

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 6Ps/8/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5422201186
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 12. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2022:5422201186.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín, sudkyňou JUDr. Janou Veselou, vo veci starostlivosti súdu o súdnu chránenkyňu: C., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom XXX XX B. XX, t. č. bytom M. - J., P. XX, XXX XX B., ktorej celoživotnou opatrovníčkou je H., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom XXX XX G., H. XXXX/XX, v tomto konaní súdna chránenkyňa zastúpená procesnou opatrovníčkou: Obec Zázrivá, IČO: 00315010, so sídlom obecného úradu: Stred 409, 027 05 Zázrivá, v konaní o návrhu B., rod. O., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom XXX XX G., H. XXXX/XX, adresa na doručovanie: V., XXX XX H., na schválenie právneho úkonu - uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 20.09.2022, ktorý urobila v mene súdnej chránenkyne, takto

rozhodol:

I. Súd s c h v a ľ u j e právny úkon opatrovníčky B. rod. O., nar. XX.XX.XXXX, ktorým dňa XX.XX.XXXX uzavrela v G. vo forme notárskej zápisnice spísanej E. pod č. X., I. v mene súdnej chránenkyne C., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, kúpnu zmluvu s kupujúcou H., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu súdnej chránenkyne vo výške 1/6-ina z celku na rodinnom dome súp. č. XX postavenom na pozemku parc. č. XXXX v miestnej časti L., spolu s oplotením a vonkajšími úpravami (vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, žumpa a elektrická prípojka), ktorý dom je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre obec a katastrálne územie B..

II. Žiaden z účastníkov n e m á n á r o k na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1/ Návrhom, doručeným tunajšiemu súdu dňa 21.09.2022, navrhovateľka žiadala, aby súd rozsudkom schválil právny úkon, a to kúpnu zmluvu, ktorú v mene súdnej chránenkyne uzavrela vo forme notárskej zápisnice spísanej dňa 20.09.2022 na Notárskom úrade v G., notárom E. pod č. X., X.

2/ Návrh odôvodnila tým, že dňa 20.9.2022 uzatvorila v mene opatrovanca C., rod. B., kúpnu zmluvu vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice, notárom E. pod č. X., X., ktorou mimo iné C., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, prevádza spoluvlastnícky podiel a to 1/6-inu v pomere k celku, z nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXX obec B., k. ú. B., ako rodinný dom číslo súpisné XX postavený na pozemku parc. XXXX v m. č. L., spolu s oplotením a vonkajšími úpravami (vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, žumpa a elektrická prípojka) do výlučného vlastníctva kupujúcej H. rod. B., nar. XX.XX.XXXX, ktorá je sestrou C.. Kúpna cena bola dohodnutá v súlade so znaleckým posudkom súdneho znalca A. č. XX/XXXX zo dňa 27.01.2022 na sumu 3.083,- eur. Spôsobilosť na právne úkony predávajúcej C., bola rozsudkom Okresného súdu Dolný Kubín č. 10Ps/3/2020-102, IČS: 5420200344 zo dňa 19.07.2021, ktorý nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 17.09.2021, obmedzená mimo iné i na nakladanie s hnuiteľným a nehnuteľným majetkom. Za jej opatrovníka bola citovaným rozsudkom ustanovená H. rod. B., nar. XX.XX.XXXX. Keďže opatrovník H. rod. B. je súčasne kupujúcou, súd na jej návrh ustanovil podľa § 30 Občianskeho zákonníka na uzatvorenie kúpnej zmluvy B.. Podľa ustanovenia

