



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Chrudimi rozhodl samosoudkyně JUDr. Janou Profousovou ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně]

bytem [adresa], [obec],

zastoupená advokátkou Mgr. [jméno] [příjmení],

sídlem [adresa], [obec]

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného]

bytem [adresa], [obec],

zastoupený advokátem JUDr. [jméno] [příjmení],

sídlem [adresa], [obec],

o [číslo] - Kč s příslušenstvím,

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni 180 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ročně z částky 180 000 Kč od [datum] do zaplacení, vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Ve zbytku, tj. aby žalovaný byl uznán povinným zaplatit žalobkyni dalších 301 660 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ročně z částky 301 660 Kč od [datum] do zaplacení, se žaloba zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Pokračování 2 10 C 41/2013

- IV. Žalobkyně je povinna nahradit České republice na účet Okresního soudu v Chrudimi 2 418,75 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalovaný je povinen nahradit České republice na účet Okresního soudu v Chrudimi 4 837,50 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Na náhradu další částky 2 418,75 Kč jako nákladů řízení nemá Česká republika právo.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou k soudu dne [datum] domáhala se žalobkyně proti žalované [celé jméno žalované] zaplacení 481 660 Kč se zákonným úrokem z prodlení. K odůvodnění uvedla, že žalovaná je výlučným vlastníkem bytu [číslo] v ul. [ulice], v [obec] o velikosti 1+2, který žalovaná získala na základě darovací smlouvy ze dne [datum]. Mezi žalobkyní a žalovanou byla uzavřena ústní dohoda, že žalobkyně bude hradit veškeré poplatky s bytem související a žalovaná nebude na žalobkyni požadovat žádný nájem nad placené povinné platby žalobkyně za užívání bytové jednotky. V r. 2006 se žalobkyně a žalovaná dohodly, že žalobkyně provede rozsáhlou rekonstrukci bytu, zejména výměnu elektroinstalace, kompletní výměnu vodoinstalace, přestavbu sociálního zařízení, zbudování nového bytového jádra – WC + koupelny, výměnu podlah, zbudování kazetových stropů apod. Žalobkyně provádění stavebních prací ohlásila na stavební úřad dne [datum] s tím, že stavební úpravy bude provádět ona. Žalobkyně po dohodě se žalovanou prováděla stavební úpravy na svůj účet s tím, že žalovaná u notáře nechala zpracovat závěť, dle které jako výlučného dědice určila žalobkyni. Koncem r. 2008 zjistila žalobkyně, že žalovaná předmětný byt darovala bratrovi žalobkyně [celé jméno žalovaného]. Na základě toho žádala žalobkyně žalovanou o vrácení daru a dne [datum] podala k soudu žalobu o určení vlastnického práva, věc byla vedena pod sp.zn. 3 C 172/2009, žaloba byla okresním soudem rozsudkem ze dne [datum] zamítnuta, žalobkyně se odvolala. Nechala zpracovat znalecký posudek za účelem zjištění výše zhodnocení předmětného bytu. Dle znaleckého posudku z [datum] měla bytová jednotka hodnotu 584 257,97 Kč, dle znaleckého posudku [číslo] činila 1 065 912 Kč, rozdíl činí 481 660 Kč. Rekonstrukci realizovala žalobkyně svépomocí spolu se svým přítelem [jméno] [příjmení], rekonstrukce byla ukončena v r. 2012.

2. Žalovaná se k žalobě vyjádřila podáním ze dne [datum] tak, že ze žaloby nelze určit skutkovou podstatu bezdůvodného obohacení ani jeho výši, žalovaná žádala zamítnutí žaloby.

3. Žalobkyně doplnila žalobu podáním ze dne [datum], ve kterém uvedla detailní popis prací a materiálových investic, které byly v bytě, a to v jednotlivých místnostech a prostorách provedeny.

4. K podání žalobkyně se vyjádřila žalovaná podáním ze dne [datum] tak, že nelze určit rozsah bezdůvodného obohacení ani okamžik vynaložení nákladů, žalovaná nárok žalobkyně odmítla.

Pokračování 3 10 C 41/2013

5. Žalobkyně doplnila skutková tvrzení podáním ze dne [datum] tak, že rekonstrukce bytu byla dokončena ke dni [datum], přičemž vybourání a přezdění bylo dokončeno v lednu 2012, modernizace sítě, rozvody v prosinci 2011, celoplošné obklady v koupelně v listopadu 2011, snížení stropu, zabudování odsávání -listopad, prosinec 2011, osazení nových dveří koncem r. 2012.

6. Žalobkyně doplnila skutková tvrzení podáním ze dne [datum] tak, že žaloba byla podána proto, že žalobkyně provedla v bytě, který je ve výlučném vlastnictví žalované, se souhlasem žalované rozsáhlou rekonstrukcí a stavební úpravy, které hradila ze svých finančních prostředků, případně z prostředků, které jí poskytl její přítel [jméno] [příjmení]. Znaleckými posudky žalobkyně prokázala, že došlo ke zhodnocení bytové jednotky o žalovanou částku, kterou považuje žalobkyně za bezdůvodné obohacení, kterým se žalovaná na úkor žalobkyně obohatila, a je nyní

