

Súd: Okresný súd Revúca
Spisová značka: 8P/32/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6820201072
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 09. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslava Kvetková
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2020:6820201072.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Revúca samosudkyňou JUDr. Miroslavou Kvetkovou vo veci starostlivosti o maloleté dieťa: C. J., R.. XX.XX.XXXX, bytom u matky, zast. kolíznym opatrovníkom Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny Revúca, dieťa matky: I. N., R.. XX.XX.XXXX, D. Q. XXX a otca: neuvedený o schválenie právneho úkonu takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľky z a m i e t a .

odôvodnenie:

1. Návrhom na začatie konania zo dňa 10.07.2020 sa domáhala matka dieťaťa schválenia právneho úkonu za maloletú Veroniku - zámennej zmluvy zo dňa 10.07.2020, spísanej do notárskej zápisnice notára JUDr. Jozefa Farkašovského č. R.: XXX/XXXX, R.: XXXXX/XXXX, R.: XXXXX/XXXX.

2. V súlade s § 117 zákona č. 161/2015 Z. z. Civilného mimosporového poriadku v platnom znení (ďalej len CMP alebo Civilný mimosporový poriadok) ustanovil maloletému dieťaťu pre účely predmetného konania kolízneho opatrovníka - orgán sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately.

3. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom matky dieťaťa, kolízneho opatrovníka dieťaťa, výsluchom svedkov - O. K. a K. K., obaja bytom Q. XXX, prečítaním listinných dôkazov - rodného listu dieťaťa, notárskej zápisnice JUDr. Jozefa Farkašovského č. R.: XXX/XXXX, R.: XXXXX/XXXX, R.: XXXXX/XXXX, dodatku k zmluve výmeny domu za byt zo dňa 26.08.2020, znaleckých posudkov znalca Ing. Ladislava Hladovca č. XXX/XXXX a XXX/XXXX, listov vlastníctva č. XX a č. XXX pre katastrálne územie Q., prehľadu inzerátov na internete na predaj bytov v okrese Revúca, vyjadrenia Ing. Ivan Rusnák - RRK zo dňa 24.08.2020, vyjadrenia Halo reality, s.r.o. zo dňa 20.08.2020, vyjadrenie Obce Lubeník zo dňa 25.08.2020, oboznámením sa s celým obsahom spisu, ako aj obsahom pripojeného spisu sp. zn. 8P/50/2018. Vykonanie iných dôkazov nebolo do vyhlásenia uznesenia o skončení dokazovania navrhnuté. Na základe takto vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

4. Otcovstvo k maloletej C. nebolo určené, matka je jedinou zákonnou zástupkyňou maloletej.

5. Podľa listu vlastníctva je maloletá C. výlučnou vlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese W., obci Q., katastrálne územie Q., vedených Okresným úradom W., katastrálnym odborom na LV č. XX a to pozemkov - parciel registra C parc. č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 100 m², parc. č. XXX - záhrada s výmerou 446 m², parc. č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 196 m², ako aj stavby - rodinného domu súp. č. XXX nachádzajúceho sa na parcele registra C parc. č. XXX (ďalej len predmetný rodinný dom).

O. K., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. I. XXX je vlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese W., obci Q., katastrálne územie Q., vedených Okresným úradom W., katastrálnym odborom na LV č.

XXX a to bytu č. XX na 2. poschodí vo vchode 1 bytového domu v Q. súp. č. č. XXX, nachádzajúceho sa na parcele registra C parc. č. XXX v podiely 1/1, spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve bytového domu v 6463/132028-inách a spoluvlastníckeho podielu k pozemku - parcele registra C parc. č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 596 m² v 6463/132028-inách (ďalej len predmetný byt).

