plesní, ale len k ich prítomnosti, ktorá je zjavná a k príčine ich vzniku.

15. Posudok znalca Halásza, ktorý predávajúci predložil v konaní pre rozhodnutie vo veci nemal žiadnu relevanciu, pretože sa zaoberal stanovením všeobecnej hodnoty predmetného bytu, a nie tým, či sa v predmetnom byte nachádzajú vady a ak áno, aké sú to vady a či majú dopad na riadne užívanie bytu. Nebol preto dôvod, aby sa ním súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozhodnutia

zaoberal. Pokiaľ predávajúci namieta absenciu skutočností a právnych úvah, na základe ktorých súd prvej inštancie dospel k presvedčeniu o objektívnej zodpovednosti predávajúceho za tie vady sporného bytu, o ktorých predávajúci nevedel a vedieť ani nemohol, kupujúci poukazuje na znenie zákonného ustanovenia §597 ods. 2 o. z., v zmysle ktorého na objektívnu zodpovednosť predávajúceho za vady predanej veci postačuje len to, že kupujúceho ubezpečil, že vec nemá žiadne vady, ako sa to stalo aj v posudzovanej veci (článok VII., bod 1 kúpnej zmluvy), pričom toto ubezpečenie predávajúceho výsledkami vykonaného znaleckého dokazovania sa ukázalo nepravdivým. Súd prvej inštancie to v 92. - 99. odsekoch odôvodnenia napadnutého rozsudku jasne a presne popísal. Uviedol, z čoho pri posudzovaní väd vychádzal, ako dospel k záveru o objektívnej zodpovednosti predávajúceho, čo mal preukázané, ako i to, ako zistený skutkový stav posúdil po právnej stránke.

16. Pokiaľ predávajúci rozporuje výšku peňažnej povinnosti, na ktorú ho súd prvej inštancie zaviazal, kupujúci aj túto jeho námietku považuje za nedôvodnú. V kúpnej zmluve bola dojednaná kúpna cena za byt 140 000 €, a to je okolnosť, ktorá pre správnosť výroku je rozhodujúca. Spôsob úhrady dojednanej kúpnej ceny je právne nerozhodný. Kupujúci pritom uhradil kúpnu cenu 140 000 €. Skutočnosť, že kupujúci má povinnosť previesť byt nezaťažený záložným právom hypotekárnej banky podľa kupujúceho vyplýva zo samotnej logiky veci, nie je potrebné preto do výroku rozsudku súdu uvádzať, že kupujúci predávajúcemu byt vráti v takom právnom stave, v akom ho aj prevzal. Absencia pokynu previesť byt nezaťažený záložným právom pritom nespôsobuje nevykonateľnosť tohto výroku rozsudku. Výrok sleduje to, aby došlo k usporiadaniu právnych vzťahov sporových strán existujúcich pred uzatvorením kúpnej zmluvy, ako keby k jej uzavretiu ani nedošlo. Ide preto o výrok vecne správny a vykonateľný.

17. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací po kladnom posúdení včasnosti a prípustnosti odvolania podaného stranou, v neprospech ktorej bolo rozhodnuté, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania a tiež viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie, bez nariadenia pojednávania prejednal odvolacie námietky predávajúceho, ako aj predchádzajúce konanie tak o žalobe predávajúceho, ako aj o žalobe kupujúceho spojené na spoločné konanie spolu s rozsudkom súdu prvej inštancie a dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné len sčasti, len v rozsahu rozhodnutia o žalobe kupujúceho (§34 a §355 a nasl. CSP o odvolaní).

18. Odvolací súd ako vecne správny podľa §387 ods. 1 CSP potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie, ktorým zamietol žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia kupujúceho z 3.3.2015 od kúpnej zmluvy z 12.11.2014, lebo okresný súd správne zistil skutkový stav, tento správne právne posúdil, správne sa vysporiadal so zákonnými podmienkami vzniku objektívnej zodpovednosti predávajúceho za vady predmetu kúpnej zmluvy a vo veci aj správne rozhodol, pokiaľ danú žalobu zamietol a aj odôvodnenie rozsudku má podklad v zistenom skutkovom stave, pričom odvolací súd vychádzajúc z obsahu spisu nezistil ani žiadne vady, ktoré by sa týkali procesných podmienok (§380 ods. 2 CSP). Odvolací súd rozsudok ako vecne správny potvrdil aj vo vzťahu k časti závislého výroku vzťahujúcej sa na rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania o žalobe na určenie neplatnosti právneho úkonu odstúpenia od zmluvy, pretože tento správne a zákonne je založený na zásade úspechu (§262 ods. 1, §255 ods. 1 CSP).

19. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach 27.5.2020 o 10.10 hod. v pojednávacej miestnosti č. dv. 202/II. posch. Miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku od 20.5.2020 boli zverejnené na úradnej tabuli a tiež na webovej stránke odvolacieho súdu (§219 ods. 1 a 3 za použitia §378 ods. 1 CSP).

20. V posudzovanej veci obe sporové strany vystupujú v postavení žalobcov a zároveň aj žalovaných, keďže s konaním o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, kde žalobcom je predávajúci a žalovaným je kupujúci, na spoločné konanie je spojené konanie o vrátenie kúpnej ceny oproti povinnosti vrátiť predmet kúpy, kde žalobcom je kupujúci a žalovaným je predávajúci. V záujme lepšej prehľadnosti a zrozumiteľnosti dôvodov rozsudku, odvolací súd v tomto odôvodnení na označenie sporových strán používa preto pojmy ich hmotnoprávneho postavenia ako účastníkov kúpnej zmluvy (predávajúci, kupujúci) aj tam, kde inak by použil pojmy „žalobca“, „žalovaný“.

21. Ak sa v dohodnutom plnení vyskytne vada, t. j. ak výsledkom je vadné plnenie, ide o porušenie povinnosti zo záväzkového právneho vzťahu. Za toto porušenie zákon ustanovuje objektívnu, na vedomosti a vôli nezávislú zodpovednosť scudziteľa za vady za odplatu scudzovanej veci existujúcej v čase plnenia (výsledok plnenia). Aplikujú ustanovenie §499 o. z. na posudzovanú vec, predávajúci,

ktorý prenechal kupujúcemu byt s príslušenstvom za kúpnu cenu ako odplatu, zodpovedá za to, že byt v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ho možno užívať podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že byt nemá právne vady. Predávajúci zodpovedá za vady, ktoré v čase prevzatia predmetu kúpy existovali vrátane skrytých väd, ktoré sa ešte neprejavili. Pretože predávajúci ako scudziteľ veci za odplatu objektívne zodpovedá za výsledok, zodpovednosti za vady sa nemôže zbaviť tvrdením, že o vade vôbec nevedel. Podstatným pre zodpovednosť predávajúceho za ne je, že ide o také vady, ktoré existovali na predmete kúpy v čase jeho prevzatia kupujúcim.

22. Existencia vady má v zákone uvedené právne dôsledky. V zmysle §597 o. z. predávajúci zodpovedá za každú vadu, ktorú vec má v dobe jej odovzdania, ak predávajúci na ňu kupujúceho neupozornil. To znamená, ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, ale pritom ide o vadu, ktorú vec mala pri prevzatí, v zmysle odseku (1) má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady, pričom ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť. V zmysle odseku (2) právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že (inter alia) vec nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým. Nie je pritom rozhodujúcim dôvod, pre ktorý predávajúci prípadne mylne sa domnieval, že vec nemá žiadne vady, t. j. že o vadách nevedel. Rozhodujúcim je iba to, že sa ukáže, že toto tvrdenie (ubezpečenie o bezvadnosti za odplatu scudzovanej veci) sa ukáže nepravdivým.

