

Súd: Okresný súd Nové Mesto nad Váhom
Spisová značka: 5Ps/6/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3519201766
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pavlíková
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2019:3519201766.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom sudkyňou JUDr. Zuzanou Pavlíkovou vo veci starostlivosti súdu o osobu obmedzenú v spôsobilosti na právne úkony: Z. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. H. XXXX/XX, U., t.č. umiestnenej v Domove sociálnych služieb F. C. v konaní zastúpená osobitným opatrovníkom U. F., bytom Y. XX, H., o návrhu súdom ustanoveného opatrovníka Domova sociálnych služieb F. C. na schválenie právneho úkonu, t a k t o

rozhodol:

I. Súd schvaľuje za nesvojprávnu Z. F., nar. XX.XX.XXXX
- vyhlásenie o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 24.05.2019, osvedčeného notárkou JUDr. C. Š., pod sp. zn. T. XX/XXXX, T. XXXXX/XXXX a
- predaj spoluvlastníckeho podielu nesvojprávnej vo výške 1/3 k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu T. I. T. D. na LV č. XXX ako parcela registra „C“, č. XXX, záhrada o výmere XXX m², a parc. č. XXX, zastavaná plocha na nádvorí o výmere XXX m² a dom so súpisným č. XXX na parc. č. XXX, a to na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa XX.XX.XXXX s kupujúcou D. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. W. Č.. XXX, pri ktorých úkonoch zastupoval nesvojprávnu opatrovník Domov sociálnych služieb F. C..

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

odôvodnenie:

1. Predmetom konania bolo schválenie právnych úkonov, ktoré v mene osoby obmedzenej v spôsobilosti na právne úkony Z. F., nar. XX.XX.XXXX urobil súdom ustanovený opatrovník Domov sociálnych služieb - F. C., a to vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva nehnuteľností zo dňa 24.05.2019, spísaného notárkou JUDr. C. Š., pod sp. zn. T. XX/XXXX, T. XXXXX/XXXX ako aj predaj spoluvlastníckeho podielu nesvojprávnej vo výške 1/3 k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu T. I. T. D. na LV č. XXX ako parcela registra „C“, č. XXX, záhrada o výmere XXX m², a parc. č. XXX, zastavaná plocha na nádvorí o výmere XXX m² a dom so súpisným č. XXX na parc. č. XXX, a to na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa XX.XX.XXXX s kupujúcou D. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. W. Č.. XXX, pri ktorých úkonoch zastupoval nesvojprávnu opatrovník Domov sociálnych služieb F. C..

2. Osobitný opatrovník, ktorý bol nesvojprávnej ustanovený uznesením tunajšieho súdu 5Ps/6/2019-23 zo dňa 26.08.2019 s návrhom nesúhlasil.

3. Súd na nariadenom pojednávaní vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa, sestry nesvojprávnej Z. R., procesného opatrovníka a oboznámením predložených listín, a to najmä Notárskej zápisnice osvedčujúcej vyhlásenie o vydržaní a kúpnu zmluvu, listiny o ustanovení za opatrovníka, výpisom z listu

vlastníctva č. XXX pre k.ú. I. W., znaleckých posudkov č. 175/2015 a 91/2019, pričom zistil nasledovný stav:

4. Pani Z. F. bola rozsudkom Okresného súdu Trenčín zo dňa 27.05.2008, č.k. 31Ps/14/2007-37 pozbavená spôsobilosti na právne úkony celkom. Za jej opatrovníka bol ustanovený Domov sociálnych služieb Zemianske Podhradie, so sídlom F. C. Č.. X.

5. Zástupkyňa domova sociálnych služieb za navrhovateľa na pojednávaní uviedla, že menovaná je v ich zariadení umiestnená od roku 2008. Jej zdravotný stav nedovoľuje a v budúcnosti ani nebude dovoľovať, aby žila v predmetnej nehnuteľnosti. Výťažok kúpnej ceny, teda časť pripadajúca ich klientke bude poukázaná na jej účet a bude použitý iba na úhradu platieb za sociálne služby a ostatné náklady, ktoré budú súvisieť výlučne s osobou klientky. Pani F. udržiava kontakty s rodinou, vzťahy majú dobré, syn si ju príležitostne bráva domov na dva týždne prípadne na mesiac.

