

Súd: Mestský súd Bratislava II
Spisová značka: 17Ps/7/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1223204644
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Kalata
ECLI: ECLI:SK:MSBA2:2024:1223204644.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava II sudcom JUDr. Petrom Kalatom vo veci schválenia právneho úkonu za osobu obmedzenú v spôsobilosti na právne úkony: A. B., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom A. XXXX/XX, XXX XX C., na návrh navrhovateľa - opatrovníka: D. E., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom F. XXX/XX, XXX XX C., za účasti procesného opatrovníka: G. E. H., I., rodenú B., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom J. X/XXXX, XXX XX C., takto

rozhodol:

I. Súd schvaľuje za A. B., nar. XX.XX.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX, bytom A. XXXX/XX, XXX XX C. – E. A. právne úkony, kúpnu zmluvu, uzavretú dňa 01.12.2023 a záložnú zmluvu uzavretú dňa 01.12.2023, ktorými predala a založila svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2, ako aj návrh na vklad vlastníckeho práva zo dňa 01.12.2023, pričom schvaľované právne úkony sa týkajú nasledovných nehnuteľností:

Rodinný dom súpisné číslo XXX, postavený na pozemku KN C parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m², v katastrálnom území K., ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX.

Pozemok KN C parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m², v katastrálnom území K., ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX.

II. Žiaden z účastníkov nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Návrhom podaným na Mestský súd Bratislava II dňa 11.12.2023, žiadal opatrovník schválenie právneho úkonu za opatrovanej, a to schválenie právnych úkonov, kúpnu zmluvu, uzavretú dňa 01.12.2023 a záložnú zmluvu uzavretú dňa 01.12.2023, ktorými predala a založila svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2, ako aj návrh na vklad vlastníckeho práva zo dňa 01.12.2023, pričom schvaľované právne úkony sa týkajú nehnuteľností a to rodinného domu súpisné číslo XXX, postavený na pozemku KN C parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m², v katastrálnom území K., ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX a pozemku KN C parc. č. 3669 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m², v katastrálnom území K., ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX.

2. Svoj návrh odôvodnila tým, že dňa 01.12.2023 bola podpísaná kúpna zmluva, na základe ktorej ako navrhovateľka a ustanovený opatrovník predal spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1 k uvedeným nehnuteľnostiam, ktoré sú vo vlastníctve nesvojprávnej. Taktiež dňa 01.12.2023 bola podpísaná záložná zmluva, na základe ktorej ako navrhovateľka a ustanovený opatrovník

nesvojprávnej založil spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1 k predmetným nehnuteľnostiam, ktorý je vo vlastníctve nesvojprávnej, a to vzhľadom na to, že kupujúci berie na financovanie kúpnej ceny úver v Československej obchodnej banke, a.s..

3. Súd vo veci vykonal dokazovanie prednesom opatrovníčky, oboznámil sa s Kúpnu zmluvou zo dňa 01.12.2023, Návrhom na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností zo dňa 01.12.2023, Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 01.12.2023, rozsudkom Okresného súdu Dunajská Streda č.k. 7P/7/2020-151 zo dňa 28.09.2021, ako aj ďalšími listinnými dôkazmi na vec sa vzťahujúcimi a zistil nasledovný stav:

4. Rozsudkom Okresného súdu Dunajská Streda č.k. 7P/7/2020-151 zo dňa 28.09.2021 bola opatrovaná – A. B., nar. XX.XX.XXXX, obmedzená v spôsobilosti na právne úkony v rozsahu nakladania so svojim majetkom, prevádzať alebo prenajímať alebo inak zaťažovať nehnuteľnosti, zobrať späť žaloby týkajúcich sa jej dedičských nárokov, vzdávať sa dedičských nárokov, hospodáriť so sumou viac ako 200,- eur mesačne, uzatvárať jednotlivé finančné zmluvy nad 50,- eur, vystupovať pred štátnymi orgánmi a orgánmi samosprávy. Zároveň jej bola za opatrovníka ustanovená D. E., nar. XX.XX.XXXX.

5. Dňa 01.12.2023 uzavrela opatrovaná, zastúpená opatrovníčkou, ako predávajúca v 2. rade Kúpnu zmluvu s kupujúcimi H. A., nar. XX.XX.XXXX a J. A., nar. XX.XX.XXXX, na základe ktorej predala svoj spoluvlastnícky podiel nehnuteľností vo veľkosti 1/2, a to rodinného domu súpisné číslo XXX, postavený na pozemku KN C parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m², v katastrálnom území K., ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX a pozemku KN C parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m², v katastrálnom území K., ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX. Celková kúpna cena za danú nehnuteľnosť bola dohodnutá na sumu 115.000,- eur.

6. Dňa 01.12.2023 uzavrela opatrovaná zastúpená opatrovníčkou Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, a to rodinného domu súpisné číslo XXX, postavený na pozemku KN C parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m², v katastrálnom území K., ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX a pozemku KN C parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m², v katastrálnom území K., ktoré nehnuteľnosti sú vedené Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX.