23. V danom prípade v čl. VII., bod. 1 kúpnej zmluvy predávajúci «vyhlasuje a ručí za to, že na predmete prevodu v čase podpisu tejto zmluvy neviaznu žiadne vady...». Vzhľadom na toto vyhlásenie predávajúceho v zmysle §597 ods. 2 o. z. pre záver o zodpovednosti predávajúceho za vady bytu ako predmetu kúpy stačí preto, že sporný byt v dobe jeho prevzatia kupujúcim mal určité vady. Vychádzajúc z tohto zákonného ustanovenia, správne boli preto právne úvahy súdu prvej inštancie a správny bol aj jeho postup, keď za účelom preukázania (ne)pravdivosti ubezpečenia predávajúceho, že na predmete kúpy v čase jeho odovzdania (ne)viazli akékoľvek vady, dokazovanie pred ním na návrh sporovej strany zameralo na zistenie, či sporný byt pri jeho prevzatí kupujúcim (ne)mal vady, ktoré vyšli najavo až dodatočne, a zároveň o ktorých kupujúci pri prevzatí bytu nebol uzrozumený, keďže z hľadiska aplikácie ustanovenia §597 ods. 2 o. z. jedine to je právne podstatným. Pritom s poukazom na objektívnu zodpovednosť predávajúceho správne mal na zreteli, že prípadná (ne)vedomosť predávajúceho o existencii daných väd nie je právne relevantná. Rovnako nie je podstatný ani charakter preukázaných väd, t. j. na rozdiel od zákonných podmienok zodpovednosti ustanovených v odseku (1) tohto zákonného ustanovenia podmienkou platného odstúpenia od zmluvy v zmysle odseku (2) nie je ani to, že dané vady prípadne nerobia vec neupotrebitelnou.

24. Súd prvej inštancie postupoval preto správne, pokiaľ za danej procesnej situácie, keď predávajúci namietal správnosť a odbornosť kupujúcim predloženého odborného posudku znalca Ing. Dušana Sarku, CSc., odbor stavebníctvo, posudok č. 15/2016 v znení jeho aktualizácie vykonanej odborným posudkom č. 28/2016, na návrh predávajúceho nariadil znalecké dokazovanie znaleckým ústavom, odbor stavebníctvo a pri rozhodovaní veci o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy správne vychádzal z výsledkov tohto znaleckého dôkazu vyhotoveného znaleckým ústavom (znalecký posudok č. 7/2018). Ide o dôkaz, ktorý stranami sporu v konaní pred súdom prvej inštancie nebol spochybňovaný, nenamietal ho ani predávajúci. Ten závery znaleckého ústavu obsiahnuté v danom znaleckom posudku vytyka až v odvolaní. Námietky proti výsledkom znaleckého dokazovania, či postupu zamestnancov znaleckého ústavu v jeho priebehu vrátane ich zaujatosti účinne mohli byť však uplatnené len do vyhlásenia dokazovania súdom prvej inštancie za skončené, k čomu došlo na pojednávaní pred vyhlásením napadnutého rozsudku. Pred súdom prvej inštancie predávajúci nenamietal proti záverom tohto posudku a nenamietal ani zaujatosť zamestnancov znaleckého ústavu. O zaujatosti znaleckého ústavu vo vzťahu k znalcovi (bývalému kolegovi zamestnancov znaleckého ústavu), posudok ktorého znaleckému ústavu bolo uložené hodnotiť, súd prvej inštancie rozhodol uznesením č. k. 13C/140/2015 - 235 zo 6.11.2017 tak, že znalecký ústav nie je vylúčený z podieľania sa na vyhotovení znaleckého posudku. Samotnú skutočnosť, že Ing. Sarka, CSc., hoci aj len v nedávnej minulosti, bol zamestnancom daného znaleckého ústavu, ktorého z toho dôvodu zamestnanci ústavu osobne poznajú, samu o sebe nemal za dostatočný dôvod pre vylúčenie znaleckého ústavu z vypracovania znaleckého posudku. Uznesenie dňom 8.9.2017 nadobudlo právoplatnosť, čo o. i. znamená, že ním právoplatne vyriešený dôvod zaujatosti nemôže byť posudzovaný opätovne, pretože na opakované oznámenia tých istých skutočností súd neprihliada (§50 ods. 4, §59 CSP).

