

Súd: Okresný súd Brezno
Spisová značka: 1Ps/2/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6315203214
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvio Boleček, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2015:6315203214.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno, sudcom JUDr. Silviom Bolečekom, PhD., v právnej veci starostlivosti o X. X., nar. XX.XX.XXXX, pozbaveného spôsobilosti na právne úkony v plnom rozsahu, trvale bytom B., A. XXXX/XX, t.č. umiestneného v Psychiatrickej nemocnici Hronovce, zastúpeného opatrovníkom D.. F. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. - V., H. XXXX/XX, o návrhu kolízneho opatrovníka pozbaveného P. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., P. XXXX/XX, v zastúpení JUDr. Stanislavom Rešútikom, advokátom, AK so sídlom Brezno, Nám. M. R. Štefánika 29/36, o schválenie právnych úkonov, taktó

rozhodol:

I. Súd právny úkon - uzatvorenie Zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. XXXX/AK-BR-SR-SAK-XXXX dňa XX.XX.XXXX v Brezne, ktorou X. X., nar. XX.XX.XXXX, pozbavený spôsobilosti na právne úkony v plnom rozsahu, v zastúpení kolíznym opatrovníkom ustanoveným pre tento právny úkon P. E., nar. XX.XX.XXXX, ako predávajúci v rade 2/ predáva nehnuteľnosti, a to svoj spoluvlastnícky podiel ? z celku k nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa v B., zapísaným na LV č. XXXX, ako byt č. X, na X.p., vchod č. XX, v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavený na pozemku parc. KN "C" č. XXXX, parc. KN "C" č. XXXX a parc. KN "C" č. XXXX; spoluvlastnícky podiel vo veľkosti XXXX/XXXXXXX priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a k pozemku parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² a parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², na ktorom je bytový dom postavený, kupujúcim v rade 1/ F. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., O. XXX/XX a v rade 2/ L. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. - V., V. XXX/XX, za dohodnutú kúpnu cenu pripadajúcu na jeho spoluvlastnícky podiel vo výške 18.500,-- Eur, s c h v a ľ u j e .

II. Súd právny úkon - uzatvorenie Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX dňa XX.XX.XXXX v Brezne, ktorou X. X., nar. XX.XX.XXXX, pozbavený spôsobilosti na právne úkony v plnom rozsahu, v zastúpení kolíznym opatrovníkom ustanoveným pre tento právny úkon P. E., nar. XX.XX.XXXX, ako záložca v rade 2/ zriaďuje záložné právo v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Bratislava, Mlynské nivy 1, IČO: 31 320 155, k nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa v Brezne, zapísaným na LV č. XXXX, ako byt č. X, na X. p., vchod č. XX, v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavený na pozemku parc. KN "C" č. XXXX, parc. KN "C" č. XXXX a parc. KN "C" č. XXXX; spoluvlastnícky podiel vo veľkosti XXXX/XXXXXXX priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a k pozemku parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² a parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², na ktorom je bytový dom postavený, v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti ?, s c h v a ľ u j e .

III. Žiaden z účastníkov n e m á právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 20.04.2015 sa kolízny opatrovník X. X., nar. XX.XX.XXXX, pozbaveného spôsobilosti na právne úkony v plnom rozsahu (ďalej len "pozbavený"), v zastúpení svojím právnym zástupcom, domáha schválenia právneho úkonu vykonaného za pozbaveného - uzatvorenie Zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. XXXX/AK-BR-SR-SAK-XXXX dňa XX.XX.XXXX v Brezne, na základe ktorej pozbavený v jeho zastúpení ako predávajúci v rade 2/ a D.. F. X. ako predávajúci v rade 1/ predávajú nehnuteľnosti, a to svoje spoluvlastnícke podiely, každý vo veľkosti ? z celku k nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa v katastrálnom území B., zapísaným na Liste vlastníctva č. XXXX ako byt č. X., na X. p., vchod č. XX, v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavený na pozemku parc. KN "C" č. XXXX, parc. KN "C" č. XXXX a parc. KN "C" č. XXXX; spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXXX a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere XXX m², parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere XXX m² a parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere XXX m², na ktorom je bytový dom postavený, vo veľkosti XXXX/XXXXXX, kupujúcim v rade 1/ F. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., O. XXX/XX a v rade 2/ L. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. - V., V. XXX/XX, do ich podielového spoluvlastníctva, každému z nich vo veľkosti X/X. Čo sa týka kúpnej ceny, táto bola dohodnutá vo výške 37.000,- Eur (z toho polovica, t.j. suma 18.500,- Eur pripadá pozbavenému na jeho spoluvlastnícky podiel vo veľkosti X/X). Svoj návrh odôvodnil tým, že pozbavený sa v súčasnosti nachádza dlhodobo v Psychiatrickej nemocnici Hronovce; byt tvoriaci predmet kúpnej zmluvy neužíva, je niekoľko rokov neobývaný, neudržiavaný, vyžaduje si značnú rekonštrukciu, navyše za byt je potrebné uhrádzať platby spojené s vlastníctvom a službami za byt v prospech správcu bytového domu. Suma získaná z predaja bytu bude v prospech a v záujme pozbaveného účelnejšia a pre neho výhodnejšia.