povinna toto bezdůvodné obohacení vydat. Byt, kterého se předmětná rekonstrukce týká, darovala žalobkyně spolu s další nemovitostí, a to garáží bez č.p. darovací smlouvou ze dne [datum]. Důvod, který žalobkyni k darování nemovitostí, tj. rovněž předmětného bytu, vedl, byla její aktuální nezaměstnanost a tíživá finanční situace, kdy vlastnictví nemovitostí by žalobkyni zamezilo dosáhnout na jakékoliv dávky státní sociální podpory. Mezi žalobkyní a žalovanou současně existovala ústní dohoda, že nemovitosti budou posléze převedeny zpět na žalobkyni. Následně však žalobkyně zjistila, že namísto toho žalovaná převedla nemovitosti na svého syna, bratra žalobkyně [celé jméno žalovaného]. Žalobkyně proto podala k Okresnímu soudu v Chrudimi žalobu o určení právního vztahu k nemovitostem, řízení bylo vedeno pod sp.zn. 3 C 172/2009. Rozsudkem okresního soudu ze dne [datum] byla žaloba zamítnuta, rozsudkem krajského soudu ze dne [datum] byl tento rozsudek potvrzen. [jméno] žalovaná podala přípisem ze dne [datum] k české advokátní komoře stížnost na svého právního zástupce, ve které tvrdí, že plnou moc k zastoupení nepodepsala dobrovolně, nebyla informována, že ji JUDr. [příjmení] zastupuje i v jiných soudních sporech, v prohlášení ze dne [datum] žalovaná popsala okolnosti uzavření darovací smlouvy se žalobkyní a rovněž okolnosti uzavření darovací smlouvy s [celé jméno žalovaného]. S ohledem na to podala žalobkyně ve věci sp.zn. 3 C 172/2009 žalobu o obnovu řízení. Pokud by soud žalobkyni vyhověl a v řízení bylo určeno, že předmětný byt [číslo] je v jejím vlastnictví, byla by žaloba o vydání bezdůvodného obohacení bezpředmětná. Práce prováděla žalobkyně postupně, svépomocí anebo převážně pomocí osob blízkých nebo příbuzných. Nejednalo se o pouhé udržovací práce, resp. jako udržovací práce by bylo možné označit práce v letech 2000 až 2006, jednalo se o práce, které měly zajistit možnost bytu užívat. V r. 2006 bylo mezi žalobkyní a žalovanou dohodnuto, že žalobkyně provede rozsáhlou rekonstrukci, zejm. výměnu elektroinstalace, vodoinstalace, přestavbu sociálního zařízení, výměnu bytového jádra, montáž kazetových stropů pro odhlučnění a zateplení bytu. K těmto úpravám dala žalovaná souhlas. Nemovitost žalované se provedenými pracemi podstatně zhodnotila. Žalobkyně vypracovala podrobnou specifikaci veškerých prací a investic, které byly v bytě od r. 2006 do r. 2012 provedeny.

7. Žalovaná podala ve věci další písemné vyjádření dne [datum], ve kterém uvedla, že nesouhlasí s uplatněnými nároky, jednalo se převážně o udržovací práce a o úpravy, které vedly ke změně vzhledu bez podstatného vlivu na zhodnocení nemovitostí. Žalobkyně užívala a užívá

Pokračování 4 10 C 41/2013

tento byt bez právního důvodu. Žalovaná jako vzájemný návrh, popř. jako obranu uplatňuje započtení své pohledávky vzniklé z titulu náhrady za užívání bytu žalobkyní 5 000- 6 000 Kč měsíčně a žádá pro ten účel zadání znaleckého posudku. Žalovaná zpochybnila, že by nemovitost byla stavebními úpravami žalobkyně zhodnocena, a vznesla námitku promlčení.

8. Dne [datum] podala žalobkyně návrh na nařízení předběžného opatření, kterým by řízení ve věci vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě darovací smlouvy uzavřené mezi dárkyní [celé jméno žalované] a obdarovaným [celé jméno žalovaného] bylo přerušeno do data, než bude rozhodnuto ve věci žaloby o vydání bezdůvodného obohacení.

9. Usnesením ze dne 24.10.2013 č.j. 10 C 41/2013-106 soud návrh žalobkyně na nařízení předběžného opatření ze dne [datum] zamítl.

10. Z darovací smlouvy uzavřené dne [datum] mezi dárkyní žalobkyní a obdarovanou žalovanou [celé jméno žalované] bylo zjištěno, že předmětem darovací smlouvy je byt [číslo] v domě [adresa] v Taussigově ulici v [obec], II. kategorie ve 2. nadzemním podlaží, sestává z kuchyně, dvou pokojů, před síně, WC, koupelny a komory, příslušenstvím je sklepní kóje, plocha bytu 53 m², plocha sklepu 10,5 m², dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku. Nemovitosti jsou popsány ve znaleckém posudku znalce [jméno] [příjmení] z [datum] a oceněny na 242 500 Kč.

11. Ze znaleckého posudku znalce [celé jméno znalce] ze dne [datum] (objednaného žalobkyní) bylo zjištěno, že byt [číslo] v domě [adresa], v ul. [ulice], v [obec] byl oceněn na 587 750 Kč.

12. Ze znaleckého posudku znalce [celé jméno znalce] ze dne [datum] (objednaného žalobkyní) bylo zjištěno, že byt [číslo] v domě [adresa], v ul. [ulice], v [obec] byl oceněn na 797 080 Kč.

13. Ze znaleckého posudku znalce [celé jméno znalce] ze dne [datum] (objednaného žalovaným [jméno] [jméno]) bylo zjištěno, že předmětný byt byl oceněn na 383 530 Kč, a to po odečtení hodnoty věcného břemene 10 000 Kč.