25. Znalecký ústav po dôkladnom posúdení kompletného technologického stavu predmetného bytu dospel k záveru, že popri iných nedostatkoch a vadách bytu: (i) vytvorenie iba jednej bytovej jednotky, ktorá dispozično-typologicky iba kopíruje pôvodné pôdorysy je nevyhovujúce, pričom ide o obnovu starého bytu za pomoci nových konštrukcií, materiálov a technológií, ktoré sa do prostredia nehodia a zhoršujú kvalitu bývania, narúšajú tepelno-vlhkostnú mikroklimu, ktorá vyústi do rastu plesní; (ii) podlahové kúrenie vykazuje funkčné vady a nedostatky; jeho montáž prebehla síce podľa existujúceho, ale nevyhovujúceho, neúplného projektu; (iii) nedostatočné nastavenie parametrov vykurovania (prietok a teplota); (iv) drevené eurookná v byte ako výrobok sú kvalitné, ale ich montáž (osadenie do stavebného otvoru) nebola vykonaná podľa vtedy platných technických noriem (absentujú APU lišty, pripojovacia špára bez tesniacich pások). Ide o tzv. skryté vady bytu, t. zn. kupujúci ich nemohol spozorovať pri bežnej obhliadke vecí, akú možno očakávať od zmluvnej strany pri obvyklej opatrnosti. Všetky tieto vady ako nedostatky a nedorobky bytu vznikli v procese poslednej úpravy bytu v roku 2014 vykonanej pred predajom bytu kupujúcemu, nepochybne preto existovali v čase prevzatia predmetu kúpy kupujúcim. Predávajúci v konaní nepreukázal, žeby hoci len na jednu z týchto väd kupujúceho bol upozornil v čase plnenia, je preto daná jeho objektívna zodpovednosť za tieto vady (§597 o. z.).

26. Predávajúci proti záverom znaleckého posudku znaleckého ústavu nemal podstatné vecné výhrady, jedinou bola námietka, že znalecký posudok nesprávne vychádzal z prísne formálneho vyjadrenia Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach z 19.1.2015, z ktorého ústav odvodil existenciu plesní a v konaní celkovo namietal, že súd sa nevysporiadal s jeho obranou v spore o príčine vzniku plesní výlučne na strane kupujúceho. Vychádzajúc z výsledkov vykonaného dokazovania tieto námietky predávajúceho (za splnenia ďalších zákonných predpokladov) by mohli obstáť len, ak prítomnosť plesní v byte by bola jedinou vadou sporného bytu. Za preukázania existencie iných väd bytu v rozhodnom čase jeho prevzatia kupujúcim, nebolo však potrebné zaoberať sa príčinami vzniku plesní, ako predávajúci mylne sa domnieva, pretože to nebolo podstatné. Všetky v konaní uplatnené námietky predávajúceho tak o existencii, ako aj o dôvode vzniku plesní vrátane posudku Ing. Halásza, ako aj listinného dôkazu RÚVZ v Košiciach z 19.1.2015 o výskyte plesní v spornom byte, sú preto právne irelevantné, a odvolací súd preto sa nimi nezaoberal. Z rovnakého dôvodu nepovažoval za potrebné a účelné vysporiadať sa ani s námietkami predávajúceho uplatnenými v konaní pred súdom prvej inštancie vzťahujúcimi sa na nedostatky v postupe súdu prvej inštancie vo vzťahu k posudzovaniu príčiny vzniku plesní (nedostatočné vetranie, prekurovanie bytu a pod.).

27. Pokiaľ predávajúci namietal, že znalecký posudok znaleckého ústavu vychádza z nepodložených a neoverených faktov a dochádza k záverom bez vykonania potrebného minimálne požadovaného merania, ide o všeobecné, ničím nepodložené tvrdenia, ktoré preto ani nebolo možné podrobiť odvolaciemu prieskumu, a neboli preto ani spôsobilé spochybníť správnosť záverov znaleckého posudku a v nadväznosti na to ani správnosť záverov rozsudku súdu vychádzajúcich z tohto dôkazu. Odhliadnuc od toho v podobe sporných námietok proti znaleckému posudku ide o taký prostriedok procesnej obrany predávajúceho, ktoré ak chcel uplatniť, mal tak urobiť už pred súdom prvej inštancie do vyhlásenia dokazovania za skončené, resp. ak mal úmysel použiť ich ako účinný odvolací dôvod, mal poskytnúť dôkazy o tom, že ich ako odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie, čo sa v posudzovanom prípade nestalo. Ide preto o neprípustné novoty v odvolacom konaní (§366 CSP, a contrario). Takouto neprípustnou novotou v odvolacom konaní je aj výlučne v odvolacom konaní predávajúcim navrhnutý dôkaz vypočítím zamestnancov znaleckého ústavu, ktorý preto súd prvej inštancie pre absenciu takéhoto návrhu v konaní pred ním ani nemohol vykonať.

