



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Mělníku rozhodl samosoudkyní Mgr. Michaelou Dvořáčkovou ve věci

žalobkyně: **N** **K** **[redacted]** narozená **[redacted]**  
bytem **[redacted]**  
zastoupená advokátem Mgr. Miroslavem Gejdošem  
sídlem Vojtěcha Lanny 3269, 272 01 Kladno

proti  
žalovanému: **B** **K** **[redacted]**, narozený **[redacted]**  
bytem **[redacted]**  
zastoupený advokátem Mgr. Radkem Vachtlem  
sídlem Laubova 8, 130 00 Praha 3

**pro určení vlastníka nemovitostí**

**takto:**

- I. Žaloba, aby soud určil, že paní **N** **H** **[redacted]** r.č. **[redacted]** narozena **[redacted]** naposledy trvale bytem **[redacted]** která zemřela dne **[redacted]** byla ke dni svého úmrtí vlastníkem nemovitostí: pozemku **[redacted]** 2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **[redacted]** **[redacted]** rodinný dům, **[redacted]** zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez **[redacted]** o vše v okrese Praha – východ, katastrálním území **[redacted]** zapsané pro obec **[redacted]** **[redacted]**, se **zamítá**.
- II. Českému státu se náhrada nákladů řízení **nepřiznává**.
- III. Žalobkyně se **povinna** zaplatit žalovanému částku 208 362 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám právního zástupce žalovaného.

**Odůvodnění :**

1. Žalobou soudu doručenu dne 11.11.2016 se žalobkyně domáhala určení, že její matka N[redacted] Ha[redacted], nar[redacted] naposledy trvale bytem [redacted] pošta D[redacted], která zemřela dne [redacted], byla ke dni úmrtí vlastníkem nemovitostí, specifikovaných ve výroku I. rozsudku. Žalobkyně svůj nárok opřela o tvrzení, že matka účastníků, která byla vlastníci shora uvedených nemovitostí, uzavřela dne 21.11.2013 dvě smlouvy. V pořadí první byla nepojmenovaná smlouva dle § 51 zákona č. 40/1964 Sb. ( občanský zákoník, dále OZ ), uzavřená mezi žalobkyní, žalovaným, paní H[redacted] Š[redacted] a matkou účastníků, v této smlouvě se žalovaný mj. zavázal, že nemovitosti, které mu matka daruje, si neponechá ve svém vlastnictví, ale že je prodá a se získanou kupní cenou naloží tak, že pokud bude matka naživu, celou kupní cenu jí předá a tato s ní naloží dle svého uvážení, pokud kupní cenu obdrží až po smrti matky, pak z této kupní ceny daruje paní H[redacted] Š[redacted] částku 300 000 Kč na její bankovní účet, a poté vyplatí žalobkyni 50% získané kupní ceny snížené o polovinu částky, kterou vyplatí paní H[redacted] Š[redacted], a to tak, aby žalobkyni a žalovanému zůstala po vyplacení částky paní H[redacted] Š[redacted] z kupní ceny stejná částka. Téhož dne byla následně uzavřena mezi matkou účastníků a žalovaným darovací smlouva týkající se předmětných nemovitostí, na základě které došlo k vkladu vlastnického práva žalovaného k nemovitostem. Dne 7.5.2014 matka účastníků zemřela. Žalovaný nejenže nemovitosti neprodal za života matky neodevzdal jí celou kupní cenu, jak se zavázal ve smlouvě, ale tyto nemovitosti neprodal doposud, a žalobkyni před jejich tetou B[redacted] Bo[redacted] sdělil, že nemovitosti neprodá a žalobkyni ničeho plnit nehodlá. Žalobkyně tvrdí, že darovací smlouva, uzavřená v pořadí jako druhá, je neplatná, když ze srovnání textu smlouvy nepojmenované a darovací vyplývá, že skutečným úmyslem uzavření darovací smlouvy mezi žalovaným a matkou nebylo a nemohlo být darování. Pojmovým znakem darovací smlouvy je dobrovolnost a bezplatnost. Žalobkyně konstatuje, že žalovaný a matka účastníků sledovali v případě uzavření darovací smlouvy zcela jiný právně významný účel, a to realizaci příkazu ve smyslu ustanovení § 724 OZ, žalovaný se totiž jako příkazník zavázal, že pro matku obstará nějakou věc nebo vykoná nějakou činnost, a to že nemovitosti prodá a kupní cenu matce odevzdá, případně že s výtěžkem z prodeje nemovitosti naloží stanoveným způsobem. Za účinnosti OZ nebylo možné, aby byl obdarovaný v darovací smlouvě zavázán k protislužbě dárci, natož třetí osobě, která by měla majetkovou hodnotu, o darování by pak vůbec nešlo, proto smluvní strany darovací smlouvy záměrně ze smlouvy vyloučily všechna ujednání ohledně příkazu do smlouvy, kterou uzavřely před uzavřením darovací smlouvy. Darovací smlouva by mohla být posouzena nejvýše jako darovací smlouva s příkazem, ani taková smlouva však není platná. Darovací smlouva však nebyla skutečným projevem vůle jejích stran, nebyla matkou ani žalovaným míněna vážně. Skutečná vůle skrytá v zastřeném úkonu účastníků směřovala k závazku dle smlouvy, ve které se žalovaný ještě před darováním ve prospěch svojí matky , žalobkyně a paní H[redacted] Š[redacted] zavázal, že si darované nemovitosti neponechá ve svém vlastnictví, ale že je prodá a s kupní cenou naloží dle smlouvy. Má-li být právním úkonem zastřen právní úkon jiný, platí tento jiný úkon, odpovídá-li to vůli účastníků a jsou -li splněny všechny jeho náležitosti. Neplatnosti takového právního úkonu se nelze dovolávat vůči účastníku, který jej považoval za nezastřený. Má-li neplatný právní úkon náležitosti jiného právního úkonu, který je platný, lze se jej dovolat, je-li z okolností zřejmé, že vyjadřuje vůli jednající osoby. Žalovaný nemohl ani pomyslet na to, že by se měl stát výlučným vlastníkem