6. Sestra nesvojprávnej, podielová spoluvlastníčka predmetných nehnuteľností Z. R. uviedla, že osoby, ktoré boli uvedené na LV ako podieloví spoluvlastníci: I. C., I. C. ani nepozná. O tom, že aj oni vlastní spoluvlastnícky podiel sa dozvedeli až v dedičskom konaní, keď im notárka poradila, že najskôr musia dom vydržať a potom ho môžu predať. Kúpiť by ho mala suseda pani F.. Po smrti ich matky dom chátra a momentálne je vo veľmi zlom stave čomu zodpovedá aj jeho cena. Žiadna zo sestier nehodlá v dome bývať, ani investovať do jeho rekonštrukcie. Starosta obce ich opakovane vyzýval, aby stav nehnuteľnosti vyriešili čo najskôr, nakoľko strecha je v havarijnom stave. Aj susedia sa sťažovali, že strecha môže padnúť a ohroziť ich. Predtým, ako jej sestra nastúpila do DSS nebývala v tejto nehnuteľnosti, ale v Trenčíne.

7. Procesný opatrovník uviedol, že predaj týchto nehnuteľností preberal s mamou a cena sa im zdá nízka. Po osobnej ohliadke a vypracovaní súkromného znaleckého posudku uviedol, že s prevodom predmetnej nehnuteľnosti nesúhlasí, nakoľko by ju chcel pre seba. Rád by ju odkúpil od mamy aj ostatných spoluvlastníčok (ktoré sú jeho tetami) nakoľko toto je pre neho jediná možnosť ako získať bývanie v regióne. Momentálne býva v Bratislave a rád by sa vrátil do I. W.. Na vlastné náklady by predmetnú nehnuteľnosť zabezpečil pred zrútením strechy a prípadnú škodu, ktorá by medzičasom takto mohla vzniknúť by tiež uhradil. T.č. nemá finančné prostriedky v hodnote 8000,- eur, tieto prostriedky by si musel zabezpečiť úverom. Momentálne má úver vo výške 8000,- eur, ktorý si zobral na 5 rokov, za iným účelom, splatenú má už približne polovicu. Jeho príjem dosahuje cca 600,- eur v čistom. Potom ako by nadobudol túto nehnuteľnosť by ju zbúral a na jej mieste postavil novú, kde by býval aj s mamou o ktorú sa bude starať.

8. Dňa 24.05.2019 urobili pred notárkou JUDr. C. Š. Z. R. zastupujúca aj svoju sestru S. C. a Domov sociálnych služieb zastúpená svojou riaditeľkou I. V. Y., ako opatrovník nesvojprávnej Z. F. vyhlásenie, že nehnuteľnosti bližšie uvedené v bode 1 tohto odôvodnenia užívali od narodenia, pričom ich právni predchodcovia rodičia užívali tieto nehnuteľnosti od roku 1949, kedy ich nadobudli rodinnou deľbou, avšak tento prevod nebol zaevidovaný v príslušnej evidencii nehnuteľností. Zároveň vyhlásili, že s nikým nevedú o predmetné nehnuteľnosti spor. Predložili súhlasné stanovisko obce Moravské Lieskové a Okresného úradu Trenčín. Sú toho názoru, že sú splnené podmienky preto, aby bolo v notárskej zápisnici osvedčené vlastníctvo vydržaním. O tomto vyhlásení o vydržaní vlastníckeho práva notárka spísala osvedčenie pod zn. T., T. Z. T. XXXXX/XXXX.

9. Zároveň dňa 24.05.2019 Z. R. zastupujúca aj svoju sestru S. C. a Domov sociálnych služieb zastúpená svojou riaditeľkou I. V. Y., ako opatrovník nesvojprávnej Z. F. ako predávajúca a D. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. W. XXX ako kupujúca uzavreli kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX bližšie špecifikované v bode 1 tohto odôvodnenia. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 8000,- eur.

10. Navrhovateľ ako prílohu návrhu predložil znalecký posudok č. 175/2015, ktorý stanovuje hodnotu predmetných nehnuteľností 8000,- eur, z toho hodnota stavby je 2.990,76 eur a hodnota pozemkov 5.017,38 eur.

11. Vzhľadom na to, že procesný opatrovník namietal výšku tejto všeobecnej hodnoty, zdala sa mu nízka, nechal si vyhotoviť súkromný znalecký posudok, č. 91/2019, ktorý predložil do konania. Podľa

tohto posudku je všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností vo výške 3300,- eur, z toho hodnota stavby 1.431,66 eur a hodnota pozemku 1.863,68 eur.

12. Podľa § 23 Občianskeho zákonníka zastúpenie vzniká na základe zákona alebo rozhodnutia štátneho orgánu (zákonné zastúpenie) alebo na základe dohody o plnomocenstve.

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

14. Podľa § 27 ods. 2, Občianskeho zákonníka 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.

15. 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.