28. Pokiaľ predávajúci sa proti rozsudku súdu prvej inštancie bráni námietkou, že z daného zmluvného vzťahu je zodpovedný len za tie vady predanej veci, na ktoré bol povinný kupujúceho upozorniť, pričom má ísť len o tie vady, ktoré mu ako predávajúcemu boli známe v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, táto jeho obrana s poukazom na zhora citované zákonné ustanovenie §597 o. z. neobstojí. V prípade zodpovednosti za vady za odplatu scudzenej veci ide totiž o objektívnu zodpovednosť predávajúceho, t. j. o zodpovednosť nezávisiacu na jeho (ne)vedomosti o vade (vadách) predávanej veci existujúcich v čase plnenia. Vychádzajúc zo zásad formálnej logiky notificačnú povinnosť vo vzťahu ku kupujúcemu (§596 o. z.) predávajúci môže splniť len vo vzťahu k tým vadám, o ktorých predávajúci vedomosť má. Ak tejto povinnosti dá zadosť, zbaví sa tým zodpovednosti za vady, na ktoré kupujúceho upozornil, resp. v zmysle judikatúry súdov zbaví sa zodpovednosti aj za také vady, o ktorých ako predávajúci preukáže, že kupujúci v rozhodnom čase získal o nich vedomosť inak. V danom prípade však obrana predávajúceho

spočívala v tvrdení, že notifikačnú povinnosť vo vzťahu k vadám preukázaným znaleckým dokazovaním splniť ani nemohol, pretože vedomosť o nich ani nemal. Keďže však ide o objektívnu, na (ne)vedomosti predávajúceho nezávislú zodpovednosť predávajúceho za vady za odplatu scudzovanej veci, ktoré táto vec má v čase plnenia (zodpovednosť za výsledok), obrana predávajúceho o jeho nevedomosti o týchto vadách, je právne irelevantná, a to najmä vzhľadom na jeho vyhlásenie obsiahnuté v článku VII., bod 1 zmluvy, ktoré výsledkami vykonaného dokazovania sa ukázalo nepravdivým. Vychádzajúc z tejto obrany súd zároveň mal za preukázané, že predávajúci vo vzťahu k týmto vadám notifikačnú povinnosť voči kupujúcemu určite nesplnil (nakoniec ani sám predávajúci netvrdil opak) a tak sa nezbavil zodpovednosti za ne.

29. Kupujúci v zmysle §597 ods. 2 o. z., tak mal preto zákonné právo odstúpiť od zmluvy bez ohľadu na to, či dané vady (ne)robia byt neupotrebitelným. Kupujúci toto svoje zákonné oprávnenie aj účinne využil, keď po vytknutí vád u predávajúceho listom z 29.1.2015 a následne listom z 3.3.2015 odstúpil od kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva preto od počiatku sa zrušila a sporové strany ako účastníci zmluvy sú povinné navzájom si vrátiť všetko, čo podľa zmluvy dostali, t. j. predávajúci kupujúcemu zaplatenú kúpnu cenu a kupujúci predávajúcemu byt ako predmet kúpy. Vady, o existencii ktorých v čase prevzatia bytu kupujúci mal vedomosti, ako to vyplýva z jeho listu z 29.1.2015, sú vadami, za ktoré predávajúci nezodpovedá - §596, 597, a contrario).

30. Z týchto podstatných dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v rozsahu zamietnutia žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy a závislého výroku o trovách konania založeného na plnom úspechu sporovej strany vo veci jeho žaloby proti neúspešnej procesnej protistrane (§255 ods. 1 CSP) potvrdil ako vecne správny (§387 ods. 1 CSP).