6. Dňa 10.07.2020 uzavrela maloletá C. J., R.. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX, v zastúpení svojou matkou I. N., R.. XX.XX.XXXX, s O. K., R.. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX zámennú zmluvu, ktorá bola spísaná do notárskej zápisnice notára JUDr. Jozefa Farkašovského č. R.: XXX/XXXX, R.: XXXXX/XXXX, R.: XXXXX/XXXX. Podľa zmluvy zmluvné strany sú vlastníčkami nehnuteľností v k.ú. Q.: a) O. K. predmetného bytu. Predmetný byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC. Súčasťou bytu je jeho vnútorné techn. vybavenie, a to: vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové potrubné a káblové rozvody okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Výmera podlahovej plochy predmetného bytu je 55,03 m², výmera podlahovej plochy pivníc užívaných výhradne s predmetným bytom je 9,60 m², podlahová plocha bytu č. XX celkom, vrátane pivníc je 64,63 m². S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení domu. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, izolácie, obvodové múry, strechy, rímsy, schodišťa, chodby, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú: hromozvody, komíny na odvod spalín aj vetracie komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu ale slúžia výlučne domu, v ktorom je predmetný byt umiestnený. b) maloletá C. predmetného rodinného domu. Maloletá C. nadobúda do svojho vlastníctva predmetný byt v celosti, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve bytového domu a spoluvlastnícky podiel k parcele parc. č. 649 v 6463/132028-inách a O. K. nadobúda do svojho výlučného vlastníctva predmetný rodinný dom v celosti. Zámena nehnuteľností je odplatná. Hodnota predmetného bytu je podľa znaleckého posudku č. XXX/XXXX (znalec Ing. Ladislav Hladovec) 27.700,- Eur a hodnota predmetného rodinného domu je podľa znaleckého posudku č. XXX/XXXX (znalec Ing. Ladislav Hladovec) 30.500,- Eur. Zmluvné strany sa dohodli, že zámena nehnuteľností je odplatná a dohodli sa na nasledovnej výške finančného vypořádania za rozdielne ceny nehnuteľností, ďalej ako „Kúpna Cena“. O. K. sa zaväzuje zaplatiť C. J. dohodnutú kúpnu cenu vo výške 2.800,- Eur na účet C. J. a to do 10 dní od právoplatnosti rozsudku súdu o schválení právneho úkonu. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že boli notárom upozornení na platobné podmienky dohodnuté v zmluve a s týmito podmienkami sa oboznámili. Zmluvné strany sú si vedomé stavu nehnuteľností. I. N. - zákonná zástupkyňa C. J. vyhlasuje, že C. J. pristupuje k Zmluve o výkone správy so Spoločenstvom vlastníkov bytov, Blok č. XXX, 049 18 Q., IČO XXXXXXXX. Zmluvné strany vyhlasujú, že na ich podieloch na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom zámennej zmluvy, neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, ani iné právne povinnosti. Zmluvné strany nadobudnú vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu, Katastrálny odbor W. o povolení vkladu vlastníckeho práva k týmto spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si navzájom všetku potrebnú súčinnosť v prípade, ak podľa požiadaviek Okresného úradu, Katastrálny odbor W. bude pre uskutočnenie prevodu vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach potrebné urobiť v tejto Zmluve akékoľvek opravy, zmeny, odstrániť zrejme chyby v písaní alebo počítaní, prípadne bude potrebné k tejto Zmluve vyhotoviť dodatok. Táto zmluva je platná a účinná dňom jej podpísania všetkými účastníkmi a vecno-právne účinky zmluvy nastanú dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva Okresným úradom W., Katastrálnym odborom. Osvedčený odpis notárskej zápisnice sa vydáva účastníckam zmluvy. Účastníčky poverujú notára JUDr. Jozefa Farkašovského, aby v notárskej zápisnici kedykoľvek opravil prípadné chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, splnomocňujú na podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, oznámenia o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a zastupovanie v katastrálnom konaní. Účastníčky zmluvy vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, zrozumiteľne a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Notársku zápisnicu účastníčky po prečítaní schválili a pred notárom JUDr. Jozefom Farkašovským vlastnoručne podpísali.

7. Znaleckým posudkom znalca Ing. Ladislava Hladovca č. XXX/XXXX bola stanovená všeobecná hodnota predmetného rodinného domu na 30.500,- Eur.

Znaleckým posudkom znalca Ing. Ladislava Hladovca č. XXX/XXXX bola stanovená všeobecná hodnota predmetného bytu na 27.700,- Eur.

8. Dňa 26.08.2020 uzavrela maloletá C. v zastúpení svojou matkou I. N., R.. XX.XX.XXXX s O. K., R.. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX dodatok k zámennej zmluve, podpisy zmluvných strán boli overené notárom. Podľa dodatku maloletá C., ktorú zastupuje jej zákonná zástupkyňa - matka, ktorá súhlasí s výmenou domu za byt s O. K., R.. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX. Doplatočok k výmene je 2 800,- Eur. O. K. splatí dlh, ktorý má za plyn I. N. so sumou 1.000,- Eur. Prvé dve splátky zaplatila O. K. a zvyšnú sumu zaplatí pri prepise. Táto suma sa zahŕňa k vyplateniu domu s tým, že nežiada od nej túto sumu späť. O. K. z vlastnej vôle daruje maloletej C. nábytok, ktorý pozostáva z: kuchynskej linky, elektrický šporák, skriňa, rozťahovací gauč, stôl so stoličkami - veci budú kúpené z druhej ruky, preto sa ceny neuvádzajú. Všetky náklady týkajúce sa výmeny domu za byt (znalec, notár) platila O. K., ktorej sa viažu k vyplatenej sume a nežiada ich späť.

9. Podľa prehľadu inzerátov na internete boli k 18.08.2020 nasledovné ponuky na predaj 2-izbových bytov v okrese W.: 2-izbový byt v meste S. (54 m², kompletná rekonštrukcia) za 13.900,- € (HALO reality, s.r.o.), 2-izbový byt v meste T. (58 m², po čiastočnej rekonštrukcii) za 16.500,- € (Vaša realitná kancelária), 2-izbový byt v meste T. (53 m², po rekonštrukcii bytového jadra, inak v pôvodnom zachovalom stave) za 17.700,- € (Vaša realitná kancelária).