14. Ze znaleckého posudku znalce [celé jméno znalce] ze dne [datum] (objednaného žalovaným [jméno] [jméno]) bylo zjištěno, že z posudku není úplně jasné, co bylo zadáním, když znalec uvádí, že, „zjištěné zhodnocení a vzniklé škody“, závěry znalce označené jako uznané práce a dodávky od [celé jméno žalovaného] celkem 77 639,35 Kč, nutné práce a dodávky k opravě bytu 80 916 Kč, skryté závady, oprava komín. průduchů 2 ks, vybourání el.bojleru, el. bojler, zed. Práce, obklad, ucpaný odpad 10 000 Kč, na to navazuje výpočet: $4.2+3= 90\ 916\ Kč -1= 77\ 639,35= 13\ 276,65\ Kč$ 13 280 Kč, tento posudek je bez bližšího vysvětlení nesrozumitelný a pro řízení nepoužitelný. Znalec nemohl být vyslechnut pro jeho závažné zdravotní problémy.

15. Z ohlášení stavebních úprav Městskému úřadu v Hlinsku stavebnímu úřadu ze dne [datum] bylo zjištěno, že je podala žalovaná [celé jméno žalované] ohledně stavebních úprav bytu v domě [adresa], [ulice] ul. v [obec], a to elektroinstalace (výměna vedení ve zdech + elektroskříňky,

Pokračování 5 10 C 41/2013

vodoinstalace- výměna trubek, nový odpad, zbourání sociálního zařízení a vybudování koupelny a WC. Vše s tím, že stavební práce bude provádět žalobkyně.

16. Z výzvy žalobkyně adresované žalované ze dne [datum] bylo zjištěno, že žalobkyně vede proti žalované spor o určení vlastnického práva k předmětnému bytu, byly předloženy podklady o investicích realizovaných žalobkyní v bytě žalované, podpořené ohlášením stavebních úprav ze dne [datum], podepsaným žalovanou. Výše provedených investic se bude pohybovat v rozsahu [číslo] tisíc Kč. Žalovaná byla vyzvána, zda by nebylo lepší zpětvzetí darovací smlouvy z katastrálního úřadu, kterou žalovaná podepsala se svým synem, a uzavřít novou darovací smlouvu, v níž by obdarovaná byla žalobkyně, což byl původní záměr účastnic, anebo vyplatit žalobkyni vložené investice ve výši 600 000 Kč.

17. Z přípisu žalované adresovaného žalobkyni ze dne [datum] bylo zjištěno, že žalovaná požaduje předložení dokladů o stavebních úpravách.

18. Z přípisu žalobkyně adresovaného žalované ze dne [datum] bylo zjištěno, že žalobkyně na základě písemného souhlasu majitele bytu investovala 164 529 Kč.

19. Z přípisu žalované adresovaného žalobkyni ze dne [datum] bylo zjištěno, že ke stavebním úpravám bytu došlo bez jejího souhlasu, a pokud se týká finančního vypořádání, má žalovaná za to, že žalobkyně jako protihodnotu obdržela zdarma ubytování v uvedeném bytě.

20. Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne [datum] bylo zjištěno, že výlučným vlastníkem bytové jednotky č [číslo] zapsané na [list vlastnictví] u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště pro obec Hlinsko, kat.území [obec] v [obec], je [celé jméno žalované].

21. Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne [datum] bylo zjištěno, že výlučným vlastníkem bytové jednotky č [číslo] zapsané na [list vlastnictví] u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště pro obec Hlinsko, kat.území [obec] v [obec], je [celé jméno žalovaného].

22. Z darovací smlouvy uzavřené dne [datum] mezi dárkyní [celé jméno žalované] a obdarovaným [celé jméno žalovaného] bylo zjištěno, že předmětem darovací smlouvy je byt [číslo] v domě [adresa] v Taussigově ulici v [obec], II. kategorie ve 2. nadzemním podlaží, sestává z kuchyně, dvou pokojů, předsíně, WC, koupelny a komory, příslušenstvím je sklepní kóje, plocha bytu 53,2

m2, plocha sklepu 10,5 m2, dále spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku, vše zapsané na [list vlastnictví] u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště pro obec Hlinsko, kat.území [obec] v [obec]. Dále je předmětem darovací smlouvy garáž bez č.p., na st.p. [číslo] zapsaná na LV č. 1984 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště pro obec Hlinsko, kat.území [obec] v [obec]. Darovací smlouvou bylo s výjimkou garáže zřízeno k převáděným nemovitostem věcné břemeno bezplatného doživotního užívání pro dárkyni.