31. Pokiaľ súd prvej inštancie vyhovel žalobe kupujúceho o vrátenie kúpnej ceny vo výške 140 000 € oproti povinnosti kupujúceho vrátiť sporný byt predávajúcemu, nie je zrejmé, z akých skutkových záverov pri tomto svojom rozhodovaní vychádzal a ani to, ako sa vysporiadal s obranou predávajúceho, že titulom kúpnej ceny kupujúci mu zaplatil len 48 000 € v hotovosti a 90 000 € z poskytnutého úveru, t. j. celkovo 138 000 €. V konaní nebolo vykonané žiadne dokazovanie na preukázanie tej skutočnosti, akú sumu kupujúci predávajúcemu zaplatil titulom kúpnej ceny, resp. koho zaťažovala povinnosť platiť odmenu realitnej kancelárii, za sprostredkovania ktorej došlo k uzavretiu spornej kúpnej zmluvy. Samotná skutočnosť, že suma 2 000 € je zakomponovaná v kúpnej zmluve, zväzda predpokladať, že to bol predávajúci, kto mal zmluvu s realitnou kanceláriou, a že v rozsahu stanovenia povinnosti kupujúceho túto sumu zaplatiť realitnej kancelárii, možno ide len o úpravu spôsobu úhrady kúpnej ceny. Tvrdenie predávajúceho, že zmluvu s realitnou kanceláriou ako záujemca o kúpu mal pritom kupujúci, a nie on ako predávajúci, je však akoby podporené výpoveďou svedkyne Bočkorášovej, ktorá hoci nejednoznačne, ale tvrdila, že klientom realitnej kancelárie, pre ktorú svedkyňa v tom čase pracovala a ktorá spornú kúpnu zmluvu pre sporové strany pripravila, bol kupujúci (č. l. 194 - 195 spisu). Javí sa, že aj obrana kupujúceho, ktorý v priebehu konania sa vyjadril, že «...zľava z kúpnej ceny poskytnutá nebola, len pôvodne posudok č. 37/2014 znalcom Ing. Ervínom Halászom vyhotovený za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty bytu zahŕňal do kalkulácie aj parkovacie miesto, ktoré však v skutočnosti k bytu neprislúcha, a preto cena 140 000 €, resp. 138 000 € nesprávne je navýšená o hodnotu parkovacieho miesta, ktoré byt k dispozícii vôbec nemal» (č. l. 211 - 212 spisu) rovnako dovoľuje spochybniť, či suma 2 000 € (čl. VII., bod 2 písm. c/ zmluvy) bola vôbec zložkou kúpnej ceny.

32. Za týchto skutkových okolností za situácie, že kúpnu zmluvu pre zmluvné strany vyhotovovala samotná realitná kancelária, bez ďalšieho nie je možné jednoznačne uzavrieť, ktorú zmluvnú stranu kúpnej zmluvy ako klienta realitnej kancelárie zaťažovala povinnosť tejto platiť odmenu, pričom za daného stavu veci nebolo preukázaným, že išlo o povinnosť predávajúceho. Skutkový záver, že žalovaný žalobcovi zaplatil 140 000 €, nemá preto oporu vo vykonanom dokazovaní, resp. v tomto smere nebolo vykonané žiadne dokazovanie, napriek tomu súd o danej otázke vecne rozhodol, čím došlo k porušeniu procesných práv sporových strán. Odvolací súd rozsudok v danom rozsahu preto zrušil [§389 písm. b) CSP] a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie za účelom odstránenia v tomto odseku odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu vytknutých nedostatkov v procesnom postupe súdu.

33. Z dôvodu, že v prípade vrátenia kúpnej ceny ide o synalagmatický záväzok sporových strán, nebolo možné potvrdiť rozsudok o vrátenie kúpnej ceny ani len sčasti, odvolací súd musel preto zrušiť celý výrok ad II./.

34. Toto rozhodnutie senátu odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu v rozsahu, v ktorom rozsudok súdu prvej inštancie bol zrušený a vec vrátená súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie dovolanie **n i e j e p r í p u s t n é .**

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu v rozsahu, v ktorom rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej bol potvrdený **j e p r í p u s t n é** dovolanie, 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;

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu v rozsahu, v ktorom rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej bol potvrdený dovolanie **tiež j e p r í p u s t n é**, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

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

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

S výnimkou prípadov ustanovených v §429 ods. 2 CSP v dovolacom konaní dovolateľ musí byť zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

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).