10. Podľa vyjadrenia Ivan Rusnák - RRRK zo dňa 24.08.2020 ceny starších rodinných domov v Q. začínajú na cene 14.000 - 15.000,- €. Ide o prízemné domy v pôvodnom stave. Horná hranica nie je ohraničená, nakoľko v roku 2019 mali v ponuke 2 rodinné domy na spoločnom dvore, kompletne zrekonštruované, nadštandardne zariadené, vrátane bazény a ostatného príslušenstva s cenou 180.000,- €. Nehnuteľnosti sa samozrejme nepredali. Čo sa týka 2 - izbových bytov v Q., tak cena 27.700,-€ je z jeho pohľadu pomerne vysoká. Pre porovnanie uvádza orientačné ceny 2 - izbových bytov: S. - cca 8.000,- € pôvodný stav, W. - cca 18.000,- € - 22.000,- € pôvodný stav. Na základe praxe odhaduje cenu štandardne prerobeného 2 - izbového bytu v Q. do 20.000,- €.

11. Podľa vyjadrenia Halo reality, s.r.o. zo dňa 20.08.2020 predajné ceny rodinných domov v danej lokalite sa môžu pohybovať v rôznych cenových kategóriách. Je rozdiel ak sa jedná o novostavbu alebo starý dom, aký veľký je pozemok patriaci k domu, inžinierske siete zavedené v dome, koľko má izieb, aké materiály boli použité na jeho stavbu a pod.. Taktiež cena dvojizbového štandardného prerobeného bytu sa môže pohybovať od 10.000,- € do 30.000,- €. Nevedia, v akej lokalite sa byt v Q. nachádza. Je to pri cene nehnuteľnosti veľmi podstatné. Podstatná je aj rekonštrukcia bytu, aké materiály boli pri rekonštrukcii použité a kedy sa rekonštrukcia uskutočnila. Môžu len odhadom usúdiť, že cena štandardne prerobeného bytu by bola okolo 17.000,- €.

12. Podľa vyjadrenia Obce Q. zo dňa 25.08.2020 podľa ich zistení existujú viacerí záujemcovia o kúpu rodinného domu maloletej C., ktorí požadovali všeobecné informácie, avšak záleží od podmienok predaja danej nehnuteľnosti. Majú za to, že znalecká hodnota je príliš vysoká, nakoľko ceny dvojizbových bytov v obci sa pohybujú od 10.000,- € do 15.000,- € v závislosti od lokality a stavu bytovej jednotky. Obec má k dispozícii znalecký posudok na trojizbový byt. Matka maloletej C. je ľahko ovplyvniteľná a nemá svoj vlastný názor a úsudok a sú presvedčení, že nevie posúdiť výhodnosť, resp. nevýhodnosť zámeny v prospech alebo neprospech maloletej C.. Maloletá C. skončila 4. roč. s čistými jednotkami. Voči spolužiakom je priateľská, nekonfliktná. S vyučujúcimi komunikuje na vysokej úrovni vzhľadom k veku. Kúpujúca O. K. v obci podniká v obchode s potravinami.

13. Matka dieťaťa na pojednávaní uviedla, že návrh na súd podala z dôvodu, že by chcela, aby sa rodinný dom dcéry zamenil za byt O. K.. Tento byt je prerobený a ich rodinný dom chátra, nemá sa kto o neho starať, gamatky sú tam zdevastované, je tam zima, jedno okno v kuchyni prepúšťa, gumolit je zničený, aj zvonku je dom v zlom stave, záhrada nie je taká ako by mala byť, nemá kto kosiť. Preto sa porozprávala aj s dcérou, že by sa mohli presťahovať do toho bytu, s čím dcéra súhlasila. Ona je momentálne v ťažkej životnej situácii, rozvádza sa a má aj podlžnosti.

Uzavretiu zmluvy predchádzalo to, že prišiel k nim do domu p. K. K. s manželkou O. K. a navrhol im, že by mohlo dôjsť k zámeně predmetných nehnuteľností. Títo ľudia sa poznajú aj so starostom, aj s ním to skonzultovala. V ten deň si K. pozreli ich dom a následne oni sa išli pozrieť na ten byt, dohodli sa, že k tej zámeně dôjde, dali sa vypracovať znalecké posudky a u notára sa spísala zápisnica o zámennej zmluve. Poplatky u notára zaplatili K..