Pokračování 6 10 C 41/2013

23. Ze stížnosti podané žalovanou [celé jméno žalované] na advokáta JUDr. [jméno] [příjmení] k [obec] advokátní komoře dne [datum] bylo zjištěno, že JUDr. [příjmení] na popud syna stěžovatelky ji donutil podepsat plnou moc k právnímu zastupování její osoby. Stěžovatelce je 83 let, JUDr. [příjmení] zneužil nevědomosti stěžovatelky, jejího zdravotního stavu. Stěžovatelka netušila, jakou listinu podepisuje, JUDr. [příjmení] jí neumožnil dokument si přečíst ani sám jí ho nepřčetl ani nevysvětlil jeho obsah ani jeho důsledky. V dalším období JUDr. [příjmení] stěžovatelku opakovaně donutil k podpisu dalších dokumentů, které vedly k neoprávněnému obohacení syna stěžovatelky na úkor její dcery [celé jméno žalobkyně]. Posléze stěžovatelka zjistila, že ji JUDr. [příjmení] zastupuje v soudních sporech, bez jejího vědomí předkládá soud opakovaně lékařská potvrzení, že se stěžovatelka nemůže zúčastnit jednání. Takto pod nátlakem byla stěžovatelka donucena uzavřít darovací smlouvu na byt na obdarovaného jejího syna [celé jméno žalovaného]. Nyní se stěžovatelka domáhá zpětvzetím darovací smlouvy vrácení daru, obdarovaný se k ní chová tak, že porušuje dobré mravy. I přes svůj závažný stav navštívila stěžovatelka JUDr. [příjmení] v jeho kanceláři a žádala vysvětlení, byla hrubě vykázána. Stěžovatelka odmítá jakoukoliv právní pomoc JUDr. [příjmení], plnou moc uzavřenou pod nátlakem odmítá a žádá potrestání JUDr. [příjmení] jako neetické a podvodné.

24. Z písemného prohlášení [celé jméno žalované] ze dne [datum] bylo zjištěno, že jí její dcera [celé jméno žalobkyně] darovala darovací smlouvou ze dne [datum] bytovou jednotku [číslo] v domě [adresa] v Taussigově ulici v [obec] a darovací smlouvou ze dne [datum] garáž bez čp na st.p. [číslo] Tyto nemovitosti darovala [celé jméno žalobkyně] [celé jméno žalované] pouze za účelem získání sociálních dávek. Domluva zněla tak, že po určité době převede obdarovaná dárkyni obě nemovitosti zpět. Dohodly se, že bude tyto nemovitosti dárkyně užívat bezplatně a bude hradit náklady na energie a fond oprav, popř. další náklady. [celé jméno žalované] byla pod nátlakem svého syna [celé jméno žalovaného] a jeho zástupce JUDr. [jméno] [příjmení] byla nucena uzavřít darovací smlouvu a obě nemovitosti darovat [celé jméno žalovaného]. Byla zneužita darovací smlouva připravená na vrácení daru zpět dceři [celé jméno žalobkyně] [celé jméno žalované] chce vrátit dar dceři také proto, že obdarovaný [celé jméno žalovaného] se k ní i ke členům její rodiny chová tak, že hrubě porušuje dobré mravy. V úzké spolupráci s JUDr. [příjmení] zneužil její nevědomosti a jejího zdravotního stavu a podvodným způsobem ji přinutil nemovitosti darovat jemu.

25. Podáním ze dne [datum] [celé jméno žalované] soudu sdělila, že právní zastoupení její osoby advokátem [jméno] [příjmení] nadále trvá a ona plnou moc nikdy neodvolala.

26. Podáním ze dne [datum] žalobkyně podala návrh na přistoupení dalšího účastníka na straně žalované, a to [celé jméno žalovaného], když žádala, aby první žalovaná byla uznána povinnou zaplatit částku určenou znaleckým posudkem za práce provedené v předmětném bytě od dubna 2006 do listopadu 2008, a druhý žalovaný v období od prosince 2008 do prosince 2012. K odůvodnění uvedla, že předmětný byt a dále i další nemovitost – garáž darovala své matce [jméno] [celé jméno žalované], která nemovitosti měla dle ústní dohody převést zpět na žalobkyni. To ale neučinila a nemovitosti, tedy m.j. i předmětný byt, převedla darovací smlouvou na svého syna [celé jméno žalovaného]. Žalobkyně podala u soudu žalobu o určení právního

vztahu k nemovitostem, věc byla vedena pod sp.zn. 3 C 172/2009, ve věci bylo již pravomocně rozhodnuto, její žaloba byla

Pokračování 7 10 C 41/2013

zamítnuta. [celé jméno žalovaného] se stal vlastníkem bytu [číslo] na základě smlouvy darovací, a smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne [datum]. Žalobkyně prováděla rekonstrukci předmětného bytu postupně od r. 2000, při určení částky, o kterou se měla žalovaná bezdůvodně obohatit, vycházela ze znaleckého posudku z [datum] a znaleckého posudku z [datum], kdy rozdíl hodnot činil žalovanou částku. S ohledem na výsledky řízení o určení vlastnického práva, kdy darovací smlouva z r. 2008 byla shledána platnou, je pasivně legitimovaná nejen [celé jméno žalované], ale i [celé jméno žalovaného].

27. Usnesením č.j. 10 C 41/2013- 174 ze dne 4.11.2014 soud připustil vstup dalšího účastníka na straně žalované [celé jméno žalovaného].

28. Druhý žalovaný se k žalobě vyjádřil podáním ze dne [datum] tak, že vlastníkem předmětného bytu se stal na základě darovací smlouvy ze dne [datum], reálně nakládat s bytem mohl od [datum], kdy jej fakticky převzal. O stavu bytu pořídil druhý žalovaný fotodokumentaci a pro potřeby vyčíslení svého nároku na náhradu škody, kterou způsobila žalobkyně vyžádal znalecký posudek znalce [celé jméno znalce], ten posudkem ze dne [datum] určil cenu bytu na 384 399,60 Kč a označil jej za poškozený a neobyvatelný. Druhý žalovaný vede proti žalobkyni u Okresního soudu v Chrudimi spor o zaplacení 58 527 Kč pod sp. zn. 106 C 89/2014 za bezdůvodné obohacení za dobu užívání bytu bez právního důvodu. Žalovaná byla vyslechnuta policií pod sp.zn. KRPE - [číslo] 2014 [číslo], kde uvedla, že si z bytu vzala všechny věci, které do něho zakoupila a byt připravila k předání. Druhý žalovaný vznesl námitku promlčení.