Ďalej uviedol, že kupujúci 1/ a 2/ kupujú byt z finančných prostriedkov hypotekárneho úveru poskytnutého im od Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava (ďalej len "hypotekárna banka"). Predávajúci uzatvorili za účelom poskytnutia hypotekárneho úveru od hypotekárnej banky kupujúcim 1/ a 2/ na zaplatenie celej dohodnutej kúpnej ceny zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti s hypotekárnou bankou, pričom predmetom záložnej zmluvy sú predmetné nehnuteľnosti. V deň zriadenia záložného práva zmluvou sú ešte stále vlastníkami prevádzaného bytu predávajúci, preto bolo možné záložnú zmluvu podpísať len nimi, s tým, že toto záložné právo v prospech banky prechádza spolu s prevádzaným bytom na kupujúcich 1/ a 2/ podľa čl. VII. bod 3. kúpnej zmluvy, čím nie je žiadnym spôsobom ohrozený záujem pozbaveného. Preto sa kolízny opatrovník pozbaveného domáhal aj schválenia právneho úkonu vykonaného za pozbaveného - uzatvorenie Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX dňa XX.XX.XXXX v Brezne, ktorou pozbavený v jeho zastúpení zriaďuje záložné právo v prospech záložného veriteľa Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Bratislava, Mlynské nivy 1, k nehnuteľnostiam, presne špecifikovaným vo výroku II. tohto rozhodnutia. Podľa kolízneho opatrovníka pozbaveného, uzatvorenie tejto záložnej zmluvy je s ohľadom na umožnenie realizácie samotného predaja, ako aj úhrady celej dohodnutej kúpnej ceny v súlade so záujmami pozbaveného ako predávajúceho a zároveň záložcu. Má za to, že kúpna zmluva, ako aj záložná zmluva, boli uzatvorené v prospech pozbaveného.

Podľa § 115a ods. 1 O.s.p. na prejednanie veci samej nie je potrebné nariadovať pojednávanie, ak to nie je v rozpore s požiadavkou verejného záujmu a ak možno vo veci rozhodnúť len na základe listinných dôkazov predložených účastníkmi a účastníci s rozhodnutím vo veci bez nariadenia pojednávania súhlasia alebo sa výslovne práva na verejné prejednanie veci vzdali.

Pretože účastníci konania súhlasili s rozhodnutím vo veci samej bez nariadenia pojednávania, rozhodol súd v zmysle citovaného zákonného ustanovenia vo veci len na základe listinných dôkazov predložených účastníkmi bez nariadenia pojednávania.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise tunajšieho súdu sp. zn. 1Ps/2/2015, najmä so Zmluvou o prevode vlastníctva bytu č. XXXX/AK-BR-SR-SAK-XXXX, uzatvorenou dňa XX.XX.XXXX v Brezne, so Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: XXXXXXXXXXXX/XX-XXX/XXX, ktorá bola uzatvorená v B. dňa XX.XX.XXXX, s výpisom z Listu vlastníctva č. XXXX, s opatrovníckym spisom pozbaveného, a zistil tento skutkový stav:

Rozsudkom Okresného súdu Brezno, č.k. 2Ps/12/2014 - 71, zo dňa 09.07.2014, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 01.08.2014, bol X. X., nar. XX.XX.XXXX, pozbavený spôsobilosti na právne úkony v plnom rozsahu; za jeho opatrovníka mu bol ustanovený jeho brat D.. F. X., nar. XX.XX.XXXX.

