



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Příbrami rozhodl samosoudkyní JUDr. Monikou Hrmovou ve věci

žalobkyně:

██████████, narozená ██████████
bytem ██████████
zastoupená opatrovníkem Městem Příbram
sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I
zastoupená advokátem Mgr. Lukášem Matějkou
sídlem Pivovarská 15, 261 01 Příbram II

proti

žalované:

██████████, narozená ██████████
bytem ██████████

pro určení vlastnického práva k nemovitostem

takto:

I. Určuje se, že žalobkyně je vlastníkem nemovitých věcí, a to:

- pozemku parc. č. ██████████ – trvalý travní porost, v k.ú. ██████████, obec Příbram,
- pozemku parc. č. ██████████ – lesní pozemek, v k.ú. ██████████, obec Příbram,
- pozemku parc. č. ██████████ – orná půda, v k.ú. ██████████, obec Příbram,
- pozemku parc. č. ██████████ – orná půda, v k.ú. ██████████, obec Příbram.,

zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na
LV č. ██████████

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou ze dne 17. 4. 2025 podanou prostřednictvím svého ustanoveného zástupce domáhala určení vlastnického práva ke shora označeným nemovitostem s odůvodněním, že její svéprávnost byla omezena rozsudkem Okresního soudu v Příbrami ze dne 23. 9. 2024, č.j. 0 Nc 4366/2023 – 117, který nabyl právní moci dne 20. 11. 2024. Uvedeným rozsudkem byl zároveň jmenován opatrovník posuzované (žalobkyně), kterým se stalo Město Příbram. Opatrovník zjistil některá právní jednání (převody nemovitostí), která měla žalobkyně učinit krátce před zahájením řízení ve věci omezení svéprávnosti, resp. již v duševním stavu, který znemožňoval, aby žalobkyně takováto právní jednání (platně) učinila. Opatrovník v rámci ochrany práv opatrované (žalobkyně) informoval opatrovnický soud o svém záměru přistoupit k podání některých žalob (včetně žaloby této), a v této souvislosti požádal opatrovník pro žalobkyni o osvobození od soudních poplatků a o ustanovení zástupce z řad advokátů. Usnesením Okresního soudu v Příbrami ze dne 31. 3. 2025, č.j. 20 Nc 401/2025 – 37, bylo této žádosti vyhověno, žalobkyni bylo přiznáno osvobození od soudních poplatků v plném rozsahu a žalobkyni byl ustanoven zástupce Mgr. Lukáš Matějka, advokát, se sídlem Pivovarská 15, Příbram II. Shora citovaným rozsudkem byla žalobkyně omezena ve svéprávnosti v širokém rozsahu, mj. pak v oblasti nakládání s finančními prostředky a jměním a v oblasti uzavírání všech smluv. Řízení ve věci svéprávnosti bylo zahájeno dne 16. 11. 2023 a rozhodnutí nabylo právní moci dne 20. 11. 2024. Důvodem omezení svéprávnosti žalobkyně bylo její duševní onemocnění – demence. Jak bylo zjištěno v rámci důkazního řízení (zejména ze znaleckého posudku, lékařských zpráv a zhlédnutí posuzované), žalobkyně trpí progredující demencí Alzheimerova typu. U žalobkyně došlo k úplné ztrátě soběstačnosti, je odkázána na péči druhé osoby ve všech denních úkonech. Léčba neexistuje a u žalobkyně není možné zlepšení zdravotního stavu. Duševní porucha brání žalobkyni jakkoli jednat či dokonce uzavírat smlouvy. Žalobkyně dále zjistila, že právní jednání žalobkyně je nevalidní minimálně od 17. 10. 2022, kdy byla zjištěna taková porucha kognitivních funkcí žalobkyně, která má forenzně jednoznačný dopad na její schopnost právně jednat. Na právní jednání učiněná žalobkyní nejpozději po 17. 10. 2022 je tak nutno hledět jako na neplatná, neboť žalobkyně nebyla z důvodu duševní poruchy schopna právně jednat. Žalobkyně byla vlastníkem shora označených nemovitých věcí, které na základě darovací smlouvy ze dne 15. 4. 2023 uzavřené mezi žalobkyní (jako dárce) a žalovanou (jako obdarovanou), žalobkyně bezúplatně převedla shora uvedené nemovitosti do vlastnictví žalované. Jak vyplývá z řízení ve věci omezení svéprávnosti žalobkyně nejpozději od 17. 10. 2022 (avšak pravděpodobně již mnohem dříve) trpí závažnou duševní poruchou (Alzheimerovou demencí), která zcela vylučuje její schopnost právně jednat, přičemž její stav je setrvalý (neexistovala, ani neexistuje možnost jeho zlepšení). Právní jednání v podobě darovací smlouvy ze dne 15. 4. 2023, na základě které došlo k převodu vlastnického práva ke shora uvedeným nemovitostem na žalovanou, je tak neplatné, neboť žalobkyně nebyla v době, kdy toto jednání bylo učiněno schopna ze zdravotních důvodů (z důvodů závažné duševní poruchy) schopna právně jednat, a to fakticky v žádné oblasti (tím méně v záležitosti převodu nemovitostí). Z důvodu neplatnosti darovací smlouvy je tak neplatný i převod vlastnického práva z žalobkyně na žalovanou.
2. Město Příbram jako hmotněprávní opatrovník žalobkyně se k žalobě připojil.