29. Z vyrozumění policie ČR OO [obec] ze dne [datum] adresovaného žalovanému [celé jméno žalovaného] bylo zjištěno, že k jeho oznámení o poničení zařízení bytu v domě 441, [ulice] ul. v [obec] nebyly zjištěny skutečnosti důvodně nasvědčující tomu, že byl spáchán trestný čin a odůvodňující zahájení úkonů trestního řízení. Dne [datum] oznámil [celé jméno žalovaného] na policii podezření z poškození zařízení bytu v domě č.p [číslo] ze strany své sestry [celé jméno žalobkyně] s tím, že jeho sestra užívala uvedený byt, který patří jemu a který při vystěhování poškodila a odvezla z něho všechny věci včetně základního vybavení. Policie pořídila fotodokumentaci. [celé jméno žalobkyně] se vyjádřila, že byt musela na žádost pana [celé jméno žalovaného] opustit, z toho důvodu si vzala všechny věci, které do něho zakoupila a byt připravila k předání. Pan [celé jméno žalovaného] se k fyzickému předání bytu nedostavil, ačkoliv to po něm požadovala. Za přítomnosti svědků proto byt [datum] uzavřela a klíč vhodila do poštovní schránky pana [celé jméno žalovaného]. Byt byl v době jejího odchodu nepoškozen, jen si z něho vzala věci, které byly její a které do něho zakoupila.

30. Z úmrtního listu bylo zjištěno, že první žalovaná [celé jméno žalované] zemřela dne [datum].

31. Usnesením ze dne [datum] bylo řízení přerušeno do doby pravomocného rozhodnutí o vypořádání dědictví.

32. Usnesením ze dne [datum] bylo rozhodnuto o pokračování v řízení s [celé jméno žalovaného] jako jediným žalovaným.

Pokračování 8 10 C 41/2013

33. Podáním ze dne [datum] doplnila žalobkyně skutková tvrzení tak, že v období let 2006 – 2012 v bytě nikdo nebydlel, probíhala rekonstrukce, byl v havarijním stavu. V letech 2000 2006 prováděla žalobkyně je udržovací práce, byt byl v havarijním stavu, byl nefunkční odpad, vyhořelé jističe, shnilé okenní rámy. Rekonstrukce byla nezbytná, rozsáhlá rekonstrukce začala v r. 2006, v bytě nebydlel nikdo, žalobkyně bydlela na adrese [obec a číslo] nebo u svého přítele [jméno] [příjmení]. Do bytu chodila žalobkyně větrat, ojedinele tam provizorně přespala,

prováděla platby do fondu oprav. Rekonstrukce probíhaly do r. 2012, byt byl obyvatelný od prosince 2012. Když žalobkyně byt darovala své matce, uzavřela s ní ústní dohodu, matka udělila souhlas s rekonstrukcí. Matka dále [datum] vydala prohlášení o dohodě mezi ní a žalobkyní, že bude žalobkyně předmětný byt užívat bezplatně a je povinna hradit pouze náklady na energie, fond oprav, popř. další nutné náklady. Žalobkyně od února 2000 do července 2014 zaplatila do fondu oprav celkem 120 950 Kč a na zálohách na vodné a stočné 25 200 Kč. Jakmile se žalobkyně dověděla o změně v osobě vlastníka zahájila řízení o určení vlastnického práva k byt pod sp. zn 3 C 172/2009. Od 6.4.2006 odo [datum] ani [celé jméno žalované] ani [celé jméno žalovaného] nevyzvali žalobkyni, aby v rekonstrukci nepokračovala, klíče od bytu měli oba k dispozici, oba o prováděných rekonstrukcích věděli, dali k nim souhlas. Žalobkyně specifikovala jednotlivé platby, které za rekonstrukci bytu platila, i práce, které sama popř. s dalšími osobami prováděla svépomocí.

34. Z potvrzení Společenství vlastníků bytových jednotek [ulice] ul [číslo] [obec] bylo zjištěno, že žalobkyně od r. 2000 do r. 2014 zaplatila do fondu oprav 120 950 Kč a na zálohách vodného a stočného 25 200 Kč.

35. Žalovaný doplnil svá tvrzení podáním ze dne [datum] tak, že žalobkyně se žalovaným v rámci řízení vedeného pod sp.zn. 106 C 89/2014 uzavřela dohodu o narovnání, kde došlo k vypořádání pohledávky žalobkyně ve výši 16 800 Kč vzniklé z titulu plateb do fondu oprav za dobu od [datum] do [datum]. Žalovaný žádal zamítnutí žaloby.

36. Z dohody o narovnání ze dne [datum] uzavřené mezi [celé jméno žalobkyně] a [celé jméno žalovaného] bylo zjištěno, že žalobkyně má za žalovaným pohledávku 142 859 Kč, žalovaný za žalobkyni ve výši 68 912 Kč, rozdíl činí 73 947 Kč. Vzhledem k tomu, že žalovaný žalobkyni zaplatil 134 300 Kč dne [datum], vyplatila žalobkyně žalovanému 60 353 Kč.