§ 26 Občianskeho zákonníka, pokiaľ fyzické osoby nie sú spôsobilé na právne úkony, konajú za ne ich zákonní zástupcovia. Podľa ustanovenia § 27 ods. 2 Občianskeho zákonníka, zákonným zástupcom fyzickej osoby, ktorú súd rozhodnutím pozbavil spôsobilosti na právne úkony alebo ktorej spôsobilosť na právne úkony súd rozhodnutím obmedzil, je súdom ustanovený opatrovník. Podľa ustanovenia § 28 Občianskeho zákonníka, zákonní zástupcovia sú povinní aj spravovať majetok tých, ktorých zastupujú, a ak nejde o bežnú vec, je na nakladanie s majetkom potrebné schválenie súdu. Podľa ustanovenia § 30 Občianskeho zákonníka, ak dôjde k stretnutiu záujmov zákonného zástupcu so záujmami zastúpeného alebo k stretnutiu záujmov tých, ktorých zastupuje ten istý zákonný zástupca, ustanoví súd osobitného zástupcu. Keďže uzatvorením citovanej kúpnej zmluvy opatrovníkom v mene opatrovanca, ide o nie bežný právny úkon, tento úkon vyžaduje schválenie súdu. Podľa ustanovenia § 119 CMP, právny úkon ktorý urobil zákonný zástupca za maloletého, súd schváli, ak je to v záujme maloletého. Obdobne podľa Čl. 4 ods. 1 a 2 CSP, právny úkon, ktorý urobil zákonný zástupca za nesvojprávneho, súd schváli, ak je to v záujme nesvojprávneho. Podľa ustanovenia § 120 ods. 1 CMP, súd rozhoduje rozsudkom vo veciach podľa § 111 písm. b) až d) h) a i).

3/ Navrhovateľka k návrhu pripojila rozsudok tunajšieho súdu č. k. 10Ps/3/2020-102 zo dňa 19.07.2021, právoplatný dňa 17.09.2021, ktorým súd rozhodol o obmedzení spôsobilosti C., rod. B. nar. XX.XX.XXXX na právne úkony tak, že nie je spôsobilá rozhodovať o poskytovaní zdravotnej starostlivosti a o prijatí do ústavne zdravotnej starostlivosti, rozhodovať o mieste svojho pobytu, nakladať s finančnými prostriedkami v akejkoľvek výške, nakladať s hnutelným a nehnuteľným majetkom, uzatvárať zmluvy, dohody a záväzky, samostatne vystupovať pred akýmikoľvek úradmi a preberať poštové zásielky a dôchodok, zároveň jej súd ustanovil za opatrovníčku H., nar. XX.XX.XXXX, ktorá je oprávnená a povinná za C. robiť právne úkony a vybavovať jej záležitosti v rozsahu, v ktorom je C. obmedzená v spôsobilosti na právne úkony.

4/ Navrhovateľka k návrhu zároveň pripojila výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. a obec B., z ktorého vyplýva, že súdna chránenkyňa C. je podielovou spoluvlastníčkou s výškou spoluvlastníckeho podielu 1/6-ina z celku rodinného domu č. XX nachádzajúceho sa na pozemku par. č. XXXX v k. ú. a obci B., pričom právny vzťah k pozemku parc. č. XXXX pod stavbou nie je evidovaný na liste vlastníctva. Z tohto listu vlastníctva zároveň vyplýva, že celoživotná opatrovníčka súdnej chránenkyne H. je spoluvlastníčkou tohto domu v podiele 4/6-iny z celku a ďalšími spoluvlastníkmi sú, každý so spoluvlastníckym podielom 1/12-ina z celku, H., nar. XX.XX.XXXX a H., nar. XX.XX.XXXX. Napokon z predmetného listu vlastníctva vyplýva, že súdna chránenkyňa, H. a H. nadobudli svoje spoluvlastnícke podiely na základe uznesenia o dedičstve 5D 648/02. Taktiež celoživotná opatrovníčka súdnej chránenkyne nadobudla časť svojho podielu na základe totožného uznesenia (a zvyšnú časť na základe darovacej zmluvy X., X.).