nemovitostí na základě darování, ale věděl a musel počítat s tím, že si nemovitosti neponechá ve svém vlastnictví, a že je prodá a s kupní cenou naloží dle dohody. Dle názoru žalobkyně je tedy darovací smlouvy simulovným právním úkonem, v kombinaci s dříve uzavřenou nepojmenovanou smlouvou ve skutečnosti vyjadřují vůli matky účastníků nepřevádět nemovitosti darováním, ale realizovat zastřený, disimulovaný právní úkon, tj. příkaz prodeje nemovitostí za účelem odevzdání kupní ceny matce, či jejího rozdělení mezi účastníky a H. Š. Darovací smlouva je tak jako simulovaný právní úkon neplatná, neboť o žádné darování nešlo. Žalobkyně nebyla iniciátorkou uzavření smluv, do jejich textu nikterak nezasahovala, věří a věřila, že jejich matka vše činila v nejlepším úmyslu uspořádat své poslední záležitosti těsně před smrtí. Na určení, že matka byla vlastnící nemovitostí ke dni úmrtí má žalobkyně naléhavý právní zájem, takové rozhodnutí je stěžejní pro posouzení otázky, zda se nemovitosti mohou stát předmětem dědického řízení. Pokud by mělo být skutečným důvodem uzavření nepojmenované smlouvy a smlouvy darovací to, aby se žalobkyni nedostalo ničeho z dědického podílu hodnoty nemovitostí, bylo by jednání žalovaného minimálně v rozporu s dobrými mravy, a tím neplatného absolutně dle § 39 OZ. Žalobkyně dědictví po matce neodmítla, snažila se se žalovaným několikrát ve věci dohodnout, a vyzvala ho, aby plnil k čemu se zavázal. Jelikož tak žalovaný neučinil, domáhá se žalobkyně z uvedených důvodů rozhodnutí soudu.

2. Žalovaný se k žalobě vyslovil nesouhlasně. Úmysl jejich matky darovat mu nemovitosti byl zcela jasný, což vyplývá z uzavřené darovací smlouvy, ostatně tento úmysl jeho matka projevila již dávno před darováním, mj. i z důvodu, že žalobkyně absolutně vůbec neprojevila péči o umírající matku, což činil žalovaný, a to samozřejmě z lásky k matce. Je nesporné, že dne 21.11.2013 došlo k uzavření žalobkyní uváděných dvou smluv, a to nepojmenované a darovací. Vedle těchto smluv však byla téhož dne uzavřena mezi matkou účastníků jako oprávněnou a žalovaným jako povinným smlouva o osobním závazku doživotního bydlení a užívání, na základě které se žalovaný zavázal poskytnout matce možnost doživotního bydlení a užívání nemovitostí, které byly předmětem darovací smlouvy. Účinnost této smlouvy nastala dnem zápisu vlastnického práva žalovaného do katastru nemovitostí. Sjednaný osobní závazek žalovaného pro dárkyni je v souladu s pojmovým znakem darovací smlouvy, tedy bezúplatností, tato protislužba nemá majetkovou hodnotu. Mezi účastníky tak byly sjednány celkem tři smlouvy, v každé z těchto smluv je zcela určitě a srozumitelně vyjádřena vůle N. H. převést formou darování do vlastnictví žalovaného předmětné nemovitosti, v nepojmenované smlouvě je zcela určitě vyjádřena vůle matky účastníků, že žalovaný se stane výlučným vlastníkem nemovitostí. Předmětem ujednání bylo vyjádření přání matky jak naložit s výtěžkem z prodeje nemovitostí, jestliže se někdy v budoucnu žalovaný rozhodne ke zcizení nemovitostí, o tom svědčí absence jakéhokoliv časového údaje ohledně případného prodeje dotčených nemovitostí či porušení jiných ustanovení. Matka účastníků byl v době uzavření smluv zcela svéprávná, a lze souhlasit s tím, že byla vedena při uzavírání smluv úmyslem uspořádat své majetkové poměry. Vůli matky bylo, aby se předmětné nemovitosti nestaly předmětem spekulace, toto bylo vyjádřeno tak, že stane-li se žalovaný jejich vlastníkem a tyto nemovitosti následně prodá, rozdělí získaný výtěžek popsáním způsobem. Zda vůbec dojde k prodeji nemovitostí, případně kdy k němu dojde, již přání matky neurčovalo. Tvzení žalobkyně o výkladu vůle matky je účelové, a je vyvráceno projevem vůle matky v darovací smlouvě a ve smlouvě o osobním závazku. Oba tyto smluvní dokumenty představují právně perfektní vyjádření vůle jejich účastníků.