Je pravda, že aj iné osoby mali záujem o kúpu domu, ale ona preferuje zámenu, aby mohla sa s dcérou hneď nasťahovať do bytu. Keď boli u notára v Rožňave, tak jej tento povedal, že je možná len zámena,

že predaj domu nie je možný. Tie iné osoby mali záujem len o kúpu, nie o zámenu, preto to neprichádzalo do úvahy. Navyše jej ponúkali menej ako je hodnota domu. V máji za ňou bola teta J. z Q., ktorá jej ponúkala 17.000,- Eur za predaj domu, potom hneď na to nejaký pán, ktorý sa prisťahoval do Q. z W., ten jej ponúkal 15.000,- Eur. K. prišli za ňou koncom júna. K. sú slušní ľudia, chcú jej pomôcť v ťažkej situácii, chcú jej kúpiť nábytok do bytu a finančne jej pomôcť. Nábytok v ich rodinnom dome je zničený, ten by si do bytu nemohla zobrať. Musela by dom vypratať a K. by tiež vypratali svoj byt, nábytok by si zobrali. Pokiaľ ide o nábytok do bytu, navrhovateľka na prvom pojednávaní uvádzala, že cez internet už objednali nábytok do bytu, ktorý má dcéra nadobudnúť a to kuchynskú linku, šporák v hodnote 250,- Eur, stenu v hodnote 95,- Eur, gauč v hodnote 120,- Eur, 3 stoličky po 15,- Eur, stenu do izby, pokrovec za 9,- Eur. Najprv povedali, že stačí keď im za ten nábytok dá menej ako je kúpna cena a až keď bude na tom lepšie. Neskôr povedali, že jej to dajú a nemusí im nič dať. Na druhom pojednávaní navrhovateľka uvádzala, že potom, ako dôjde k zámene, K. darujú jej dcére nábytok. S dcérou bola minulý týždeň u K. a tento týždeň sa stretli u nich, ukázali jej fotky nábytku a ony s dcérou si vybrali. Tento nábytok je už objednaný, podľa nej aj vyplatený. Pokiaľ ide o šporák, ten by sa mal kupovať riadne v obchode, nie cez internet. Ostatné veci budú kúpené cez internet z druhej ruky. Gaučová súprava, ktorú si vybrali, je za 65,- Eur, stena, kde bude televízor, je za 85,- Eur, skriňa za 54,- Eur, linka za 180,- Eur a keďže šporák sa bude kupovať v obchode, jeho cenu nevie. Pokiaľ ide o súpravu, tak pozerali asi 8 druhov, ceny boli napr. 80,-, 72,-, ale aj 56,- Eur. Pokiaľ ide o stenu, pozerali si 6 druhov, ceny boli napr. 62,-, ale aj 45,- Eur. Pokiaľ ide o skriňu, pozerali si 5 druhov, ceny boli napr. 68,-, 82,-, 92,- Eur. Pokiaľ ide o linku, pozerali si 4, ceny boli 120,-, 140,- Eur. Dcéra tento nábytok potrebuje, nábytok, ktorý majú teraz nemôžu do bytu zobrať, lebo je tam pleseň, aj červotoče. Pokiaľ na minulom pojednávaní uvádzala, že je nábytok už objednaný, tak nejaký nábytok sa objednal a majú ho K. v pivnici, je to pokrovec, stolík a stoličky. Dohodla sa s K., že keď sa presťahuje a bude na tom finančne lepšie, tak tento odkúpi. Odkúpi to za nasledovné ceny, stoličky za 5,- Eur, stolík za 10,- Eur a pokrovec za 15,- Eur. Znenie dodatku, že všetky náklady (znalec, notár) sa viažu k vyplatenej sume, znamená, že je to navyše okrem toho, čo jej vyplatia.

Na prvom pojednávaní navrhovateľka tiež uvádzala, že K. jej tiež dajú 1.000,- Eur na splatenie dlhu čo má za elektriku. Dohadovali sa o tom pred notárom. Najprv povedali, že budú oni splácať ten dlh, potom, že bude lepšie, keď to zaplatí ona. Tých 1.000,- Eur je vlastne súčasťou tej sumy, ktorú podľa zámennej zmluvy má pani K. vyplatiť jej dcére. Nie je to navyše. Zo sumy 2.800,- € si ona vyplatí ten dlh a tým jej K. pomôžu v ťažkej situácii. Na druhom pojednávaní navrhovateľka uvádzala, že má dlh vo výške 1.000,- Eur za elektrinu a má splátkový kalendár, podľa ktorého to má splácať. V dodatku zmluvy sa dohodli, že to splatí O. K.. V dodatku je chyba, keď je tam uvedené, že je to za plyn, dlh je za elektrinu voči spoločnosti SPP. Podľa splátkového kalendára mala byť uhradená prvá splátka 95,- Eur v júni 2020 a potom ďalšie splátky po 75,- Eur každý mesiac od júla 2020 do júna 2021. Splatnosť splátok bola asi k 25. dňu. Tak sa dohodli, že O. K. to bude splácať, za september ešte nezaplatili. Neskôr navrhovateľka výpoveď zmenila a uvádzala, že tie splátky sú od júla 2020 do júla 2021, teda momentálne sú dve splátky zaplatené a tretiu za september má pani K. ešte zaplatiť. Znenie dodatku, že táto suma sa zahŕňa k vyplateniu domu znamená, že to je navyše okrem vyplatenia sumy 2.800,- Eur. Iné dlhy ona nemá, je v evidencii uchádzačov o zamestnanie, momentálne nemá žiaden príjem. Po právoplatnosti rozvodového rozsudku bude žiadať o dávku. Doteraz jej finančne vypomáhala svokra a tiež rodina z matkinej strany. Dom, kde bývajú, je v takom stave, že sa tam ďalej už nedá bývať. Ona nerobila kroky k tomu, aby našla nejakú inú nehnuteľnosť, kde by mohli bývať, nepozerala ponuky, nebola obhliadnuť žiadnu inú nehnuteľnosť.