37. Ze znaleckého posudku znalce [příjmení] [jméno] [příjmení] ze dne [datum] bylo zjištěno, že pokud by předmětný byt byl v době předání žalovanému, tj. v září 2014 ve stavu, v jakém byl zjištěn znalcem františkem [příjmení] ke dni [datum], tj. bez jakýchkoliv stavebních zásahů, činila by jeho obvyklá cena 510 000- 550 000 Kč. Obvyklá ceny předmětného bytu v den předání žalovanému, tj. v září 2014, a to v tom stavu, v jakém byl reálně předán činila 700 000- 720 000 Kč [ulice] práce probíhaly v průběhu let 2006 2012.

38. Z výslechu znalce [příjmení] [jméno] [příjmení] při jednání ve věci dne [datum] bylo zjištěno, že při zpracování posudku bral v úvahu nadstandardní práci i vybavení. Rozdíl mezi zjištěnými obvyklými cenami bytu, tj. se stavebními úpravami a bez stavebních úprav vyjadřuje zhodnocení,

Pokračování 9 10 C 41/2013

resp. zvýšení standardu bytu, nejedná se tedy o součet jednotlivých investic. Částečně stavebními úpravami došlo i k prodloužení životnosti bytu, byť se stavební úpravy netýkaly konstrukcí s dlouhodobou životností.

39. Z připojeného spisu Okresního soudu v Chrudimi sp. zn. 3 C 172/2019 bylo zjištěno, že žalobou podanou k soudu dne [datum] se žalobkyně proti žalované ([celé jméno žalované]) domáhala určení svého vlastnického práva k mimo jiné i bytu, který je předmětem nynějšího sporu s odůvodněním, že nemovitosti převedla darovacími smlouvami na žalovanou jako svoji matku, protože byla žalobkyně dlouhodobě nezaměstnaná a vlastnictví k nemovitostem mohlo mít nepříznivý vliv na přiznání dávek sociálního zabezpečení žalobkyni. Tvrdila, že se dohodla se žalovanou, že tato na ni převede později darované nemovitosti zpět, což se ale nestalo a žalovaná převedla nemovitosti darovacími smlouvami na bratra žalobkyně. Ve věci bylo rozhodnuto rozsudkem ze dne [datum], který byl potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Hradci králové, pobočka [obec] ze dne [datum], rozhodnutí nabylo právní moci dne [datum]. Dne [datum] podala žalobkyně návrh na obnovu řízení, který byl usnesením ze dne [datum], které nabylo právní moci dne [datum], zamítnut.

40. Žalobkyně v závěrečném návrhu žádala vyhovění žalobě s tím, že žalobkyně řádně prokázala svůj nárok, doložila soupis provedených stavebních úprav, faktury za práci i za materiál. Pokud žalovaný vznášel námitku promlčení, tak tato je v rozporu s dobrými mravy, existovala dohoda žalobkyně s původní žalovanou, že tato na ni převede byt zpět, což se nestalo a původní žalovaná byt převedla na nynějšího žalovaného. Tento právní úkon žalobkyně napadla, nebyla ale v řízení úspěšná. Žalobkyně prokázala, že rekonstrukce byla rozsáhlá, kompletní, byla provedena nadstandardně. Bylo to proto, že žalobkyně k bytu přistupovala jako ke svému a měla zájem po rekonstrukci v bytě bydlet. Proti znaleckému posudku vyžádanému soudem má žalobkyně výhrady. Původní žalovaná o investicích do bytu věděla, sama podepisovala dokumenty o stavebních pracích.

41. Žalovaný trval na námitce promlčení, žalovaný byl ale ochoten uzavřít smír, dle kterého by žalobkyni vyplatil 200 000 Kč. Žalovaný je přesvědčen, že z jeho strany není uplatnění námitky promlčení zneužitím práva, žalobkyni nic nebránilo v tom, aby svůj nárok uplatnila řádně a včas. Pokud by soud neakceptoval stanovisko žalovaného, žádal žalovaný, aby soud při výpočtu bezdůvodného obohacení vycházel z průměrných hodnot zjištěných znalcem, tj. takto žalovaný dospěl k částce 180 000 Kč, ve zbytku žádal zamítnutí.

42. Provedeným dokazováním vzal soud za prokázány tyto skutečnosti: Žalobkyně byla na základě kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky ze dne [datum] (vklad povolen [datum]) výlučnou vlastnící bytu [číslo] s podílem na společných částech bytu a pozemcích zapsaného na [list vlastnictví] u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim, pro obec Hlinsko, kat.ú. [obec] v [obec] (výpis z LV č.l. 95 připojeného spisu 3 C 172/2009, kupní smlouva č.l. 102 tamtéž). Tento byt převedla darovací smlouvou ze dne [datum] na svoji matku [celé jméno žalované] (darovací smlouva ze dne [datum], vklad povolen [datum]). Motivací k převodu bytu bylo ze strany žalobkyně dosáhnout toho, aby jí vlastnické