Jestliže by matka chtěla žalovaného zavázat k bezodkladnému prodeji nemovitosti, nepochybně by tato skutečnost byla vyjádřena ve smlouvě o osobním závazku doživotního bydlení a užívání. Přání matky, jak naložit s penězi v případě prodeje nemovitosti, by mohlo být ve vztahu k žalovanému posuzováno maximálně jako morální závazek svého druhu, splnění tohoto závazku je vázáno na skutečnost, u které není zřejmé zda vůbec nastane. Je ponecháno na vůli žalovaného, zda zcizí předmětnou nemovitost formou prodeje a pokud tak učiní, je určeno, jak naložit s výtěžkem. Za zcela nedůvodné pak považuje žalovaný tvrzení žalobkyně, že darovací smlouva by měla být v rozporu s dobrými mravy, smlouva byla uzavřena matkou jako výlučnou vlastnící nemovitostí, a bylo výlučně na její vůli, jakým způsobem se svým majetkem naloží. Převod do vlastnictví žalovaného byl vyjádřením podstaty vlastnického práva svobodně disponovat s předmětem svého vlastnictví. K vyrovnání důsledků darování zůstavitele za jeho života využívá právo jiné instituty než neplatnost právního jednání, např. kolaci (započtení na povinný podíl). Darovací smlouva je tedy dle žalovaného perfektní právní úkon, která má všechny podstatné náležitosti, matka účastníků v ní výslovně prohlásila, že vyjadřuje její pravou a svobodnou vůli. Není pochybnost o její vůli, a pokud by měla být taková, jak ji vyjadřuje žalobkyně, jistě by formulaci své vůle ve smlouvách ohlížela, zvláště v situaci, kdy k soupisu darovací smlouvy a smlouvy o osobním závazku využila pomoci právního zástupce. Za této situace považuje žalovaný žalobu za nedůvodnou a navrhuje její zamítnutí.

3. Provedenými důkazy zjistil soud následující : Dne 21.11.2013 byla dle § 51 zákona č. 40/1964 Sb. mezi N[redacted] H[redacted] žalovaným, žalobkyní a H[redacted]u Ši[redacted] uzavřena smlouva. V článku I. se konstatuje, že Bo[redacted] K[redacted] ( žalovaný ) se stane výlučným vlastníkem nemovitostí - [redacted] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Borek, [redacted] rodinný dům, pozemku, [redacted] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./č.e. a pozemků [redacted], [redacted] to vše v okrese Praha – východ, katastrálním území Borek nad Labem, zapsané pro obec Borek [redacted], a to na základě darovací smlouvy, kterou mu jeho matka – N[redacted]e H[redacted] všechny nemovitosti daruje a žalovaný tyto nemovitosti do svého vlastnictví přijme. V článku II. se žalovaný zavázal, že si předmětné nemovitosti neponechá ve svém vlastnictví, ale že je prodá a se získanou kupní cenou naloží tak, že pokud bude paní N[redacted] H[redacted] naživu, celou kupní cenu za prodej předmětných nemovitostí jí neprodleně odevzdá a N[redacted] H[redacted]s ní naloží dle vlastního uvážení. Pokud by žalovaný kupní cenu za prodej předmětných nemovitostí obdržel až po smrti paní N[redacted] H[redacted], zavazuje se, že z této kupní ceny paní H[redacted] Ši[redacted] daruje částku 300 000 Kč, a dále vyplatí své sestře – žalobkyni – 50% kupní ceny snížené o polovinu částky, kterou vyplatí paní H[redacted] Ši[redacted] tak, aby žalovanému a žalobkyni po vyplacení částky paní H[redacted] Ši[redacted] zůstala z kupní ceny stejná částka. Smlouvu všichni účastníci podepsali ( smlouva na čl. 11-13 ). Darovací smlouvou uzavřenou dne 21.11.2013 mezi N[redacted] H[redacted] jako darující a žalovaným jako obdarovaným došlo k darování předmětných nemovitostí, darující prohlásila, že je výlučným vlastníkem nemovitostí - [redacted] zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: [redacted] rodinný dům, [redacted]0, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp./č.e. a pozemků [redacted] to vše v okrese Praha – východ, katastrálním [redacted] zapsané pro obec [redacted] na listu vlastnictví [redacted] které daruje obdarovanému svému synovi B[redacted] K[redacted]i do jeho výlučného vlastnictví, obdarovaný tento dar do svého výlučného vlastnictví přijímá. Obdarovaný uvedl, že si je vědom, že dle § 630 OZ se dárce může domáhat vrácení daru.