14. Kolízny opatrovník dieťaťa na pojednávaní uviedol, že od starostu obce Q. majú informáciu, že sú aj iní záujemcovia o predaj domu, ktorí by ponúkli aj viac, maloletá by mohla získať aj viac ako pri tejto zámene. Schválenie predmetného právneho úkonu nie je v najlepšom záujme dieťaťa. Byt je nadhodnotený a sú aj iní záujemcovia o kúpu domu. Je teda reálne, že by mohlo dôjsť aj k inej dohode, ktorá by bola prospešnejšia pre dieťa.

15. Svedkyňa O. K. vypovedala, že sa dohodli na výmene rodinného domu a bytu za doplatok. Nehnuteľnosti boli ohodnotené znalcom a rozdiel v hodnotách mal byť nimi doplatený. Ich byt je kompletne prerobený, v dobrej lokalite, kde bývajú slušní ľudia. Ich rodinný dom je rozpadajúci sa, je tam pleseň. Matka mala aj dlh na elektrine. Od niekoho počuli, že matka dieťaťa jednala s nejakými cigánmi o predaji domu a to boli takí ľudia, čo bývajú v nie dobrej lokalite, sú tam cigáni, požíva sa tam alkohol. Mysleli si, že to nie je veľmi dobrý nápad. Preto sa matky dieťaťa spýtala, či by radšej nechcela urobiť výmenu s nimi. Dohodli sa, že sa prídu pozrieť a páčilo sa im tam. V tom čase reálne o presťahovaní a kúpe domu neuvažovali, ale keď sa naskytila táto situácia, tak si uvážili, že by to bolo dobré. Zvažovali

aj, čo to bude pre nich znamenať, budú musieť tam veľa investovať. Konzultovali aj, koľko by museli investovať do prerábky, museli kvôli tomu predať auto. Následne po týchto dohadovaniach si dali vypracovať znalecké posudky, išli k notárovi, kde sa zmluva spísala. Od matky dieťaťa vedeli, že má dlžobu na elektrine. Rozhodli sa, že zaplatia splátku za elektrinu, aby ju neodpojili, ak by ju odpojili, tak by náklady za znovupripojenie boli ešte vyššie. Rozhodli sa tak, pretože viaceré osoby im vraveli, že nie je dôvod, aby to nebolo schválené súdom. Dohodli sa, že potom zaplatia aj zvyšok toho dlhu. Najprv im dala 1 šek, aby zaplatili splátku. Keďže ale stále úkon nebol schválený, tak museli zaplatiť aj ďalšiu splátku, znova im dala šek. Dve splátky boli vyplatené, za júl a august. Kedy presne sa dohodli, že celý ten dlh zaplatia oni, nevie, ale bolo to v čase, keď už vedeli, že by mali doplatiť 2.800,- Eur za zámenu. Na začiatku sa dohodli, že to bude v rámci 2.800,- Eur, ale potom si to rozmysleli a dohodli sa, že jej to zaplatia ešte navyše. V rodinnom dome matka s maloletou majú plesnivý nábytok, preto sa rozhodli, že jej kúpia nový, ktorý bude ale prekúpený. Ide o kuchynskú linku, šporák, obývaciu stenu, stôl, stoličky, skriňu a pohovku. Tento nábytok pozerali na Bazoši. Vybrali si, ktorý by to mohol byť. Nábytok nie je objednaný ani vyplatený. Pokiaľ ide o nábytok, čo majú v pivnici, ona si vymieňala stôl, stoličky a koberec a svoje staré dala do pivnice a povedala, že z týchto si môžu matka s dcérou vybrať. Nie je pravda, že si tieto veci môže matka dieťaťa neskôr od nej kúpiť, ona sľúbila, že jej tieto veci daruje. Nechcú za to nič, bude to ako dar. Ak úkon nebude schválený, tak nábytok nedarujú. V takom prípade už ani dlh na elektrine by ďalej nesplácali.