7. Na pojednávaní dňa 19.03.2024 opatrovníčka uviedla, že dôvodom návrhu na schválenie právneho úkonu je skutočnosť, že opatrovaná v podstate odkedy nadobudla plnoletosť býva vo svojom byte v Bratislave. Jej nevlastný strýko, ktorý je polovičným spoluvlastníkom domu chce dom predať, nemá sa kto o tento dom starať. Samotná opatrovaná aktuálne náklady súvisiace s domom neplatí. Pokiaľ ide o stanovenú cenu, realitná kancelária sa vyjadrila, že je primeraná a keďže ceny nehnuteľnosti klesajú, ak by sa predával dom teraz, bola by nižšia. Samotný účet, na ktorý majú ísť prostriedky podľa kúpno-predajnej zmluvy patrí opatrovanej. Peniaze, sa uložia na terminovaný vklad, nebude sa s nimi hýbať a budú na účte. Bola v Ružomberku, bola tam v kontakte s realitnou kanceláriou. Samotného kupujúceho nepozná. Jedná sa renomovanú realitnú kanceláriu Alpia real. Ona nemala dôvod pochybovať o konaní samotnej realitnej kancelárie. Pokiaľ ide o majetok opatrovanej, tá vlastní byt v Bratislave, v ktorom býva, keď je tam, na účte má asi 36.000,- eur. Okrem toho vlastní pozemky v okrese Trenčín. Príjem z invalidného dôchodku má 560,- eur. Aktuálne je na pobyte v Levoči. Ten pobyt nie je hradený, je zadarmo. Ona záujem opatrovanej vidí v tom, že ona v dome v Ružomberku bývať nebude, vznikajú tam potreby správy toho domu, nákladov tým spojených, nie je teda zrejme, čo by s ním mohla robiť.

8. Na pojednávaní dňa 19.03.2024 procesná opatrovníčka opatrovanej v samotnom schválení právneho úkonu vidí záujem opatrovanej. Starý otec opatrovanej zomrel v roku 2016. Mal staršieho syna. Ešte pred jeho smrťou poveril svoju manželku, aby dom predala, tá ho však prepísala na ich syna. Ona vtedy bola majetkovou opatrovníčkou opatrovanej, nakoľko v tom čase ešte nebola plnoletá. Napadla to na súde, nakoniec tak dom v rámci dedičstva nadobudli v jednej polovici opatrovaná a jej nevlastný strýko. Nevie sa úplne presne vyjadriť k cene, nebola si ňou istá. Zisťovala si cenu porovnateľných nehnuteľností v inej realitnej kancelárii, bola to kancelária Garant reality, kde jej odpísali, že cena je primeraná. Jedná sa o dom v zastavanej časti, je to starší dom, teraz tam nikto nebyva. Pre ňu bolo dôležité, aby sa samotný

dom stal vlastníctvom opatrovanej, čo sa podarilo a dnes si myslí, že je v jej záujme, aby sa to vyriešilo. So schválením právneho úkonu súhlasila.

9. Podľa ustanovenia § 26 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), pokiaľ fyzické osoby nie sú spôsobilé na právne úkony, konajú za nich ich zákonní zástupcovia.

10. Podľa ustanovenia § 27 ods. 2 OZ, zákonným zástupcom fyzickej osoby, ktorého súd rozhodnutím pozbavil spôsobilosti na právne úkony alebo ktorého spôsobilosť na právne úkony súd rozhodnutím obmedzil, je súdom ustanovený opatrovník.

11. Podľa ustanovenia § 28 OZ, 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.

12. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že uzatvorenie Kúpnej zmluvy o predaji spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti presne špecifikovanej vo výroku tohto rozhodnutia, ako aj Zmluvy o zriadení záložného práva k tejto nehnuteľnosti, ktorú za nesvojprávnu uzatvorila súdom ustanovená opatrovníčka D. E., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom F. XXX/XX, XXX XX C., je v záujme nesvojprávnej. Súd nezistil žiadne skutočnosti, ktoré by bránili jej schváleniu. Opatrovaná má zabezpečené vlastné bývanie v Bratislave, v byte, ktorý vlastní, a v ktorom sa aj trvalo zdržiava. Nehnuteľnosť v Ružomberku, ktorá je predmetom schvaľovaného právneho úkonu, neprináša opatrovanej žiaden výnos, predstavuje náklad, na ktorom by sa musela v budúcnosti podieľať, ako jej spoluvlastník. Naopak, výnos z predaja môže vytvoriť úspory pre opatrovanú predstavujúce finančnú rezervu pre prípad neočakávaných výdavkov. Druhý spoluvlastník nemá záujem si nehnuteľnosť ponechať. Skutočnosť, že cena nehnuteľnosti zodpovedá aktuálnym cenám obdobných nehnuteľností súdu potvrdila aj procesná opatrovníčka opatrovanej, ktorá už v minulosti hájila záujmy opatrovanej v súvislosti s touto nehnuteľnosťou (úspešným uplatnením žaloby o určenie, že táto nehnuteľnosť patrí do dedičstva po starom otcovi opatrovanej, na základe čoho sa opatrovaná neskôr ako dedič stala podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti). Procesná opatrovníčka si z opatrnosti preverovala ceny obdobných nehnuteľností v inej realitnej kancelárii, ako kancelárii sprostredkujúcej jej predaj, pričom zistila, že cena je primeraná. Súd preto podľa citovaných ustanovení právnych predpisov právny úkon schválil, pričom zároveň zdôrazňuje, že na nakladanie s prostriedkami pochádzajúcimi zo schváleného právneho úkonu je potrebný súhlas súdu.

13. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 52 C.m.p., podľa ktorého žiaden z účastníkov nemá nárok na náhradu trov konania, ak tento zákon neustanovuje inak.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné, pretože účastníci konania sa tohto práva po vyhlásení rozsudku vzdali písomne do zápisnice o pojednávaní. (§ 368 CSP)