Darující prohlásila, že na nemovitostech nevážnou žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní vady. Účastníci prohlásili, že si smlouvu přečetli, porozuměli jejímu obsahu a s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nebyla ujednána v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek. Účastníci smlouvu podepsali s ověřením jejich podpisů Mgr. Vladimírou Halamovou, advokátkou, která tuto smlouvu na základě plné moci udělené Na ■■■■■ H ■■■■■ sepsala. Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí byl podán dne 28.11.2013 ( darovací smlouva na čl. 18 – 22, návrh na vklad do KN na čl. 15, 16, plná moc na čl. 17 ). Vlastnictví žalovaného k předmětným nemovitostem je zapsáno na listu vlastnictví ■■■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ ( výpis z KN na čl. 25, 26 ). Smlouvou o osobním závazku doživotního bydlení a užívání ze dne 21.11.2013 se žalovaný jako povinný zavázal své matce N ■■■■■ H ■■■■■ jako oprávněné umožnit do konce života, případně do doby prodeje nemovitostí ( rozhodný je okamžik, který nastane dříve ), spolu s vlastníky nemovitostí tyto užívat, brát z nich plody a užitky, vlastníci nemovitostí jsou povinni toto strpět. Právo se zřizuje bezplatně a v případě, že by povinný porušil závazek vyplývající ze smlouvy, je povinen zaplatit oprávněné majetkovou sankci ve výši 500 000 Kč, a to do jednoho měsíce od doby, kdy bude oprávněnou o to požádán . Oprávněná prohlásila, že je výlučnou vlastnící předmětných nemovitostí, které darovací smlouvu ze dne 21.11.2013 darovala povinnému – svému synovi, který tento dar přijal a stane se výlučným vlastníkem těchto nemovitostí. Účastníci smlouvu podepsali s ověřením jejich podpisů Mgr. Vladimírou Halamovou, advokátkou, která tuto smlouvu na základě plné moci udělené N ■■■■■ ■■■■■ sepsala ( smlouva o osobním závazku na čl. 87 – 90 ). Usnesením ze dne 13.11.2014, č.j. 50 D 538/2014-32, vydaným Okresním soudem v Mělníku, byla schválena dědická dohoda žalobkyně a žalovaného, kterou bylo vypořádáno dědictví po N ■■■■■ H ■■■■■, zemřelé dne 7.5.2014. Čistou hodnotu dědictví ve výši 50 121,86 Kč činily zůstatky na účtech zůstavitelky. Usnesení nabylo právní moci dne 13.11.2014 ( usnesení na čl. 31 -33 ). K dotazu žalobkyně, zaslanému emailem dne 29.4.2014, dne 30.5.2014 uvedla advokátka Mgr. Vladimíra Halamová mj. že „.....co se týká domu, ten by se měl dle uzavřené smlouvy prodat a peníze pak rozdělit....“ ( email na čl. 28, 29 ). Žalobkyně žalovaného vyzvala dopisem ze dne 14.10.2016 ke splnění povinnosti, resp. konstatovala, že žalovaný svou povinnost nesplnil a dům neprodal, a že ji splnit odmítá, a aby ji proto kontaktoval a dohodl se na úhradě částky, která se má žalobkyni dle uzavřených smluv dostat ( výzva včetně doručenek na čl. 36 – 43 ). Svědkyně H ■■■■■ Š ■■■■■ vypověděla, že se žalobkyní se seznámila v roce 2011, skamarádily se, občas jí hlídala dceru. Se žalovaným se zná od prosince 2011, kdy navštívila v ■■■■■ jeho matku, byla pozvaná na Silvestra, nakonec od září 2012 až do července 2014 bydlela u matky účastníků v Borku, starala se o ni. Ví o tom, co je řešeno v tomto řízení, jedná se o smlouvy podepsané před smrtí paní H ■■■■■, účastníci jedné smlouvy byla i svědkyně. Těmito smlouvami paní H ■■■■■ darovala žalovanému auto, dále mu darovala dům, bylo to z důvodu, že na žalobkyni byly vedeny exekuce, proto paní H ■■■■■ nechtěla, aby tyto exekuce padly na dům. Smlouva, kterou svědkyně také podepisovala, upravovala, že žalovaný dům prodá a po smrti paní H ■■■■■ vyplatí žalobkyni 50 % z ceny, také svědkyni měl vyplatit určitou částku, protože po smrti paní H ■■■■■ převzala 2 psy, o které se stará. O předmětu řízení ví od tety žalobkyně, se kterou se o tom bavily. Smlouvy se podepisovaly v jeden den na Borku, bylo to v místě bydliště matky účastníků. Ta se bála, že by dům po přechodu do dědictví postihly exekuce, které měla žalobkyně, proto dům přepsala na žalovaného s tím, že se o vše postará. Tím myslím, že měla matka účastníků určitá přání – aby se žalovaný postaral o