16. Svedok K. K. vypovedal, že dopyčuli sa, že maloletá s matkou chcú ísť bývať do rómskeho činžiaka, preto išli za ňou, či si nechce radšej vymeniť dom s ich bytom. Boli si nehnuteľnosti obe strany pozrieť, matka potom súhlasila. Ich byt je kompletne prerobený, nedávno investovali do neho 15.000,- Eur. Dali si vypracovať znalecké posudky na hodnotu nehnuteľností, keď poznali hodnotu, dohodli sa, že rozdiel vyplatia matke dieťaťa. Na cene sa nijako už nezjednávali. Potom išli spoločne za notárom, kde spísali zmluvu. Chceli dávnejšie s rodinou ísť do domu. Mal záujem aj o dom, ktorý kúpil starosta, ale nevyšlo to. Sú 4-členná rodina a v dome by im bolo lepšie, preto oslovil matku. Rodinný dom je menší, len 2 - izbový a budú musieť do neho investovať aspoň 25.000,- Eur. Keď mali posudok, dohodli sa, že rozdiel doplatia, splatia jej dlh na elektrike a dajú jej nejaký nábytok, lebo ten ich bol starý. S tým matka súhlasila. Pokiaľ ide o dlh, pôvodne sa dohodli, že to bude vyplatené z tých 2.800,- Eur, neskôr sa ale s manželkou dohodli, že by to dali navyše. 2 splátky zaplatili, aby v dome neodpojili elektrinu. Bolo to 87,- a 76,- Eur v prospech SPP za elektrinu, tretia splátka v septembri ešte nebola uhradená. Celkovo dlh je 980,- alebo 990,- Eur. Ešte uhradili náklady na znalca a notára, to bolo spolu okolo 1 000,- Eur. Dokopy maloletá od nich dostane 5.000,- alebo 5.500,- Eur. V tom je aj nábytok, ktorý jej darujú. Presnú hodnotu nevie uviesť. Už si cez internet vybrali, čo by to mohlo byť. Malo by ísť o stôl, stoličky, kuchynskú linku, obývaciu stenu, skriňu, gauč. Šporák a obývaciu stenu sú už rezervované do dnešného dňa. Sú to prekúpené veci, šporák za 85,- Eur, obývacia stena za 80,- Eur. Nábytok nie je objednaný, kúpený ani vyplatený. V prípade, že právny úkon nebude schválený, by ďalej do tejto veci už neinvestoval, nebudú žiadať vrátenie peňazí, ale budú žiadať polovicu nákladov na znalca a notára.

17. Podľa § 28 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len Občiansky zákonník) 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.

18. Podľa § 119 CMP právny úkon, ktorý urobil zákonný zástupca za maloletého, súd schválil, ak je to v záujme maloletého.

19. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že maloletá C. je výlučnou vlastníčkou predmetného rodinného domu a O. K., R.. XX.XX.XXXX výlučnou vlastníčkou predmetného bytu (pokiaľ ide o spoločné časti a zariadenia bytového domu a zastavený pozemok, spoluvlastníčkou v 6463/132028-inách). Maloletá C. prostredníctvom svojej zákonnej zástupkyne - matky uzavrela s O. K.V., R.. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX zámennú zmluvu, na základe ktorej nadobudne maloletá do výlučného vlastníctva predmetný byt, O. K., R.. XX.XX.XXXX nadobudne do výlučného vlastníctva predmetný rodinný dom. Keďže nejde o bežnú vec, uvedený právny úkon maloletého dieťaťa podlieha schváleniu súdu v zmysle § 28 Občianskeho zákonníka, pričom súd právny úkon schválil, ak ho urobil za maloleté dieťa jeho zákonný zástupca a ak je to v záujme maloleté dieťaťa. Preto súd skúmal splnenie týchto podmienok.

20. Matka ako jediný zákonný zástupca bola oprávnená maloletú Veroniku zastupovať pri uzavretí predmetnej zmluvy, nebola daná jej nespôsobilosť na zastupovanie alebo kolízia jej záujmov a záujmov dieťaťa. Preto možno konštatovať, že právny úkon bol za maloletú urobený oprávnenou osobou.

Zo zmluvy, ako aj z výpovedí navrhovateľky a svedkov vyplýva, že medzi zmluvnými stranami bola písomne dohodnutá výmena nehnuteľností tak, že maloletá C. predáva O. K., R.. XX.XX.XXXX predmetný rodinný dom (ktorý má vo výlučnom vlastníctve) za kúpnu cenu 30.500,- Eur a O. K., R.. XX.XX.XXXX predáva maloletej C. predmetný byt (ktorý má vo výlučnom vlastníctve) za kúpnu cenu 27.700,- Eur, pričom je povinná rozdiel kúpnych cien 2.800,- Eur zaplatiť maloletej C. do 10 dní od právoplatnosti rozsudku súdu o schválení právneho úkonu na jej účet. Pri určení kúpnych cien nehnuteľností zmluvné strany vychádzali zo všeobecných hodnôt nehnuteľností určených znaleckými posudkami.