16. Podľa článku 4 ods. 1, 2 C.s.p. ak sa právna vec nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia tohto zákona, právna vec sa posúdi podľa ustanovenia tohto alebo iného zákona, ktoré upravuje právnu vec čo do obsahu a účelu najbližšiu posudzovanej právnej veci. Ak takého ustanovenia niet, súd prejedná a rozhodne právnu vec podľa normy, ktorú by zvolil, ak by bol sám zákonodarcom, a to s prihliadnutím na princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva tento zákon, tak, aby výsledkom bolo rozumné usporiadanie procesných vzťahov zohľadňujúce stav a poznatky právnej vedy a ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít.

17. Podľa § 119 C.m.p právny úkon, ktorý urobil zákonný zástupca za maloletého, súd schváli, ak je to v záujme maloletého.

18. Keďže Civilný mimosporový poriadok neobsahuje osobitnú úpravu konania týkajúceho sa schvaľovania právnych úkonov za osoby s obmedzenou spôsobilosťou na právne úkony súd konal analogicky podľa § 119 C.p.m., ktorá právny úprava sa takémuto konaniu najviac približuje.

19. Právny úkony, ktoré za Z. F. urobil jej zákonný zástupca, Domov sociálnych služieb vyhlásenie o vydržaní a následný predaj spoluvlastníckeho podielu schválil, nakoľko dospel k názoru, že tieto úkony sú v jej záujme. K nesúhlasu syna nesvojprávnej súd uvádza nasledovné: Prvotné námietky procesného opatrovníka ohľadom nízkej kúpnej ceny sa ukázali v predmetnom konaní ako neopodstatnené. Znaleckým posudkom, ktorý predložil samotný procesný opatrovník sa jednoznačne preukázalo, že reálna cena nehnuteľnosti je nižšia ako kúpna cena približne o 2/3 a taktiež to, že oproti dedičskému konaniu sa stav nehnuteľnosti podstatne zhoršil z dôvodu, že nehnuteľnosť je niekoľko rokov nikým neobývaná a chátra. Samotná nesvojprávna v nej pred smrťou matky nežila, pred umiestením v domove sociálnych služieb do roku 2008 žila so svojou rodinou v Trenčíne. Vzhľadom na svoj zdravotný stav je veľmi nereálne očakávanie, že by sa tam mala niekedy vrátiť. Sanácia predmetnej nehnuteľnosti by si vyžiadala značné náklady, na ktorých sa žiadna so spoluvlastníčok nemieni podieľať. Vzhľadom na havarijný stav budovy kontinuálne pretrváva možnosť vzniku škody, ktorú môže spôsobiť zrútenie strechy. Z tohto dôvodu sa predaj nehnuteľnosti z hľadiska záujmov samotnej nesvojprávnej javí ako najlepšia možnosť. Pokiaľ opatrovník nesvojprávnej deklaroval osobný záujem o túto nehnuteľnosť, k tomuto súd v prvom rade uvádza, že na jej odkúpenie a vyporiadanie vlastníckych vzťahov mal od dedičského konania dostatočný čas. Z vyjadrení samotného procesného opatrovníka súd ustálil záver, že nesúhlasom s predmetnými úkonmi procesný opatrovník nesleduje ochranu záujmov svojej matky, čo bola úloha pre ktorú bol do konania pribratý, ale skutočnosť, že nadobudnutím predmetnej nehnuteľnosti do vlastníctva by si vyriešil svoje osobné majetkové záujmy. Samotný opatrovník v konaní výslovne uviedol, že toto je jeho jediná možnosť ako v regióne nadobudnúť nehnuteľnosť. Podľa názoru súdu nie je úlohou nesvojprávnej matky riešiť bytovú otázku svojho dospelého zárobkovo činného syna, ale v jej záujme je premeniť vlastníctvo neperspektívnej nehnuteľnosti, ktorú sama určite nebude využívať na likvidnejšiu formu majetku a to peňažnú hodnotu, ktorú následne sama spotrebuje. Navyše opatrovník v konaní nepreukázal, že by bol schopný vyplatiť všetkým spoluvlastníčkam ani len kúpnu cenu 8000,- eur. Jeho plány o zbúraní nehnuteľnosti a výstavbe novej, v ktorej sa bude o matku starať, sú považované za značne nerealistické. Z týchto dôvodov vyhovel návrhu v celom rozsahu a udelil súhlas s navrhovanými úkonmi, ktoré sú jednoznačne v najlepšom záujme nesvojprávnej Z. F..

20. V zmysle § 52 ods. 1 v spojení s § 57 C.m.p. o trovách konania súd rozhodol tak, že ani jednému z účastníkov nepriznal právo na náhradu trov konania, pretože žiaden z účastníkov si na základe návrhu neuplatnil právo na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré je potrebné podať v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

Odvolanie môže podať účastník v neprospech ktorého bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

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).