dům, o psy a vše okolo. V době, kdy se podepisovaly smlouvy, matka žalobkyně věděla, jak moc je nemocná a že už nebude dlouho žít. Nejprve se podepisovala darovací smlouva, kterou paní H██████ darovala žalovanému auto, pak smlouva, kterou jsem podepisovala i svědkyně, ta obsahuje závazek žalovaného, že dům prodá. Dům byl již jednou v prodeji, ještě za života paní H██████, nebyl o něj zájem, paní H██████ nakonec prodala byt a z toho získala peníze. U žalovaného již v době, kdy se podepisovaly smlouvy, byly náznaky, respektive po smrti paní H██████ byly náznaky, že se nebude chtít se žalobkyní vypořádat. Svědkyně věřila, že to splní, protože to slíbil paní H██████ ještě na smrtelné posteli, svědkyně s ním mluvila večer před tím, než zemřela, a on šel pak za ní, poté svědkyni řekl, že jí slíbil, že se o vše postará, nechali ho, aby s ní byl sám. Po smrti paní H██████ žalovaného kontaktovala, ale on se neozýval. Psy si vzala sama, protože do července 2014 v domě v Borku bydlela, když se stěhovala, vzala si psy s sebou, pak se do domu nastěhoval žalovaný. U podpisu smluv byla přítomna svědkyně, žalobkyně a žalovaný a paní H██████, dále advokátka Mgr. Halamová, seděli u konferenčního stolku, přítomna dále byla přítelkyně žalovaného I██████ Š██████, ta však s nimi neseděla. Smlouvy se podepisovaly najednou, nejprve to byla darovací smlouva, ta se podle svědkyně týkala jak auta, tak i domu, a poté smlouva, kterou j podepisovala i svědkyně. Myslí, že se podepisovaly jen dvě smlouvy, z toho ona podepisovala smlouvu, ve které se žalovaný zavázal prodat dům. O matku účastníků se převážně starala svědkyně, pan K██████ ji navštěvoval, v péči o ni se s žalovaným střídala. Ze strany žalobkyně došlo ke zcizení nějakých peněz paní H██████, ta však již byla nemocná a nechtěla to řešit, proto dala žalovanému auto a tím považovala tuto záležitost za vyřešenou. Jejím přáním bylo, aby děti po její smrti dostaly rovný díl, ačkoliv bližší jí byl žalovaný, se žalobkyní měla horší vztahy. O majetku po smrti paní H██████ se spolu několikrát bavily, bylo to pro ni těžké, na dům měla hypotéku, tu nakonec vyplatila z peněz na byt, vyplatila i bývalého přítele, aby dům byl jen její, dům chtěla prodat ještě za života, ale to se nepodařilo a z důvodu exekucí žalobkyně zvolila tento postup. Svědkyně jí pomáhala i v těchto věcech, dá se říci, že se jí starala o finance, když prodávala byt, jezdila na jednání s realitkou apod. Žalobkyně jezdila matku navštěvovat v době, kdy byla nemocná, nebylo to pravidelně, někdy byla prodleva i měsíc. Navštěvovala ji a starala se méně než žalovaný. Ke zcizení peněz paní H██████ došlo 18.6.2013, smlouvy byly podepisovány 21.11.2013 a paní Ha██████á zemřela 7.5.2014. Svědkyně zjistila, že z účtu paní H██████ došlo k neoprávněnému výběru částky asi 100.000 Kč, řekla o tom žalovanému a zjistili, že peníze odešly na účet žalobkyně, žalovaný ji kontaktoval a žalobkyně připustila, že si peníze převedla. Asi až po 3 dnech to svědkyně řekla paní H██████ jedno jí to nebylo, ale nechtěla to řešit, byla v té době již nemocná a chtěla vidat vnučku. Věděla, že pokud by to otevřela, že by se žalobkyně naštvála a přestala by tam jezdit. Peníze na účet rozhodně nepřevédla paní H██████á. S paní H██████, se kterou se bavila o předmětu řízení se setkáváme, jako přátelé pí H██████é se setkávají 1krát za rok, probírají i tyto věci, povídaly si o tom, že žalovaný žalobkyni nechce nic dát, ale že to jde až k soudu, svědkyně ví od právního zástupce žalobkyně. Žalovaný svědkyni přímo řekl, že dům neprodá, byl na žalobkyni naštvaný za to, co udělala, odsoudil to a řekl, že jí nic nedá. Již po podpisu smluv si smlouvy vyzvedl u advokátky, ostatní smlouvy nedostali, v tom viděla náznak toho, že nebude chtít splnit, k čemu se zavázal, po smrti paní H██████ se to rozjelo, řekla by, že vůči sestře cítí až nenávist. Důvodem je to, jak se zachovala, že sebrala peníze a o matku se nestarala. Rozsah exekucí na žalobkyni neví, dozvěděla se to tak, že přišla exekuce přímo na adresu do ███████ protože žalobkyně odebrala nějaké zboží na paní H██████, pak se dozvěděla, že má více