Vykonaným dokazovaním bolo tiež preukázané, že zmluvné strany sa pri uzavretí zámennej zmluvy, resp. nejaký čas po jej uzavretí dohodli na ďalších podmienkach zámeny, ktoré neboli zahrnuté do samotnej zmluvy spísanej do notárskej zápisnice. Pokiaľ má byť schválená zámenná zmluva, musia byť posúdené komplexne všetky dojednania s ňou súvisiace. Z dodatku zmluvy a z výpovedí navrhovateľky a svedkov vyplýva, že ďalším dojednaním zámeny nehnuteľností bolo, že žalobcovia splatia dlh matky žalovanej na elektrine vo výške cca 1.000,- Eur a darujú maloletej C. použitý nábytok v neurčitej hodnote. Pokiaľ ide o dojednanie o splatení dlhu, toto považuje súd za neplatné pre jeho neurčitosť. Písomný dodatok k zámennej zmluve zo dňa 26.08.2020 je neurčitý, nie je z neho zrejmé, o aký presne dlh ide - voči komu, v akej výške, s akou splatnosťou. Tiež nie je dojednané, kedy presne je O. K. povinná tento dlh matky dieťaťa splatiť. Ani na základe výpovedí navrhovateľky a svedkov nebolo zistené, že by tieto podstatné okolnosti dohody boli medzi matkou dieťaťa a O. K. jasne dojednané, keďže ich matka dieťaťa nevedela v rámci svojej výpovede uviesť. Pokiaľ ide o to, kedy sa dlh splatí, ani navrhovateľka ani jeden zo svedkov nepovedal konkrétny termín, kedy je O. K. podľa ich dohody povinná nejakú peňažnú čiastku uhradiť. Matka dieťaťa uvádzala, že bolo dohodnuté, že K. budú jej dlh splácať podľa splátkového kalendára, svedkovia zase vypovedali, že dlh v časti, ktorá ešte nebola uhradená, bude zaplatený naraz, ale nie je zrejmé kedy presne. Takéto nejasné a neurčité dojednanie o prevzatí dlhu je neplatné podľa § 37 Občianskeho zákonníka. K tomu ešte súd dodáva, že ak by sa aj zmluvné strany platne dohodli, že O. K. zaplatí za konkrétnych a určitých podmienok nejaký dlh matky dieťaťa, táto by sa len stala ďalším dlžníkom popri matke dieťaťa (pre absenciu súhlasu veriteľa), takže dlh matky dieťaťa by nezanikol, mohol by byť voči nej veriteľom naďalej vymáhaný, matka dieťaťa by len mala voči O. K. pohľadávku. Záverom súd k tejto časti uvádza, že nie je dôvod, aby maloletá sa podieľala na splácaní dlhu jej matky. Pokiaľ má matka dieťaťa dlh, je ona povinná ho splatiť a nie maloletá. Pokiaľ bola teda predávajúca O. K. ochotná dať za výmenu nehnuteľností viac o 1.000,- Eur, tieto peňažné prostriedky mali byť poskytnuté maloletej a nie jej matke.

Pokiaľ ide o dojednanie o darovaní nábytku, možno ho chápať ako zmluvu o budúcej darovacej zmluve. Toto dojednanie ale rovnako súd považuje za neplatné pre jeho neurčitosť. Písomný dodatok k zámennej zmluve zo dňa 26.08.2020 je neurčitý, nie je z neho zrejmé, o aký nábytok ide, veci sú uvedené len všeobecne, na základe tohto dojednania nemá maloletá istotu, aké presne veci dostane, že to budú tie, ktoré si vybrala, dodatok tieto veci nijako nešpecifikuje. Ani na základe výpovedí navrhovateľky a svedkov nebolo zistené, že by tieto podstatné okolnosti dohody boli medzi matkou dieťaťa a O. K. jasne dojednané. Výpovede matky dieťaťa a svedkov sa líšili. Matka dieťaťa raz uvádzala, že tieto veci budú odkúpené, raz že budú zadarmo, tiež na prvom pojednávaní hovorila o inom nábytku ako na druhom. Matka uvádzala, že maloletá má dostať nový šporák, pričom svedok uviedol, že pôjde o šporák prekúpený, teda už používaný, za 85,- Eur. Nebolo ani jasne dohodnuté, v akej hodnote ten nábytok bude, kedy presne bude maloletej darovaný. Takéto nejasné a neurčité dojednanie zmluvy o budúcej zmluve je neplatné podľa § 37 Občianskeho zákonníka. Opäť, ak bola predávajúca ochotná dať za výmenu nehnuteľností viac (o použitý nábytok), mohli sa dohodnúť na vyššej kúpnej cene miesto neurčitého dojednania o budúcom darovaní neurčitých vecí s neurčitou hodnotou. Záverom súd k tejto časti uvádza, že nie je dôvod, aby maloletá zabezpečovala nábytok do svojej domácnosti. Je na rodičovi, aby svojmu maloletému dieťaťu zabezpečil všetky potreby vrátane nábytku v domácnosti, kde žije.