3. Žalovaná prostřednictvím svého zmocněnce při jednání soudu nárok žalobkyně výslovně uznala a se žalobou vyslovila plný souhlas.
4. Soud po provedeném dokazování zjistil následující skutkový stav věci:
5. Z Darovací smlouvy ze dne 15. 4. 2023 bylo zjištěno, že žalobkyně v postavení dárce darovala (bezplatně převedla vlastnické právo) shora označené nemovité věci žalované jako obdarované. Žalovaná předmětné nemovitosti jako dar přijala do svého výlučného vlastnictví.
6. Z výpisu LV č. [REDAKCE] pro k.ú. [REDAKCE] bylo zjištěno, že žalovaná je zapsána jako vlastník předmětných nemovitostí označených shora na základě provedeného vkladu do katastru nemovitostí na podkladě uzavřené Darovací smlouvy ze dne 15. 4. 2023.
7. Z rozsudku Okresního soudu v Příbrami ze dne 23. 9. 2024, č.j. 0 Nc 4366/2023 – 117, který nabyl právní moci dne 20. 11. 2024, bylo zjištěno, že žalobkyně byla omezena ve svéprávnosti v maximálním možném rozsahu, včetně schopnosti uzavírat jakékoli smlouvy. Z odůvodnění rozsudku bylo zjištěno, že dle závěrů znaleckého posudku [REDAKCE] ze dne 12. 4. 2024 jsou právní jednání žalobkyně nevalidní minimálně od 17. 10. 2022, kdy byla zjištěna taková porucha kognitivních funkcí žalobkyně, která má forenzně jednoznačný dopad na její schopnost právně jednat.
8. V prvé řadě se soud zabýval tím, zda žalobkyni svědčí naléhavý právní zájem na určení svého vlastnického práva ve smyslu § 80 o. s. ř. Podle tohoto ustanovení se lze určit, zda tu právní poměr nebo právo je či není, žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem. V daném případě má soud za to, že jde o případ, kdy je bez dalšího dán naléhavý právní zájem na požadovaném určení, pokud se žalobkyně domáhá vydání rozhodnutí soudu, na základě kterého by katastrální úřad provedl záznam práva do katastru nemovitostí a jiná než v katastru nemovitostí dosud zapsaná osoba by byla zapsána jako vlastník, čímž by bylo dle žalobkyně dosaženo shody mezi stavem právním a stavem zapsaným v katastru nemovitostí. Soud proto shledal, že žalobkyni svědčí naléhavý právní zájem k podání určovací žaloby, neboť v katastru nemovitostí je na příslušném listu vlastnictví zapsaná žalovaná, přičemž žalobkyně se domáhá určení svého vlastnického práva k předmětným nemovitostem v jejím vlastnictví a katastr nemovitostí neprovede změnu zápisu bez pravomocného rozhodnutí soudu.
9. Dle ustanovení § 581 občanského zákoníku není-li osoba plně svéprávná, je neplatné právní jednání, ke kterému není způsobilá. Neplatné je i právní jednání osoby jednající v duševní poruše, která ji činí neschopnou právně jednat.
10. Dle ustanovení § 588 občanského zákoníku soud přihlédne i bez návrhu k neplatnosti právního jednání, které se zjevně příčí dobrým mravům, anebo které odporuje zákonu a zjevně narušuje veřejný pořádek. To platí i v případě, že právní jednání zavazuje k plnění od počátku nemožnému.
11. Z uvedeného vyplývá, že jednání osoby v duševní poruše, která ji činí neschopnou jednat, je absolutně neplatné (§ 588) pro rozpor s veřejným pořádkem. Není rozhodné, zda osoba, vůči níž bylo právně jednáno, nezpůsobilost či neschopnost právně jednat u jednající osoby rozeznala nebo nikoliv.
12. Soud s ohledem na zjištěný skutkový stav za použití citovaných zákonných ustanovení dospěl k závěru, že žaloba je důvodná, neboť lze jednoznačně uzavřít, že žalobkyně trpěla v době uzavření darovací smlouvy s žalovanou trvalou duševní poruchou, která ji tak činila neschopnou právně jednat, a to v jakémkoli rozsahu. Důsledkem tohoto zjištění je tak uvedená darovací smlouva ze dne 15. 4. 2023 absolutně neplatná. K uvedené neplatnosti soud přihlíží i bez

návrhu. Z těchto důvodů tak soud žalobě vyhověl, kdy vzhledem k absolutní neplatnosti uvedené darovací smlouvy určil, že žalobkyně je vlastníkem shora označených nemovitých věcí.

13. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 151 odst. 1 za použití § 146 odst. 1 o. s. ř. a tyto žádnému z účastníků nepřiznal, když žalovaná v rámci řízení vlastnické právo žalobkyně uznala a aktivně se zapojila do nápravy vadného právního stavu. Její postoj tak vypovídá o snaze o smírné vyřešení sporu, kdy však za situace, že žalobkyně je omezena ve svéprávnosti, nemůže postupovat soud jinak než vydat autoritativní rozhodnutí

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možné podat odvolání do 15-ti dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím Okresního soudu v Příbrami.

Právo odvolání nepřísluší tomu z účastníků řízení, který se tohoto práva před soudem do protokolu výslovně vzdal.

Příbram 21. října 2025

JUDr. Monika Hrmová
samosoudkyně