exekucí, ale neví nic bližšího. Pokud se má vyjádřit, co bylo cílem jednání pí H [REDACTED], tak ona chtěla převést dům na žalovaného z důvodu exekuce a dále aby byl majetek rozdělen rovným dílem. Kdyby žalobkyně neměla exekuce, je přesvědčena, že by dům napsala na oba dva. V době, kdy podepisovala smlouvy, věděla o nemoci, i o tom, že zemře. Žalovaný se někdy v té době ptal pana primáře a ten mu řekl, že zemře do Vánoc, nakonec umřela v květnu 2014. Pokud svědkyně uvedla, že paní H [REDACTED] chtěla, aby se žalovaný postaral o dům, myslela tím o prodej domu. Dům byl již před tím nabízen k prodeji, současně s tím prodávala paní H [REDACTED] i byt v Praze, potřebovala peníze, dříve se prodal byt. U smlouvy, kterou podepisovala, nemohla hovořit do textu, přivezla je Mgr. Halamová, když smlouvu podepisovala, nebyla tam uvedena ani částka, která má být v prodeji domu vyplacena, tu tam dopsala Mgr. Halamová po konzultaci s paní H [REDACTED], částku se dozvěděla až po smrti pí H [REDACTED]. Text smlouvy si přečetla před podpisem. Ví o tom, že v nějaké smlouvě byla i zmínka o zajištění práva užívání domu pro paní H [REDACTED], chtěla, aby mohla dům dále užívat. V té době již bylo jasné, že to spěje ke konci, jakou konkrétní dobu to bude trvat, to se nebavili. Neví, zda paní H [REDACTED] žalobkyni odpustila nepříjemnost s penězi, vyřešila to tím, že žalovanému darovala automobil, tím to považovala za vyřešené, neměla na to sílu ( svědecká výpověď na čl. 111 – 114 ). Svědkyně J [REDACTED] H [REDACTED] vypověděla, že účastníky řízení zná od narození, je sestra jejich matky, ví, o co se v řízení jedná od žalobkyně a probírá se to v rodině. Ví o smlouvách, které byly mezi účastníky uzavřeny, šlo o to, že sestra napsala majetek na žalovaného, který ho měl prodat a peníze rozdělit, dále tam bylo vyplacení peněz na paní Šimkovou. Smlouvy nečetla před jejich podpisem, ani nebyla u podpisu, viděla je až zpětně, vyžádala si je od právního zástupce žalobkyně, ale nějak podrobně je nečetla. Od sestry věděla, že chce vypořádat majetek, mluvily o tom spolu, byla nemocná a věděla, že to jde ke konci, měla v plánu s ohledem na svoji nemoc prodat své 2 nemovitosti, nakonec prodala jen byt v Praze, z peněz za něj vypořádala své závazky, dům nešel tak rychle prodat a už se to nestihlo. Chtěla to vypořádat nějakou smlouvou nebo dědictvím, udělala to tak, že dům převedla na žalovaného, předpokládala, že se o vše postará a dům prodá, žalobkyně měla v té době malé dítě a byla samoživitelka. Sestrě svědkyně řekla, aby si sehnala právníčku. Jiný důvod převodu domu na žalovaného než uvedla, nebyl, že by měla žalobkyně exekuce, svědkyně jen slyšela a neví, jestli to byla pravda. Převodem domu ji sestra určitě nechtěla trestat, oba byli její děti a chtěla je rozdělit. Pokud se má vyjádřit, zda byl mezi žalobkyní a sestrou nějaký problém s penězi, pak uvádí, že ve vztahu k matce měli problém s penězi jak žalobkyně tak žalovaný, ví to jen z doslechu a nechce se k tomu vyjadřovat. Se žalovaným se vidí jen občas, zve ho k různým příležitostem, ale vídá ho jen, když se uvolí přijet. Řekl jim, že pokud na něj budou tlačit, nebude se stýkat s rodinou. O sestru se v její nemoci starala, ale velkou pomoc poskytovala paní [REDACTED] bylo to stěžejní, bez ní by to nezvládli, dále nějakou dobu tam bydlela žalobkyně, ale ta se odstěhovala, když jí povyroستla dcera. Žalovaný také pomáhal, přistěhoval se do Borku asi rok před smrtí matky. Žalobkyně pracovala v Benátkách, důvod, proč přesně se odstěhovala, svědkyně neví, ale určitě to bylo pro ulehčení situace. Sestra nechtěla žalobkyni trestat, nechtěla ji vydědit, nikdy neřekla, že by žalobkyně neměla nic dostat, účastníci byli oba její děti. Když se rozhodovala, jak má naložit se svým majetkem, tak si se svědkyní o tom povídala, ptala se, jak to má dělat, svědkyně jí poradila, ať si vezme právníka. Ví, že chtěla majetek rozdělit oběma dětem jednou polovinou. Jaké problémy měli účastníci se svou matkou, o tom mluvit nechce, oni sami to vědí nejlépe. Svědkyně neví, proč její sestra zvolila takový postup, jaký zvolila, myslela si, že žalovaný se o to postará, ale proč např. nechtěla, aby se vše vyřešilo

v dědictví nebo proč dům nedarovala oběma napůl neví. Pokud paní Ši [redacted] uvedla, že sestra nechtěla, aby na jednu polovinu domu nebyly vedeny exekuce, které měla žalobkyně, pak je to možné, paní Š [redacted] měla o všem lepší přehled, dělala sestře účetnictví, žalobkyně měla splátkový kalendář, že měla exekuce se svědkyně dozvěděla zpětně. V době mezi převodem domu a úmrtím sestry se k tomu převodu nevraceli, neřešili, co bude dál, nebyl pro to prostor ani čas, a nebyl ani důvod, protože sestra to považovala za vyřešené. Kdy se měl žalovaný postarat o prodej nemovitosti, jsme také neřešili, ale asi jsme předpokládali, že to bude za jejího života, respektive poté, kdy zemře (svědecká výpověď na čl. 114 – 115).

