

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 12Co/166/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8314203867  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Tóth  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2016:8314203867.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Tótha a členov senátu JUDr. Milana Majerníka a JUDr. Mareka Košča, v právnej veci žalobkyne: Z. E. O.Á., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXXX/XX, K., zastúpenej splnomocnencom P. A. O., nar. XX.X.XXXX, bytom Š. XXX, Z. H. L., a advokátom JUDr. Jánom Martinecom, Werferova 1, Košice, proti žalovanému: G. O.B., nar. XX.X.XXXX, bytom Š. XXX, Z. H. L., zastúpenému advokátom JUDr. Františkom Svatuškom, Námestie slobody 25, Humenné, o určenie neplatnosti právneho úkonu, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Humenné zo dňa 30.4.2015 č. k. 18C/66/2014-181, jednohlasne takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok súdu prvého stupňa.

Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobkyni trovy odvolacieho konania 72,92 eur na účet zástupcu žalobcu JUDr. Jána Martineca, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd Humenné rozsudkom č. k. 18C/66/2014-181 určil, že Kúpna zmluva č. N. zo dňa 15.8.2013, ktorou žalovaný G. O., nar. XX.X.XXXX, nadobudol nehnuteľnosti - rodinný dom, súp. č. XXX postavený na parc. č. 233/2, ako i pozemky parc. č. 233/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 447 m<sup>2</sup>, parc. č. 233/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 138 m<sup>2</sup> a parc. č. 234 - záhrady o výmere 682 m<sup>2</sup>, k. ú. Z. H. L., obec Z. H. L., okres D., zapísané na LV č. XXXX do výlučného vlastníctva, je neplatná. Žalovaný je povinný uhradiť žalobkyni trovy konania o výške 839,21 eur v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení rozhodnutia súd uviedol, že žalobou z 28.3.2014 sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 15.8.2013, ktorou mala žalobkyňa previesť rodinný dom súp. č. XXX s príslušnými pozemkami zapínanými na LV č. XXXX do výlučného vlastníctva žalovaného. Nehnuteľnosti pôvodne nadobudla kúpnu zmluvou zo dňa 7.11.2008. Nehnuteľnosť užívali jej rodičia, ktorí sú teraz rozvedení a jej brat - žalovaný G. O.. Dňa 17.10.2012 jej matka mailom poslala návrh kúpnej zmluvy na prevod nehnuteľnosti, na čo nereagovala a zmluvu, ako aj plnomocenstvo nepodpísala. V januári 2014 sa dozvedela, že nehnuteľnosť nadobudol do výlučného vlastníctva jej brat G. O. na základe Kúpnej zmluvy z 15.8.2013. Keďže zmluvu osobne nepodpísala a na prevod nehnuteľnosti nikoho nesplnomocnila, bola nútená podať túto žalobu.

Podaním zo 16.12.2014 žalobkyňa oznámila zmenu návrhu na určenie, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti. Podaním z 15.4.2015 zástupca žalobkyne oznámil, že na zmene žalobného petitu netrvá.

V konaní bolo zistené, že v roku 2008 žalobkyňa poskytla matke generálnu plnú moc, keďže odchádzala na stáž do S.. Plná moc sa týkala skôr preberania korešpondencie počas jej neprítomnosti. Matka pôvodne zvažovala kúpu rodinného domu a na základe generálnej plnej moci uskutočnila kúpu v decembri 2008. Matka kúpila dom pre celú rodinu, pričom na kúpu domu boli použité prostriedky jej a

bratovho stavebného sporenia. Keď v roku 2012 sa matka rozhodla, že sa s otcom rozvedie, na základe generálnej plnej moci potom otca vykáže z bývania v kúpenom rodinnom dome, v ktorom spolu s bratom bývali. Keďže žalobkyňa si neželá, aby generálna plná moc udelená matke bola použitá na riešenie jej sporov s otcom, túto v roku 2012 vypovedala. Matke to oznámila mailom.

Právny zástupca žalobkyne trval na tom, že existovala len jedna plná moc týkajúca sa prevodu nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu. Plnomocenstvo bolo vypovedané pred ďalším prevodom rodinného domu na brata žalobkyne, o čom mala matka vedomosť. Na základe neplatnej generálnej plnej moci nie je platný prevod rodinného domu na žalovaného. Žiada žalobe vyhovieť a priznať náhradu trov konania.