Pokračování 10 10 C 41/2013

právo k bytu nebránilo v získání sociálních dávek s tím, že po zlepšení sociální situace žalobkyně měla obdarovaná její matka převést byt zpět do vlastnictví žalobkyně, k čemuž nedošlo, neboť obdarovaná matka následně předmětný byt převedla darovací smlouvou ze dne [datum] na svého syna – bratra žalobkyně [celé jméno žalovaného]. Žalobkyně se pak žalobou podanou k soudu dne [datum] neúspěšně proti [celé jméno žalované] domáhala určení svého vlastnického práva, ve věci bylo rozhodnuto pravomocně ke dni 4.11.2013 (připojený spis 3 C 172/2009). Žalobkyně v průběhu let 2006 2012 realizovala rozsáhlou rekonstrukci bytu, investovala vlastní prostředky, když takto byl byt zhodnocen. Pokud se týká výše tohoto zhodnocení, soud má za prokázáno znaleckým posudkem znalce [příjmení] i z výslechu tohoto znalce, že bez investic ze strany žalobkyně by se tržní hodnota bytu v době, kdy byl předán žalovanému [celé jméno žalovaného], pohybovala od 510 000 Kč do 550 000 Kč. V reálném stavu, ve kterém byl byt žalovanému [celé jméno žalovaného] (tedy s investicemi) činila jeho tržní hodnota 700 000 až 720 000 Kč. Soud má za to, že rozdíl těchto dvou hodnot představuje hodnotu, o kterou se tržní cena bytu zvýšila v důsledku investic žalobkyně.

43. Prokázané skutečnosti soud po právní stránce hodnotil takto:

44. Dle § 3028 odst. 1-3 občanského zákoníku z.č. 89/2012 Sb. tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

45. Dle § 451 odst. 1 občanského zákoníku z.č. 40/1964 Sb. kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat. (2) Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.

46. Dle § 456 občanského zákoníku z.č. 40/1964 Sb. předmět bezdůvodného obohacení se musí vydat tomu, na jehož úkor byl získán. Nelze-li toho, na jehož úkor byl získán, zjistit, musí se vydat státu.

47. Dle § 458 odst. 1-3 občanského zákoníku z.č. 40/1964 Sb. musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada. S předmětem bezdůvodného obohacení musí být vydány i užitky z něho, pokud ten, kdo obohacení získal, nejednal v dobré víře. Ten, kdo předmět bezdůvodného obohacení vydává, má právo na náhradu nutných nákladů, které na věc vynaložil.

Pokračování 11 10 C 41/2013

48. Dle § 107 odst. 1-3 občanského zákoníku z.č. 40/1964 Sb. právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení se promlčí za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil. Nejpozději se právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí za tři roky, a jde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení, za deset let ode dne, kdy k němu došlo. Jsou-li účastníci neplatné nebo zrušené smlouvy povinni vzájemně si vrátit vše, co podle ní dostali, přihlédne soud k námitce promlčení jen tehdy, jestliže by i druhý účastník mohl promlčení namítat.

49. Dle § 3, odst.1 občanského zákoníku z.č. 40/1964 Sb. výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

50. [příjmení] mezi účastníky je uplatněním nároku žalobkyně na úhradu investic, které činila do majetku právní předchůdkyně žalovaného a následně žalovaného v letech 2006 až 2012, právní vztah mezi účastníky vznikl přede dne účinnosti nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., nárok proto dle § 3028 bude nutno posuzovat dle právní úpravy dosavadní, tj. občanského zákoníku z.č. 40/1964 Sb. Jestliže žalobkyně činila investice do cizího majetku, aniž by k tomu měla nějakou povinnost, činila je bez právního důvodu a realizací těchto investic došlo na straně vlastníka nemovitosti, do které byla investice činěna, k bezdůvodnému obohacení. Pokud se týká posouzení výše bezdůvodného obohacení, má soud za to, že bezdůvodným obohacením není prostý součet všech plateb, které žalobkyně at' již za materiál či za práce do této nemovitosti zaplatila. Je nutno zhodnotit, zda provedenými investicemi buď došlo k zhodnocení nemovitosti, tedy zvýšení její tržní ceny nebo nedošlo ke znehodnocení nemovitosti, zda by se v případě neprovedení investice cena nemovitosti nesnížila. Pro toto posouzení byl pro soud rozhodující znalecký posudek znalce [příjmení], z něho vyplynulo, že pokud by do nemovitosti nebylo ze strany žalobkyně investováno, měla by ke dni předání [celé jméno žalovaného] tržní cenu 510 000 až 550 000 Kč, v důsledku investic pak měla tržní cenu 700 000 až 720 000 Kč. Vzhledem k tomu, že znalec dokázal určit tyto hodnoty jen v rámci cenového rozpětí, použil soud pro výpočet za použití § 136 občanského soudního řádu střední hodnotu, tedy rozdíl mezi průměrnou hodnotou 530 000 Kč a 710 000 Kč, tj. 180 000 Kč. V této části shledal soud žalobu důvodnou a vyhověl včetně zákonných úroků z prodlení dle § 517, odst. 2 z.č. 40/1964 Sb.

51. Pokud se týká vznesené námítky promlčení, soud vzal v úvahu velmi specifický základ tohoto sporu, kdy žalobkyně jako původní majitelka darovala nemovitost – byt své matce, a to jen proto, že takto chtěla dosáhnout na sociální dávky s tím, že až se její sociální situace zlepší, matka jí byt daruje nazpět. Tento závazek nebyl ale nijak formálně ošetřen, jednalo se jen o domluvu žalobkyně a její matky. Žalobkyně i nadále nakládala s nemovitostí jako se svou, resp. očekávala,

že, až bude čas, jí matka nemovitost zpětně daruje, spoléhala na splnění domluvy ze strany matky. V této situaci žalobkyně nemovitost rekonstruovala a vkládala do ní své finanční prostředky, zjevně v dobré víře, že jí vlastnické právo bude navraceno. Poté, co matka žalobkyně nemovitost převedla na jejího bratra, napadla žalobkyně platnost těchto úkonů žalobou, dle názoru soudu až právní mocí rozhodnutí ve věci sporu vedeného pod sp. zn. 3 C 172/2019 bylo najisto postaveno, že žalobkyně není vlastníkem sporného bytu, a že tedy investice, které do bytu činila,