4. Provedenými důkazy vzal soud za prokázaný následující skutkový stav : Matka účastníků N [redacted] H [redacted] byla těžce nemocná. Předmětné nemovitosti měla ve svém výlučném vlastnictví. Dne 21.11.2013 uzavřela několik smluv, a to v tomto pořadí: nepojmenovanou smlouvu dle § 51 OZ, kde účastníky byli dále žalobkyně, žalovaný a paní H [redacted] Š [redacted], darovací smlouvu, kde obdarovaným byl žalovaný, a následně smlouvu o osobním závazku, kde žalovaný je osobou povinnou. Dvě posledně uvedené smlouvy byly připraveny advokátkou, které N [redacted] H [redacted] udělila plnou moc. Nepojmenovaná smlouva konstatovala výlučné vlastnictví paní Ha [redacted] k předmětným nemovitostem a její úmysl tyto nemovitosti darovat žalovanému. Dále zde je obsažen závazek žalovaného, že si předmětné nemovitosti neponechá ve svém vlastnictví, ale že je prodá a se získanou kupní cenou naloží dle smlouvy v závislosti na tom, zda matka účastníků bude na živu, či zda k prodeji dojde až po její smrti. Darovací smlouvou darovala N [redacted] H [redacted] žalovanému předmětné nemovitosti a žalovaný je do svého vlastnictví přijal, na základě této smlouvy pak bylo jeho vlastnické právo zapsáno do katastru nemovitostí. Smlouvou o osobním závazku se žalovaný jako budoucí vlastník nemovitostí, které mu N [redacted] H [redacted] darovala, zavázal, že ji nechá do doby, než bude nemovitost prodána, případně do její smrti, nemovitost užívat a brát z ní užitek, a to pod sankcí 500 000 Kč pro případ porušení této povinnosti. N [redacted] H [redacted] dne 7.5.2014 zemřela, dědické řízení po matce účastníků skončilo schválením dědické dohody, kdy předmětem dědictví byly zůstatky na účtech v hodnotě cca 50 000 Kč. Předmětné nemovitosti má žalovaný ve svém vlastnictví do současné doby a ze jeho postoje je zřejmé, že je prodat nehodlá.
5. Po právní stránce soud hodnotil věc s ohledem na dobu vzniku závazku v souladu s ustanovením § 3028 odst. 3 a § 3073 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) a na zjištěný skutkový stav aplikoval soud ohledně uplatnění práv z odpovědnosti za vady ustanovení § 598 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. ve znění platném a účinném do 31. 12. 2013, občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“). Podle § 628 OZ darovací smlouvou dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému, a ten dar nebo slib přijímá. Darovací smlouva musí být písemná, je-li předmětem daru nemovitost a u movité věci, nedojde-li k odevzdání a převzetí věci při darování. Podle § 39 OZ je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází. Podle § 41a OZ má-li neplatný právní úkon náležitosti jiného právního úkonu, který je platný, lze se jej dovolat, je-li z okolností zřejmé, že vyžaduje vůli jednající osoby. Má-li být právním úkonem zastřen právní úkon jiný, platí tento jiný úkon, odpovídá-li to vůli účastníků a jsou-li splněny všechny jeho náležitosti. Neplatnosti takového právního úkonu se nelze dovolávat vůči účastníku, který jej považoval za nezastřený.



6. Z provedeného dokazování má soud za prokázané, že mezi účastníky a jejich matkou, a mezi žalovaným a matkou účastníků došlo dne 21.11.2013 k uzavření několika na sebe navazujících a vzájemně provázaných smluv. Toto je mezi účastníky nesporné, stejně tak jako pořadí, v němž byly smlouvy uzavírány – nepojmenovaná smlouva, darovací smlouva a smlouva o osobním závazku žalovaného. Rovněž není sporu o tom, že cílem těchto smluv bylo uspořádat majetkové poměry matky účastníků N. H. před její smrtí. Ve všech třech smlouvách se objevuje prohlášení paní H., že předmětné nemovitosti budou darovány ( inominátní smlouva ), že je daruje ( darovací smlouva ), či že je darovala ( smlouva o osobním závazku ) žalovanému. Záměr paní H. je pak zřejmý zejména z inominátní smlouvy, dle které měly být nemovitosti, které měla ve svém výlučném vlastnictví, nejprve žalovanému darovány, a poté žalovaným prodány. Je zjevné, že s ohledem na svůj zdravotní stav a nejistou skutečnost, zda budou nemovitosti prodány ještě za jejího života ( což se již předtím delší dobu nedařilo ), rozhodla se nemovitosti převést do vlastnictví žalovaného ( svého syna ) s tím, že ten si je neoponechá, ale v budoucnu je prodá a s finančními prostředky takto získanými naloží podle jejího přání, tj. za jejího života jí tuto částku vydá, a po její smrti ji rozdělí mezi stanovené osoby. Pro převod vlastnického práva zvolily strany darovací smlouvu, a to logicky s ohledem na skutečnost, že žalovaný za převedené nemovitosti ničeho nehradil. Z uvedeného je proto jednoznačná vůle paní H. převést své vlastnické právo k předmětným nemovitostem na jejího syna, byť jen na omezenou dobu, tedy do doby, než tyto nemovitosti jako jejich vlastník prodá a kupní cenu rozdělí. Na uvedeném závěru dle názoru soudu nemůže nic změnit ani skutečnost, že žalovaný se zavázal tyto nemovitosti si neoponechat a dále s nimi naložit dle přání své matky. Ačkoliv lze přisvědčit žalobkyni, že se při posouzení jednotlivých smluv se nejednalo o darování v pravém slova smyslu, neboť žalovaný byl první smlouvou zavázán tím, jak má s poskytnutým darem nadále naložit, nelze však z uvedeného dovodit neplatnost kterékoliv z jednotlivých smluv. Občanské právo je ovládáno zásadou autonomie vůle, která umožňuje subjektům uzavírat jakékoliv smlouvy, pokud svým obsahem nebo účelem neodporují zákonu, nebo jej neobchází anebo se nepřičí dobrým mravům, což v daném případě soud neshledal. Paní N. H. byla při uzavírání jednotlivých smluv vedena záměrem uspořádat své majetkové poměry před tím, než zemře, když byla s touto skutečností srozuměna, a za situace, kdy jako vlastník nemovitosti nechtěla, aby tyto byly postiženy exekucí vedenou na žalobkyni, a která by logicky v případě, že by byla nemovitost předmětem dědictví, tuto nemovitost zatížila. Tato skutečnost vyplývá z výpovědí obou svědkyň, a zjevně také byla hlavním motivem jednání matky účastníků pro darování nemovitosti jen žalovanému. Z postupu při uzavírání smluv a jejich obsahu lze uzavřít, že s ohledem na svůj zdravotní stav matka účastníků nechtěla mít nemovitosti nadále ve svém vlastnictví právě z uvedeného důvodu, a jelikož se jí nemovitosti nedařilo dlouhodobě prodat ( jak shodně uvedly svědkyně ), převedla vlastnické právo na žalovaného. Ten v pozici vlastníka nemovitostí se pak měl následně postarat o jejich prodej a rozdělení výtěžku z prodeje smluvněm způsobem. Z takového postupu nelze nijak usoudit, že by se snad mělo jednat o úmysl vynechat žalobkyni z dědictví po matce, neboť pokud by tento postup byl dodržen, dostala by se jí stejná část z kupní ceny jako žalovanému. Proto soud nehodnotí darovací smlouvu jako absolutně neplatný úkon dle § 39 OZ. Pokud žalobkyně namítá, že se mělo jednat o simulovaný právní úkon, kdy v kombinaci s dříve uzavřenou nepojmenovanou smlouvou měla darovací smlouva realizovat zastřený právní úkon, tj. příkaz prodeje nemovitostí za účelem odevzdání kupní ceny zpět matce, či