Žalovaný so žalobou nesúhlasil. Žalobkyňa vedela, že nehnuteľnosť bola prevedená na neho, nakoľko táto mala patriť aj jemu. Žalobkyňa žije v Č. a dom jej netreba. Žalobkyňa pod vplyvom otca zmenila názor a chce byť znova vedená ako vlastníčka domu. Dom prestavala matka, ktorá prestavbu financovala a v podstate patrí jej.

Z výpisu z LV č. XXXX v k. ú. Z. H. L. je nesporné, že vlastníctvo k nehnuteľnosti, a to rodinného domu súp. č. XXX s príslušnými parcelami nadobudla E.H. O. v celosti Kúpnu zmluvou zo dňa 7.11.2008. Podľa aktuálneho výpisu LV č. XXX je už zapísaný ako vlastník žalovaný na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 15.8.2013. Pri Kúpnej zmluve z 15.8.2013 bola žalobkyňa zastúpená na základe plnej moci zo dňa 4.2.2008 P. G. Z. - O. a kupujúcim bol G. O.. Kúpna cena bola 5.000,- eur, ktorá mala byť vyplatená v hotovosti. Bola doložená aj generálna plná moc E. O. pre splnomocnenca P. G. O. na zastupovanie bez akýkoľvek obmedzení vo všetkých právnych úkonoch a na vykonanie všetkých právnych úkonov v jej mene. Podpis bol overený Mestom K. 4.2.2009.

Z pripojenej plnej moci zo dňa 4.2.2009 vyplýva, že žalobkyňa mala splnomocniť P. G. O., svoju matku, na zastupovanie bez akýkoľvek obmedzení na predaj nehnuteľností vedených na LV č. XXXX v k. ú. Z. H. L..

Uvedenú kúpnu zmluvu a plnú moc ale žalobkyňa nepodpísala.

Súd právny vzťah posudzoval podľa § 131 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., kde pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udeliť za týmto účelom plnomocenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah plnomocnencovho oprávnenia. Ak je potrebné, aby právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocenstvo udeliť písomne. Písomne sa musí plnomocenstvo udeliť aj vtedy, ak sa netýka len určitého právneho úkonu.

Podľa § 32 ods. 2 OZ, ak splnomocnenec koná v mene splnomocniteľa v medziach oprávnenia zastupovať, vzniknú tým práva a povinnosti priamo splnomocniteľovi. Pokyny dané splnomocnencovi, ktoré nevyplývajú z plnomocnenstva, nemajú vplyv na právne účinky konania, ibaže by boli známe osobám, voči ktorým splnomocnenec konal.

Podľa § 33 ods. 1, 2 OZ, ak splnomocnenec prekročil svoje oprávnenie vyplývajúce z plnomocnenstva, je splnomocniteľ viazaný, len pokiaľ toto prekročenie schválil. Ak však splnomocniteľ neoznámil osobe, s ktorou splnomocnenec konal, svoj nesúhlas bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o prekročení oprávnenia dozvedel, platí, že prekročenie schválil. Ak splnomocnenec pri konaní prekročil svoje oprávnenie konať za splnomocniteľa alebo ak niekto koná za iného bez plnomocnenstva, je z tohto konania zaviazaný sám, ibaže ten, za koho sa konalo, právny úkon dodatočne bez zbytočného odkladu schválil. Ak splnomocniteľ neschválil prekročenie plnomocnenstva alebo konanie bez plnomocnenstva, môže osoba, s ktorou sa konalo, od splnomocnenca požadovať buď splnenie záväzku, alebo náhradu škody spôsobenej jeho konaním.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že plnomocenstvo môže byť všeobecné (generálne), ktoré oprávňuje splnomocnenca ku všetkým právnym úkonom okrem tých, ktoré vyžadujú zvláštnu plnú moc alebo špeciálne, ktoré je obmedzené len na určitý právny úkon. V každom prípade, ale z plnomocnenstva musí byť zrejмый obsah oprávnenia splnomocnenca konať v jeho mene. Keďže plnomocenstvo je jednostranný právny úkon adresovaný tretím osobám, ktorým zastúpený prejavuje svoju vôľu voči tretím osobám, že v plnomocnenstve uvedená osoba má oprávnenie zastupovať ho, pričom úkonový zástupca