5/ Navrhovateľka ďalej k návrhu pripojila notársku zápisnicu X. X., X. spísanú notárom E. dňa 20.09.2022 obsahujúcu o. i. kúpnu zmluvu, ktorou H. (t. j. celoživotná opatrovníčka súdnej chránenkyne) kupuje od súdnej chránenkyne (pri tomto úkone zastúpenej opatrovníčkou B., nar. XX.XX.XXXX) spoluvlastnícky podiel vo výške 1/6-ina v pomere k celku na rodinnom dome súp. č. XX postavenom na pozemku parc. XXXX v m. č. L., spolu s oplotením a vonkajšími úpravami (vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, žumpa a elektrická prípojka) a súčasne kupuje spoluvlastnícke podiely od H. vo výške 1/12-ina z celku, ako aj od H. taktiež vo výške 1/12-ina z celku, teda kupuje všetky zvyšné spoluvlastnícke podiely na predmetnom dome, ktorých nie je vlastníčkou a ktoré spolu predstavujú 2/6-iny z celku. V kúpnej zmluve bola dohodnutá kúpna cena spoluvlastníckeho podielu súdnej chránenkyne vo výške 1/6-ina na sumu 3.083,- eur a kúpna cena zvyšných spoluvlastníckych podielov vo výške 1/12-ina z celku spolu vo výške 2.000,- eur (pre H. 1.000,- eur a pre H. 1.000,- eur). V zmluve sa uvádza, že kúpna cena bola dohodnutá s prihliadnutím na znalecký posudok súdneho znalca A. č. XX/XXXX zo dňa 27.01.2022.

6/ Uvedený znalecký posudok navrhovateľka súdu predložila spolu s návrhom a vyplýva z neho, že znalec určil všeobecnú hodnotu domu (spolu s oplotením a vonkajšími úpravami), ktorý bol predmetom vyššie uvedenej zmluvy na sumu 18.500,- eur. Z tohto posudku vyplýva, že znalec vykonal miestnu obhliadku a zameral skutkový stav dňa 27.01.2022 (str. 15 a 20 jeho posudku). Súčasťou posudku je oznámenie obce B. zo dňa 21.03.2003, z ktorého vyplýva, že oceňovaný rodinný dom bol postavený v roku 1964, a to rodičmi súdnej chránenkyne. Z fotodokumentácie, ktorá tvorí taktiež súčasť predmetného posudku, ako z popisu stavby na str. 5 posudku vyplýva, že ide o jednopodlažnú stavbu, dom nie je podpivničený a je bez obytného podkrovia. Je v ňom spáľňa, izba, kuchyňa kúpeľňa a chodba.

7/ Napokon navrhovateľka k návrhu pripojila uznesenie tunajšieho súdu č. k. 6Ps/4/2022-15 zo dňa 28.06.2022, právoplatné dňa 19.08.2022, ktorým bola ustanovená za osobitnú opatrovníčku pre súdnu chránenkyňu na jej zastupovanie pri uzatváraní kúpnej zmluvy opísanej v odseku 5 tohto odôvodnenia.

8/ Súd uznesením č. k. 6Ps/8/2022-43 zo dňa 14.11.2022, právoplatným dňa 09.12.2022, ustanovil súdnej chránenkyni za procesného opatrovníka na zastupovanie v tomto konaní podľa § 69 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „CSP“) obec Zázrivá.

9/ Následne súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie na deň 08.12.2022, na ktoré predvolal navrhovateľku a celoživotnú, ako aj procesnú opatrovníčku. Toto pojednávanie bolo následne odročené na 21.12.2022. Obe pojednávania súd vykonal v neprítomnosti navrhovateľky, ako aj procesnej opatrovníčky, ktoré svoju neúčast' na pojednávaniach ospravedlnili a súhlasili s tým, aby sa tieto uskutočnili v ich neprítomnosti. Procesná opatrovníčka sa k návrhu, ktorý jej bol doručený spolu s predvolaním na pojednávanie dňa 08.12.2022, písomne nevyjadrila.