Pokračování 12 10 C 41/2013

jsou bezdůvodným obohacením vlastníka bytu na její úkor. Rozhodnutí ve věci sp. zn. 3 C 172/2019 nabylo právní moci dne [datum], nárok tedy není promlčen. I v případě, že by byly splněny zákonné předpoklady pro promlčení nároku, má soud s ohledem na skutečnosti shora uvedené za to, že uplatnění námitky promlčení je v tomto případě v rozporu s dobrými mravy. Matka žalobkyně a následně i žalovaný museli vědět, že žalobkyně činí do nemovitosti investice, že dochází ke kompletní rekonstrukci bytu, matka žalobkyně podepisovala příslušné doklady pro stavební úřad. Oba věděli, že tak žalobkyně činí proto, že očekává ze strany matky splnění jejich vzájemné dohody, tj. vrácení darované nemovitosti, soud takové jednání vnímá jako zneužití důvěry žalobkyně v její matku. Úkony matky žalobkyně byly značně matoucí, nutně musely přispět ke vzniklé nejistotě, to je patrné, zejména z dokumentů v připojeném spise 3 C 172/2019, kdy matka žalobkyně např. [datum] podával stížnost k [obec] advokátní komoře na svého advokáta [jméno] [příjmení], který ji měl na popud žalovaného [celé jméno žalovaného] donutit podepsat plnou moc a zneužít jejího věku, zdravotního stavu a nevědomosti a nutit ji k podpisu dokumentů, které vedly k neoprávněnému obohacení [celé jméno žalovaného]. Dne [datum] podepsala prohlášení, že jí žalobkyně darovala nemovitost jen za účelem sociálních dávek, přičemž se dohodly, že paní [celé jméno žalované] převede nemovitost na paní [celé jméno žalobkyně] zpět, paní [celé jméno žalované] neměla v úmyslu darovat nemovitost jiné osobě, ale pod tlakem [celé jméno žalovaného], [jméno] [příjmení] byla nucena uzavřít darovací smlouvu a nemovitost darovat [celé jméno žalovaného]. Téhož dne [datum] podepsala dokument označený jako zpětvzetí darovací smlouvy, kde je uvedeno, že darovací smlouvu na [celé jméno žalovaného] podepsala pod nátlakem. Téhož dne [datum] poslala přípis katastrálnímu úřadu, že bere zpět návrh na vklad vlastnického práva. Pak zase dne [datum] podepsala dokument, že předchozí listiny podepsala v nemocnici, aniž by je četla. Dne [datum] paní [celé jméno žalované] osobně nechala sepsat notářský zápis u notářky v [obec], kde prohlásila, že darovací smlouvu na pana [celé jméno žalovaného] podepsala vědomě a bez nátlaku. Zánik nároku na plnění v důsledku uplynutí promlčecí doby by s ohledem na všechny uvedené okolnosti byl nepřiměřeně tvrdým postihem ve srovnání s rozsahem a charakterem uplatňovaného práva.

52. Žalobě bylo vyhověno do částky 180 000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ve výši 7,75 % ročně z částky 180 000 Kč od [datum] do zaplacení, ve zbytku byla zamítnuta.

53. Dle § 142, odst. 2 občanského soudního řádu měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů řízení poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Soud v daném případě rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, přihlédl k tomu, že žalobkyně požadované investice doložila platebními doklady, hodnota, o kterou se tržní cena nemovitosti zvýšila v důsledku investic, ale závisela na znaleckém posudku a úvaze soudu, soud proto považuje za spravedlivé, aby každý z účastníků nesl své náklady ze svého.

54. O náhradě nákladů placených ze státních prostředků soud rozhodl dle § 1748, odst. 1 občanského soudního řádu, jedná se o znalečné v celkové výši 9 675 Kč, soud má za to, že na této úhradě by se s ohledem na částečnou úspěšnost měli podílet účastníci každý jednou polovinou, tj. 4 837,50 Kč. Žalobkyně byla rozhodnutím soudu osvobozena od placení soudních

Pokračování 13 10 C 41/2013

poplatků do 50 %, soud jí proto uložil uhradit 50 % této částky, tj. 2 418,75 Kč, žalovanému 4 837,50 Kč, na úhradu zbytku, t.j. 2 418, 75 Kč nemá stát právo.

55. Pokud se týká zaplacení soudního poplatku, žalobkyně byla osvobozena od placení soudního poplatku z 50%, na soudním poplatku zaplatila 12 040 Kč. Dle § 2, odst. 3 z.č. 549/1991 Sb. je-li návrh od poplatku osvobozen a soud jeho návrhu vyhověl, zaplatí podle výsledku řízení poplatek nebo jeho odpovídající část žalovaný. Žalobě bylo vyhověno do částky 180 000 Kč, soudní poplatek by dle zákona o soudních poplatcích ve znění účinném ke dni podání žaloby z částky 180 000 Kč činil 9 000 Kč, soud proto žalovanému nevyměřil poplatkovou povinnost.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení v potřebném počtu stejnopisů prostřednictvím Okresního soudu v Chrudimi ke Krajskému soudu v Hradci Králové.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat výkonu rozhodnutí soudně.

Chrudim 1. prosince 2021

JUDr. Jana Profousová
soudkyně

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 22. prosince 2021.