zaväzuje priamo zastúpeného. Tu bolo preukázané, že žalobkyňa bola vlastníčkou nehnuteľnosti, a to rodinného domu, ktorý nadobudla Kúpnu zmluvou zo 7.11.2008. Dňa 15.8.2013 mala P. G. Z. O., matka žalobkyne, v jej mene na základe generálnej plnej moci zo dňa 4.2.2009 uzavrieť so svojím synom, bratom žalobkyne G. O., kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľnosti na LV č. XXXX za kúpnu cenu 5.000,- eur. Aj keď plnomocenstvo sa týka výkonov rôznych druhov právnych úkonov bez časového obmedzenia, avšak z jeho obsahu jednoznačne nevyplýva, že splnomocnenkyňa je oprávnená odpredať majetok patriaci žalobkyni a hlavne za akú cenu, čo je esenciálnou podmienkou pre prevod vlastníctva ako nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy. Udelením plnomocenstva došlo k stretu všeobecného plnomocenstva a špeciálneho plnomocenstva, pričom v takomto prípade platí, že ak je všeobecné plnomocenstvo v rozpore so špeciálnym, platí špeciálne plnomocenstvo. Keď žalobkyňa mala udeliť špeciálne plnomocenstvo, ktorého obsahom nebola kúpna zmluva ani predaj nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, súd dospel k záveru, že kúpna zmluva je neplatná, nakoľko v mene žalobkyne ju uzavrela osoba, ktorá na uzavretie takejto zmluvy oprávnená nebola. Navyiac je nespochybniteľné, že plná moc, ktorú žalobkyňa udelila svojej matke, bola zrušená. K návrhu zmluvy na predaj nehnuteľnosti bola doložená aj plná moc, ktorú ale žalobkyňa pre matku nepodpísala. Z toho vyplýva, že matka mala vedomosť o neochote žalobkyne prediť nehnuteľnosti a že matka už nemá plnú moc na predaj nehnuteľnosti.

O trovách konania účastníkov bolo rozhodnuté podľa § 142 ods. 1 O.s.p., ktoré pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku 99,50 eur a 33,- eur za návrh predbežného opatrenia, ako aj trov právneho zastúpenia 706,81 eur, nakoľko žalobkyňa bola zastúpená advokátom, ktorému patrí náhrada za právne služby podľa vyhlášky č. 655/2004 Z.z..

Proti rozsudku okresného súdu dal včas odvolanie žalovaný. Súd vychádzal z toho, že kúpna zmluva je neplatná, pretože nebolo platné plnomocenstvo udelené žalobkyňou pre matku k predaju nehnuteľnosti. Z plnomocenstva ale jasne vyplýva oprávnenie matky v mene žalobkyne prediť nehnuteľnosť. Zákon pri prevode nehnuteľnosti nepredpisuje osobitné náležitosti dohody o plnomocenstve. Jedinou podmienkou je osvedčenie podpisu splnomocniteľa, ak ide o právny úkon, pričom pri prevode nehnuteľnosti môže sa jednať aj o plnomocenstvo na základe generálnej plnej moci, ktorá nemusí presne špecifikovať dohodu medzi splnomocniteľom a splnomocnencom, napr. o výške kúpnej ceny a pod.. Je nesporné, že matka mala udelené generálne plnomocenstvo, ktorého súčasťou je oprávnenie matky robiť jednostranné aj dvojstranné právne úkony pri zastúpení žalobkyne pred správnymi orgánmi. Správnosť a úplnosť plnomocenstva potvrdzuje aj to, že príslušný kataster povolil vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, pričom správny orgán obligatórne skúmal všetky listiny, na základe ktorých povolil vklad vlastníckeho práva. Keďže súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, riešil otázku neplatnosti kúpnej zmluvy pre tvrdené zrušenie plnomocenstva zo strany žalobkyne pre matku, pričom rozhodnutie súdu prvého stupňa nemá oporu vo vykonanom dokazovaní. Súd nenáležite zistil skutkový stav, ktorý odôvodňuje závery súdu na neplatnosť kúpnej zmluvy. Žalobkyňa tvrdila, že v roku 2012 udelila plnú moc matke, pričom žalobkyňa mala odvolať plnomocenstvo udelené matke dňa 20.6.2008. K predaju nehnuteľnosti ale došlo na základe plnomocenstva udeleného matke ešte v roku 2009, ktoré plnomocenstvo do prevodu nehnuteľnosti odvolané nebolo. Navyiac, na Vianoce roku 2013 žalobkyňa blahoželala bratovi k nadobudnutiu vlastníctva. Problém nastal až v apríli 2014, keď žalovaný zrušil trvalý pobyt v nehnuteľnosti ich otcovi. Až vtedy začala žalobkyňa tvrdiť, že splnomocnenie matke neudelila a že išlo o neplatný prevod. Vtedy kontaktovala právneho zástupcu matky a navrhovala mimosúdnu dohodu o vyplatení otcovi 25.000,- eur. Návrh mailovej komunikácie pripája k odvolaniu. V skutočnosti žalobkyňa nemala problém s platnosťou právneho úkonu, ale s tým, že bol zrušený trvalý pobyt otcovi v nehnuteľnosti. Navrhuje zrušiť rozsudok súdu prvého stupňa a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