10/ Na pojednávaní dňa 08.12.2022 súd vykonal dokazovanie všetkými dôkazmi, ktoré navrhovateľka pripojila k návrhu a ktoré sú opísané v odsekoch 3 až 7 tohto odôvodnenia. Zároveň vypočul celoživotnú opatrovníčku, ktorá vo svojej výpovedi uviedla, že rodičia boli alkoholici a dom ostal v takom stave v akom je. V dome býva jej brat a ten je tiež alkoholik. On dom viac poškodí, ako sa oň stará. Akurát tam kúri. Ona ohľadne ceny nikoho neovplyvňovala. A. som si zavolala, pretože jej ho doporučili. Chce dať celé ohľadne domu do poriadku a ten výplatok, čo by náležal sestre, tak by sa mohol použiť na úhradu nákladov, ktoré má v domove, v ktorom býva a tiež by ostalo prípadne na jej pohreb, pretože ona má už iba brata, ktorý nikde nerobí a mamku, ktorá je tiež v domove dôchodcov. Úspory rodičia nemali, nič sestre nenechali. Sestru aj premiestňovala do iného domova, pretože v tom pôvodnom boli vysoké platby a ona má nízky dôchodok, ktorý nepostačoval na jej mesačné výdavky. V dome sa kúri pevným palivom. Voda je tam privedená a pokiaľ ide o elektriku, tak táto je pôvodná, druhý brat do nej babral, bol to schizofrenik. Pozemok pod domom je nevysporiadaný, strecha je škridlová - pôvodná. Na povale je nasypaná zem. Sestru chodí navštevovať ona a tiež jej muž. Sem - tam ju ide pozrieť brat, ktorého však často nepustia, lebo chodí pod vplyvom alkoholu. Občas ju príde pozrieť švagriná po zomrelom bratovi. Sestra je v tom istom zariadení ako mamka. Chodí tam za sestrou, aj za mamkou a často, bráva ich aj do B. boli na opekačke, v rodičovskom dome, aj na hroboch. Pokiaľ ide o údržbu domu, keďže tam býva brat, tak mu tam moc nevstupuje, minule rozbil okno, dal tam igelit.

11/ Nakoľko v navrhovateľkou predloženom znaleckom posudku absentovala doložka, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, súd doplnil dokazovanie vyžiadaním tejto doložky (pokiaľ znalec na svojom posudku zotrúva) od A.. Znalec túto doložku súdu doručil a v nadväznosti na to súd upustil od pôvodne zamýšľanej obhliadky domu, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 20.09.2022, pretože určenie hodnoty nehnuteľnosti je otázka odborná, o ktorej môže rozhodnúť len osoba, ktorá má k tomu potrebné odborné znalosti a v danom prípade bol touto osobou znalec, ktorého posudok (po doplnení vyššie uvedenej doložky) má rovnakú dôkaznú silu ako znalecký posudok súdom ustanoveného znalca. Podľa § 209 ods. 1 a 2 CSP sa totiž za súkromný znalecký posudok považuje posudok predložený stranou bez toho, aby znalecké dokazovanie nariadil súd. Ak je spolu so žalobou predložený súkromný znalecký posudok, ktorý má všetky zákonom predpísané náležitosti a obsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, postupuje sa pri vykonávaní tohto dôkazu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca.

12/ Na základe takto vykonaného dokazovania súd návrhu navrhovateľky v celom rozsahu vyhovel a kúpnu zmluvu, v tej časti, v ktorej ju uzavrela za súdnu chránenkyňu schválil.

13/ Súd pri tomto svojom rozhodovaní postupoval podľa § 28 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak zákonní zástupcovia sú povinní aj spravovať majetok tých, ktorých zastupujú, a ak nejde o bežnú vec, je na nakladanie s majetkom potrebné schválenie súdu.