Vzhľadom k tomu, že účastníkmi právnych úkonov - uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu / kúpnej zmluvy/ a zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, sú na strane predávajúcich a záložcov pozbavený aj jeho opatrovník, nemohol opatrovník pozbaveného ako jeho zákonný zástupca zastupovať pozbaveného z dôvodu stretu záujmov pozbaveného so záujmami opatrovníka pozbaveného. Preto súd v zmysle § 30 Občianskeho zákonníka uznesením, č.k. 8Ps/4/2015 - 28, zo dňa 10.03.2015, pre tieto právne úkony (uzatvorenie kúpnej zmluvy a uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva, predmetom ktorých budú nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v k.ú. Brezno, zapísané na LV č. XXXX, na pozbaveného v podiele ?) ustanovil pozbavenému osobitného zástupcu, tzv. kolízneho opatrovníka P. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., P. XXXX/XX. Uznesenie sa stalo právoplatným dňom 03.04.2015.

Dňa XX.XX.XXXX bola v Brezne uzatvorená Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. XXXX/AK-BR-SR-SAK-XXXX, medzi predávajúcim 1/ D.. F. X., nar. XX.XX.XXXX, opatrovníkom pozbaveného, predávajúcim 2/ X. Popročim, nar. XX.XX.XXXX, pozbaveným spôsobilosti na právne úkony v plnom rozsahu, v zastúpení kolíznym opatrovníkom, ustanoveným na tento právny úkon, P. E., nar. XX.XX.XXXX a kupujúcimi 1/ F. Q., nar. XX.XX.XXXX a 2/ L. Q., nar. XX.XX.XXXX. Predmetom kúpnej zmluvy sú nehnuteľnosti, citované vo výroku I. tohto rozhodnutia. Pozbavený je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele X/X. Kúpna cena bola medzi účastníkmi zmluvy dohodnutá vo výške 37.000,-- Eur s tým, že dohodnutá kúpna cena bude zo strany kupujúcich vyplatená predávajúcim na ich účty, a to pozbavenému vo výške 18.500,-- Eur na jeho účet vedený v Poštovej banke, a.s., číslo účtu: XXXXXXXXXXX/XXXX, v lehote do 20 pracovných dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia súdu o schválení právneho úkonu za pozbaveného a predávajúcemu v rade 1/ D.. F. X. vo výške 18.500,-- Eur na jeho účet, vedený v ČSOB, a.s., tiež v lehote 20 pracovných dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia súdu o schválení právneho úkonu za pozbaveného. Predávajúci vyjadrili svoj súhlas s tým, aby kúpnu cenu kupujúci uhradili z prostriedkov čerpaného hypotekárneho úveru, ktorý kupujúci poskytne Všeobecná úverová banka, a.s.. Zároveň sa kupujúci zaviazali zabezpečiť, aby hypotekárna banka za nich (alebo v ich mene) uhradila kúpnu cenu priamo na účty uvedené v článku VII. bod 1 kúpnej zmluvy. Kupujúci svojimi podpismi na predmetnej kúpnej zmluve vyjadrili svoj súhlas s nadobudnutím nehnuteľností so záložným právom zriadeným k predmetným nehnuteľnostiam v prospech hypotekárnej banky, v celom rozsahu. Zároveň sa účastníci zmluvy dohodli (Čl. VII., bod 7. zmluvy), že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podajú zmluvné strany až po uhradení celej kúpnej ceny v dohodnutej lehote.

Zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX, uzatvorenej dňa XX.XX.XXXX v B., súd zistil, že kolízny opatrovník pri jej uzatváraní zastupoval pozbaveného na strane záložcu, na strane záložcu taktiež vystupuje D.. F. X., opatrovník pozbaveného (predávajúci v rade 1/); na strane záložného veriteľa vystupuje Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Bratislava, Mlynské nivy 1, IČO: 31 320 155. Predmetom záložného práva sú nehnuteľnosti, citované vo výroku II. tohto rozhodnutia. Záložný veriteľ uzavrel dňa XX.XX.XXXX s kupujúcimi F. Q. a L. Q. (ďalej aj "dlžník" alebo "budúci záložca") zmluvu o financovaní bývania (ďalej aj "úverová zmluva" alebo "úver") vo výške 37.000,-- Eur pod reg. č. XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX, v ktorej sa dlžník zaviazal, že záložnému veriteľovi vráti úver, zaplatí úroky aj iné príslušenstvo a splní ďalšie záväzky podľa úverovej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení záložného práva na predmetné nehnuteľnosti ako zabezpečenie pohľadávky, a to do najvyššej hodnoty 39.900,-- Eur; s tým, že záložný veriteľ takto zriadené záložné právo prijíma.