Zástupca žalobkyne navrhol potvrdiť rozhodnutie súdu prvého stupňa ako vecne správne. Žalobkyňa sa stotožňuje s právnymi závermi súdu prvého stupňa, podľa ktorých nebolo udelené špeciálne plnomocenstvo na prevod nehnuteľnosti. Katastrálny zákon č. 162/1995 Z.z. nepredpisoval pri prevode nehnuteľnosti osobitné náležitosti dohody o splnomocnení. Jedinou podmienkou je osvedčenie podpisu plnomocenstva v prípade, ak ide o právny úkon, kde sa vyžaduje osvedčený podpis účastníka zmluvného vzťahu. Plná moc musí špecifikovať nehnuteľnosť, ktorá má byť predmetom prevodu, inak je pre právny úkon nepoužiteľná. Neoznačenie v plnomocenstve nehnuteľnosti spôsobuje neurčitosť a nezrozumiteľnosť plnej moci. K tomu sa prikláňa aj rozhodnutie Najvyššieho súdu vo veci 8 Sžo 30/2007. Plnomocenstvo má kopírovať samotný predmet zmluvy, t.j. obsahovať splnomocnenie označením nehnuteľnosti, ako to vyžaduje zákon pre zmluvy v súlade s § 42 katastrálneho zákona. Považuje

prevod za neplatný aj preto, že dva rovnaké subjekty práva nemôžu vstúpiť do právneho vzťahu ohľadne identického objektu. Žalobkyňa tvrdí, že až vypovedanie plnomocenstva 26.7.2012 sa týkalo jedného právneho úkonu o plnomocenstve, ktoré zrušila vypovedaním pre matku. Matka v čase urobenia prevodu nebola oprávnená konať za žalobkyňu v žiadnych právnych vzťahoch, a že si to matka uvedomila vyplýva aj z mailu zo 7.10.2012, keď zasielala text návrhu kúpnej zmluvy a text plnomocenstva. Navrhuje preto potvrdiť rozhodnutie súdu prvého stupňa a priznať náhradu trov odvolacieho konania 72,92 eur.

Krajský súd prejednal vec v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáhal preskúmania rozhodnutia a zistil, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je potrebné potvrdiť ako vecne správne. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia (§ 219 ods. 2 O.s.p.) a k tomu dodáva:

Žalobkyňa napadla platnosť Kúpnej zmluvy zo dňa 15.8.2013, na základe ktorej mala žalobkyňa a v jej mene splnomocnený zástupca P. Z. O. (č. I. 107 spisu) previesť na kupujúceho G. O. nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX v k. ú. Z. H. L.. K podpisu kúpnej zmluvy za žalobkyňu mala jej matku P. G. O. splnomocniť generálna plná moc zo 4.2.2009. Na základe tohto generálneho plnomocenstva ju splnomocnila najmä na uskutočňovanie jednostranných právnych úkonov, uzatvorenie dvoj aj viacstranných právnych úkonov, a to aj vtedy, keď podľa právnych predpisov je potrebné na to osobitné splnomocnenie. Žalobkyňa v tejto veci tvrdila, že matka zneužila generálnu plnú moc, ktorú jej udelila prvýkrát 20.6.2008 na uzavretie kúpnej zmluvy medzi predávajúcim Z. N., rod. O., a kupujúcou žalobkyňou na kúpu nehnuteľnosti zapísaných toho času na LV č. XXX v k. ú. Z. H. L.. Žalobkyňa matka ale chcela zmeniť situáciu a novou kúpnu zmluvou previesť vlastníctvo zo žalobkyne na žalovaného, preto zaslala žalobkyňu návrh kúpnej zmluvy spolu s návrhom plnej moci, ktorú mala overiť v mieste terajšieho bydliska žalobkyne v E.. S tým žalobkyňa nesúhlasila a dňa 25.7.2012 (č. I. 146 spisu) vypovedala generálnu plnú moc z 20.6.2008 pre svoju matku. Žalovaný poukázal na to, že vypovedala sa plná moc z 20.6.2008, nie plnomocenstvo zo 4.2.2009, ktoré slúžilo na prevod pri Kúpnej zmluve z 15.8.2013. Je potrebné potvrdiť stanovisko súdu prvého stupňa, že Výpoveď generálnej plnej moci z 25.7.2012 je potrebné chápať z celkového kontextu za situácie, že žalobkyňa už nechce, aby na základe udelenej generálnej plnej moci ju matka P. G. O. zastupovala. Je potrebné vychádzať z § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, kde právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykových vyjadrení, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa je v rozpore s jazykovým prejavom. Podľa ods. 3, právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho, čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Pritom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil, chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený. Podľa § 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka, prejav vôle možno urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovnou legitímnym spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosť o tom, čo chcel účastník prejavovať. V danom prípade žalobkyňa chcela prejavovať vôľu vypovedať generálnu plnú moc udelenú svojej matke na zastupovanie. V danom prípade to platí ako pre generálnu plnú moc z 20.6.2008, tak aj pre neskôr udelenú plnú moc zo 4.2.2009 (č. I. 111 spisu). Nikdy nebolo popreté, aby výpoveď generálnej plnej moci neba doručená P. G. O., preto následné konanie P. G. O. o uzavretí kúpnej zmluvy v mene žalobkyne ako predávajúcej dňa 15.8.2013 a kupujúcim - žalovaným G. O. je v rozpore s vôľou žalobkyne predatť túto nehnuteľnosť. Podľa § 40 ods. 3 OZ, písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou, pričom neboli naplnené podmienky zastúpenia na základe plnomocenstva podľa § 31 ods. 1 OZ, že pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. V prípade matky žalobkyne nešlo o prekročenie právomoci vyplývajúcej z plnomocenstva, pretože plnomocenstvo bolo vypovedané. Matka žalobkyne nemala oprávnenie za žalobkyňu podpisovať zmluvy v mene žalobkyne, aj keď je potrebné poukázať na to, že správny orgán nemá k dispozícii tzv. výpoveď generálnej plnej moci z 25.7.2012 pre matku žalobkyne. Vychádzal len z textu generálnej plnej moci zo 4.2.2009 oprávňujúcu P. G. O. uzatvárať za žalobkyňu dvojstranné aj viacstranné právne úkony, či jednostranné právne úkony, teda aj prevádzať nehnuteľnosť za žalobkyňu. Keď matka žalobkyne P. G. O. nemala platnú plnú moc na prevod nehnuteľnosti za žalobkyňu, potom aj kúpna zmluva uzavretá matkou žalobkyne bez plnomocenstva je neplatným právny úkonom. Kúpna zmluva je potom neplatná, tak ako o nej rozhodol súd prvého stupňa. Krajský súd potvrdzuje rozhodnutie súdu prvého stupňa ako vecne správne, pokiaľ určil, že Kúpna zmluva z 15.8.2013 je neplatná.

Krajský súd potvrdzuje rozhodnutie súdu prvého stupňa aj vo výroku o náhrade trov konania. Úspešná žalobkyňa má právo na náhradu trov konania proti neúspešnej žalovanej strane podľa § 142 ods. 1 O.s.p.. Výpočet náhrady trov bol súdom prvého stupňa urobený správne.

O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 224 ods. 4 ods. 1 v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.. Úspešná žalobkyňa má právo na náhradu trov konania proti neúspešnému žalovanému na trovách právneho zastúpenia za jeden úkon právnej pomoci, a to za vyjadrenie k odvolaniu, kde odplata vyplýva z vyhlášky č. 655/2004 Z.z. s hodnotou úkonu právnej pomoci 64,53 eur a režijný paušál 8,39 eur. Celkové trovy odvolacieho konania 72,92 eur je povinný zaplatiť neúspešný žalovaný na účet zástupcu žalobkyne do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.