zprostředkování prodeje a rozdělení kupní ceny mezi žalovaného, žalobkyni a paní Šimkovou, pak s tímto názorem soud rovněž nemůže souhlasit. Matka účastníků věděla, že zemře, a jelikož se jí nemovitost nedařilo prodat již v předcházející době, a nebylo tedy vůbec jisté, zda se je podaří prodat žalovanému, a zejména kdy se mu podaří prodat, zda za jejího života, či po její smrti, bylo by zde riziko, že její smrtí zmocnění pro žalovaného k prodeji nemovitostí zanikne a nemovitosti budou předmětem dědictví. Tomu zjevně chtěla paní H. [REDAKCE] zabránit, proto zvolila postup darování. Jelikož soud uzavřel, že na žalovaného v souladu s vůlí matky účastníků přešlo vlastnické právo k nemovitostem, a tyto nemohly být ke dni její smrti v jejím vlastnictví, žalobu zamítl.

7. Závěr soudu o platnosti darovací smlouvy však neznamená, že tím schvaluje postoj žalovaného v jeho ignoraci svého závazku, k němuž se zavázal v inominátní smlouvě. Výklad žalovaného, že je pouze na jeho vůli, zda vůbec dům prodá, je nesprávný. Chování žalovaného však umožňuje nešťastně zvolená formulace smlouvy, kde zcela absentuje jakákoliv lhůta stanovená k prodeji domu. Žalovaný však závazek dům prodat a rozdělit získanou kupní cenu inominátní smlouvou přijal, a měl by jej splnit sám bez dalšího nejen proto, že se k takovému jednání zavázal, ale i s respektem k vůli jeho matky, která tím jasně projevila, jak má být s jejím majetkem dále naloženo.
8. Pokud soud neprovedl některé z účastníky navržených důkazů, či některé z provedených důkazů v tomto rozhodnutí nehodnotil, stalo se tak z důvodu, že nemohly podstatným způsobem změnit shora zjištěný skutkový stav a byly by tak pro rozhodnutí soudu ve věci samé bez významu a nadbytečné.
9. O náhradě nákladů státu, které představuje svědecké v částce 317 Kč, rozhodl soud v souladu s § 148 odst. 1 o.s.ř. s přihlédnutím k rozhodnutí, kterým žalobkyni přiznal osvobození od placení soudních poplatků. Proto nebyla náhrada nákladů řízení státu, které by měla hradit v řízení neúspěšná žalobkyně, přiznána.
10. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 150 o.s.ř., když přiznal procesně zcela úspěšnému žalovanému náhradu nákladů řízení, avšak jen v rozsahu jedné poloviny. Důvody zvláštního zřetele hodné, které předpokládá aplikace § 150 o.s.ř. spatřuje soud nejen v majetkových poměrech žalobkyně, ale zejména v okolnostech případu. Jedná se o spor mezi sourozenci, jehož podstata vyplývá ze smluv uzavřených s jejich matkou, kde žalovaný odmítá splnit svou povinnost, přičemž zneužívá nepřesné formulace inominátní smlouvy spočívající v absenci lhůty ke splnění své povinnosti na úkor žalobkyně. Soud tak přiznal žalovanému právo na náhradu nákladů řízení ve výši 208 362 Kč, když plnou náhradu za právní pomoc činí odměna za 7 úkonů právní služby po 48 900 Kč ( převzetí a příprava zastoupení, vyjádření k žalobě, 4x účast u jednání soudu, vyjádření ke změně žaloby ) podle § 7 bod 7, § 8 odst. 1 a § 11 odst. 1 písm. a), b), e) vyhl. č. 177/1996 Sb. a 7 paušálních náhrad po 300 Kč podle § 13 odst. 3 téže vyhlášky. Dále je náhrada nákladů navýšena o 21% DPH, jehož je právní zástupce žalovaného plátcem. Soud při stanovení výše odměny vycházel z tarifní hodnoty představující cenu nemovitostí, které se určení vlastnického práva týkalo, tedy z částky 11 500 000 Kč, když pro aplikaci § odst. 4 vyhl.č. 177/1996 Sb. za dané situace nebyl prostor.

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí **lze** podat odvolání do **15 dnů** ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu Praze, prostřednictvím zdejšího soudu, písemně ve dvojím vyhotovení.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím plněna včas a řádně, může oprávněný po právní moci rozhodnutí podat návrh na soudní výkon rozhodnutí podle části šesté o.s.ř. nebo návrh na soudní exekuci podle zák. č. 120/2001 Sb., jímž se vydává exekuční řád.

Mělník 22.ledna 2018

**Mgr. Michaela Dvořáčková**  
samosoudkyně