14/ V prejednávanej veci uzavretie kúpnej zmluvy na predaj spoluvlastníckeho podielu k rodinnému domu je také nakladanie s majetkom, ktorú nemožno považovať za bežnú vec. Za účelom rozhodnutia o veci súd skúmal, či toto nakladanie nie je v rozpore so záujmami súdnej chránenkyni, pričom dospel k záveru, že tomu tak nie je. Súdna chránenkyňa ako podielová spoluvlastníčka nehnuteľnosti má z

titulu svojho spoluvlastníckeho práva nielen oprávnenie nehnuteľnosť držať a užívať, ale má zároveň povinnosť sa o ňu aj starať, t.j. zabezpečovať jej údržbu, podieľať sa na platení dane z nehnuteľností a podobne (podľa čl. 20 ods. 3 Ústavy SR vlastníctvo (vlastníka) zaväzuje). Vzhľadom na to, že súdna chránenkyňa trpí stredne ťažkou duševnou zaostalosťou, vyžaduje pomoc a dohľad druhou osobou aj pri bežných aktivitách a je dlhodobo umiestnená v domove sociálnych služieb (ako to vyplýva z odôvodnenia rozsudku tunajšieho súdu č. k. 10Ps/3/2020-102 zo dňa 19.07.2021), nemôže vykonávať nielen povinnosti spoluvlastníčky, ale ani niektoré z jej spoluvlastníckych práv, (napríklad po dohode s ostatnými spoluvlastníkmi v dome bývať). Nie je preto v rozpore s jej záujmami, aby bol celý jej spoluvlastnícky podiel prevedený na jej sestru, ktorá jej celoživotnou opatrovníčkou a zároveň osobou, ktorá (pokiaľ ide minimálne o vonkajšie prostredie) o ňu prejavuje najväčší záujem a možno dôvodne predpokladať, že aj do budúcnosti zabezpečí, aby súdna chránenkyňa mohla nehnuteľnosť, ktorá je domom pôvodne jej rodičov, navštevovať. Zároveň dohodnutá kúpna cena je primeraná pomerom v čase uzavretia právneho úkonu, čo vyplýva jednak zo znaleckého posudku A. č. XX/XXXX, ako aj z toho, že predmetnou kúpnu zmluvou previedli svoje spoluvlastnícke podiely aj zvyšní dvaja spoluvlastníci (zrejme deti zomrelého brata súdnej chránenkyne a jej celoživotnej opatrovníčky), a to každý za 1.000,- eur, pričom na ich jednotlivý spoluvlastnícky podiel pripadala podľa znaleckého posudku suma 1.541,66 eur (18.500:12), teda kúpna cena bola nižšia než hodnota zodpovedajúca ich podielu zistená znaleckým posudkom. Išlo pritom o vzdialenejších príbuzných než o sestry, ako je tomu v prípade súdnej chránenkyne a celoživotnej opatrovníčky. Pre súdnu chránenkyňu bola dohodnutá kúpna cena vo výške zodpovedajúcej práve podielu 1/6-ina z hodnoty rodinného domu zistenej znalcom 3.083,- eur (18.500 : 6). Vo vzťahu ku kúpnej cene treba ešte zdôrazniť, že faktorom ovplyvňujúcim jeho faktickú hodnotu je z pohľadu súdu najmä skutočnosť, že pozemok pod domom nie je právne vysporiadaný. Napokon je potrebné zdôrazniť, že z hľadiska aktuálnych a predpokladaných potrieb súdnej chránenkyne (uhrádzanie platieb v DSS), ktorej jediným príjmom jej dôchodok je prospešnejšie, aby súdna chránenkyňa disponoval skôr finančnou protihodnotou za odpredaný podiel ako samotným týmto podielom.

15/ O trovách konania súd rozhodol podľa § 52 zákona č. 161/2015 Z. z. Civilný mimosporový poriadok (ďalej len ako „CMP) tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania, keď dôvod na odchýlenie sa od úpravy § 52 CMP súd nezistil.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín.

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) - § 363 CSP.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).