Z výpisu z Listu vlastníctva č. XXXX vyplýva, že pozbavený je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vo veľkosti ?, nachádzajúcich sa v k.ú. B., obec B., zapísaným na LV č. XXXX, ako byt č. X, na X.. p., vchod č. XX, v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavený na pozemku parc. KN "C" č. XXXX, parc. KN "C" č. XXXX a parc. KN "C" č. XXXX; spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXXX a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² a parc. KN "C" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², na ktorom je bytový dom postavený, vo veľkosti XXXX/XXXXXX.

Z expertízneho stanoviska trhovej hodnoty nehnuteľnosti, vypracovaného Realitnou kanceláriou - J., P., s.r.o. B., dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že trhovú cenu predmetného bytu (jedná sa o X-izbový byt, na X.p., celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom a pivnicou je XX,XX m²; orientácia juh, západ, sever; byt je v pôvodnom stave, neudržiavaný, vyžadujúci komplexnú rekonštrukciu) sa stanovuje na 36.500,-- Eur s tým, že cena nehnuteľnosti sa určuje podľa realizovaných transakcií, aktuálneho dopytu po 4-izbových bytoch v danej lokalite, ako aj ponuky podobných bytov, a tiež samotného stavu, polohy bytu, veľkosti, typu, kvality a veku použitých materiálov. Podobné byty v meste Brezno, lokality: ul. Nálepková, Fraňa Kráľa, Krčulova, L. Sáru sa v r. 2014 predali v cenovom rozmedzí od 34.000,-- Eur do 39.500,-- Eur.

Zo stanoviska predpokladanej všeobecnej (trhovej) hodnoty nehnuteľnosti, vypracovaného dňa 29.04.2015 Ing. arch. Jánom Králikom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, vyplýva, že predmetná nehnuteľnosť - byt sa nachádza v meste B., k.ú. B. na ulici A.. Prístupná je zo spevnenej miestnej komunikácie. Pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na všetky druhy inžinierskych sietí. Jedná sa o samostatne stojaci, panelový 5-podlažný obytný dom, užívaný od r. 1970. Predmetný byt č. X sa nachádza na X.p. v bytovom dome; pozostáva zo 4-izieb, chodby, kuchyne, kúpeľne s WC a pivnice č. 6, nachádzajúcej sa na X.p.. Znalec stanovil všeobecnú trhovú hodnotu predmetných nehnuteľností (bytu s pozemkami pod bytovým domom) spolu na 34.900,-- Eur.

Podľa § 26 Občianskeho zákonníka, pokiaľ fyzické osoby nie sú spôsobilé na právne úkony, konajú za ne ich zákonní zástupcovia.

Podľa § 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 § 28 Občianskeho zákonníka, 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.

Podľa § 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.

Podľa § 193 O.s.p. s poukazom na ustanovenie § 179 O.s.p., ak je pre platnosť právneho úkonu, ktorý urobil zákonný zástupca za pozbaveného, potrebné schválenie súdu, súd ho schváli, ak je to v záujme pozbaveného.

Pozbavený nadobudol podiel na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom prevodu ako dedičstvo po svojej matke v dedičskom konaní sp. zn. 4D/520/2009. Súd aj s poukazom na oznámenia predpokladanej trhovej hodnoty predávaných nehnuteľností (36.500,-- Eur č.l. 30; 34.900,-- Eur č.l. 35) považuje dohodnutú kúpnu cenu 37.000,-- Eur, z toho podiel 1/2 patriaci pozbavenému, t.j. 18.500,-- Eur, za primeranú a dohodnutú v prospech pozbaveného. Kúpna cena bude uhradená z peňažných prostriedkov poskytnutých kupujúcim na základe úveru od hypotekárnej banky kupujúcich (Všeobecná úverová

banka, a.s. Bratislava), na zabezpečenie návratnosti ktorého bola uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva k prevádzaným nehnuteľnostiam medzi záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Bratislava a záložcami, a to pozbaveným a opatrovníkom pozbaveného (predávajúci).

Vzhľadom na uvedené skutočnosti mal súd za to, že súdom ustanovený kolízny opatrovník pozbaveného vykonal právne úkony - uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu č. XXXX/AK-BR-SR-SAK-XXXX a uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.: XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX, za pozbaveného v súlade so zákonom, ako aj so záujmami pozbaveného. Preto súd tieto právne úkony ustanoveného kolízneho opatrovníka pozbaveného v zmysle citovaných zákonných ustanovení schválil.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 146 ods. 1 písm. a) O.s.p., podľa ktorého, žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania podľa jeho výsledku, ak konanie mohlo sa začať i bez návrhu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p., že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.), alebo že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.