Vzhľadom na neplatnosť dodatku zámennej zmluvy zo dňa 26.08.2020, resp. ústnych dojednaní zmluvných strán týkajúcich sa zámeny po spísaní zámennej zmluvy do notárskej zápisnice, súd posudzoval právny úkon len v časti, v ktorej ho možno považovať za platný - teda len čisto zámennú zmluvu v znení ako je uvedené v notárskej zápisnici. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že tento právny úkon nie je v záujme maloletého dieťaťa. Je síce zrejmé, že na základe výmeny nehnuteľností by nadobudla maloletá nehnuteľnosť v dobrom stave (prerobený byt), ktorá by nevyžadovala takú starostlivosť ako starší rodinný dom, ale to nie je postačujúce na to, aby táto výmena

bola v záujme dieťaťa. Je potrebné posúdiť všetky okolnosti výmeny vrátane finančnej výhodnosti danej zmluvy. Pri uzavretí zámennej zmluvy sa vychádzalo čisto zo všeobecnej hodnoty nehnuteľností určenej znaleckými posudkami. Z listinných dôkazov vyplýva, že v danej lokalite je záujem u kúpu rodinných domov, aj o kúpu predmetného rodinného domu v poslednom čase prejavilo záujem viacero osôb. Zároveň bolo preukázané, že je možné získať vlastnícke právo k dvojizbovému bytu v danej lokalite aj za oveľa výhodnejších podmienok ako boli dohodnuté. Suma 27.700,- Eur nie je bežne sa vyskytujúcou trhovou kúpnou cenou v danej obci, za túto cenu, dokonca aj za nižšiu, sa predávajú byty i v meste W., kde je štandard bývania vyšší, aj keď v neprerobenom stave. Bežne sa byty v dobrom stave v obci Q. predávajú do 20.000,- Eur. Maloletá by teda mohla získať dvojizbový byt v obci Lubeník aj za oveľa nižšiu cenu, pravdepodobne aj o 10.000,- Eur, čo nie je zanedbateľná suma. Ak by aj rodinný dom nepredala za jeho všeobecnú hodnotu, je reálne, že by bola možná zámena domu za inú nehnuteľnosť alebo predaj domu s následnou kúpou inej nehnuteľnosti tak, aby maloletá získala viac ako 2.800,- Eur. Pri zámene domu za byt by reálne mohla maloletá získať 5.000,- Eur a viac. Preto zámena, pri ktorej získa len 2.800,- Eur, nie je v záujme dieťaťa. Súd poukazuje i na skutočnosť, že samotnú zámenu nevyvolala maloletá, nebola z jej iniciatívy ani z iniciatívy jej matky, ale z iniciatívy manželov K., preto nie je dôvod, aby nehľadala alebo nepočkala na výhodnejšiu ponuku.

Matka dieťaťa zjavne neposúdila s dostatočnou starostlivosťou a opatrnosťou výhodnosť a podmienky dohody, ktorú za svoju maloletú dcéru uzatvárala. Nepokúšala sa vyjednať pre maloletú výhodnejšiu cenu, nezisťovala, aké iné možnosti prichádzajú do úvahy. Matka dieťaťa nedokázala komplexne posúdiť tento právny úkon, vnímala len výhody, ktoré by mali okamžite, bez zváženia všetkých dôsledkov. Napríklad v čase, keď bolo ešte dojednané, že jej dlh 1.000,- Eur bude uhradený zo sumy 2.800,- Eur, toto považovala za pomoc manželov K. jej rodine v ťažkej situácii, pričom kúpna cena 2.800,- Eur by bola čiastkou, na ktorú by mala maloletá nárok za svoj majetok a o tom, ako by bola použitá, by rozhodovala matka ako zákonný zástupca dieťaťa nie manželia K.. Tiež súhlasila s tým, že p. K. daruje maloletej nábytok, ktorý kúpi cez internetový obchod. Obozretnejšie by bolo dojednať vyššiu kúpnou cenu, z ktorej by sama mohla objednať čokoľvek. Pri týchto ostatných dojednaniach sa matka dieťaťa spoliehala na neurčité prísľuby, nijako písomne nepodchytené, takže v prípade nesplnenia povinností by sa nemohla ich vymoženía domôcť.

21. Vzhľadom uvedené má súd za to, že nie sú splnené podmienky na schválenie predmetného právneho úkonu, keďže tento nie je v záujme maloletého dieťaťa. Preto súd návrh navrhovateľky zamietol.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Revúca.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vyššie uvedenú vadu, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolanie možno odôvodniť aj tým, že súd prvej inštancie nesprávne alebo neúplne zistil skutočný stav veci.

Odvolacie dôvody možno meniť a dopĺňať až do rozhodnutia o odvolaní.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.