

13. 11. 2020

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Může být darovací smlouva se zřízenou služebností posuzována jako smlouva úplatná?

Koncem minulého roku vyhověl Nejvyšší soud dovolání podanému naší advokátní kanceláří, ve věci určení vlastnického práva k nemovitým věcem. Rozsudek ze dne 28. 11. 2019 je dohledatelný pod sp. zn. 22 Cdo 2769/2018. Naše advokátní kancelář se zasadila o zajímavé rozhodnutí ve zmíněné věci, a to v dosud Nejvyšším soudem neřešené právní otázce. Konkrétně se jednalo o otázku, zda lze posuzovat darování za současného zřízení služebnosti za nabytí vlastnického práva úplatným způsobem.

Po rozvodu manželů se nemovité věci, v tomto případě rodinný dům a související pozemky, staly spoluvlastnictvím manželů, kdy každý vlastnil jejich ideální polovinu. V katastru nemovitostí však zůstal zapsán jen manžel jakožto výlučný vlastník. Manžel následně daroval nemovité věci nové manželce (dále jako „žalovaná“), přičemž na nemovité věci byla zároveň zřízena služebnost výměnku. Žalovaná se v dobré víře domnívala, že převáděná nemovitost patřila do výlučného vlastnictví dárce, jako tomu odpovídal zápis v katastru nemovitostí. Skutečný stav však zápisu v katastru nemovitostí neodpovídal. **Spornou otázkou tedy bylo nabytí vlastnického práva žalované. Jestliže by se jednalo o úplatný převod, dobrá víra žalované, jako nabyvatelky, by zajistila její nabytí vlastnického práva. Pokud by se však jednalo o neúplatný převod, dobrá víra žalované by dle názoru odvolacího soudu nepostačila, neboť v takovém případě by nabyvatelka při poskytnutí ochrany skutečného vlastníka takřkajíc o nic nepřišla.** Přicházíme tedy k otázce, zdali se v tomto případě jedná o smlouvu úplatnou či ne a v případě, že tomu tak není, pak jestli se dá v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jako „o.z.“) najít ochrana poskytovaná dobrověrnému nabyvateli i přesto, že se nejedná o úplatný převod.

Hlavní argument vznesený naší advokátní kanceláří se týkal především otázky, zda **lze darovací smlouvu se současným zřízením výměnku spočívajícího v opatrování osoby trpící závažnou chorobou považovat, pro účely § 984 odst. 1 o.z., za úplatné právní jednání, byť nebylo kompenzováno finančním protiplněním, nýbrž plněním jiné hodnoty.** Plněním jiné hodnoty v tomto případě rozumíme nezbytnou pomoc dárce v jeho nemoci. Zároveň v tomto kontextu jsme spatřovali úplatu formou výměnku, a to jako naturální plnění.

Nejvyšší soud vzal úvahu judikaturu Ústavního a Nejvyššího soudu spolu s literaturou zabývající se otázkami úplatnosti smluv ve vztahu k výměnku, přičemž dovodil, že *„úplatnost jednání obecně může spočívat v poskytnutí ekvivalentu nejen v penězích, ale i v jiném plnění.“*

Nejvyšší soud dospěl k závěrům, že je možné nabýt věcné právo od osoby, která je ve veřejném seznamu zapsaná, a to i v případě, že podle skutečného právního stavu osobou oprávněnou není. V tomto případě je však nutné, aby nabývající osoba nabyla právo na základě úplatného právního jednání od osoby zapsané ve veřejném seznamu a v dobré víře ve stav daný tímto seznamem. Soulad zápisu ve veřejném seznamu se skutečností se předpokládá stejně tak jako dobrá víra, avšak je možné prokázat opak. **I přestože je darovací smlouva z hlediska pojmu obecně bezúplatná, tak v posuzované věci Nejvyšší soud uzavřel, že je poskytované protiplnění ze strany**

**žalované, jako nabyvatelky ve prospěch dárce, natolik významné, že od něj nelze při posouzení úplatnosti vztahu mezi stranami odhlédnout. Nejvyšší soud je názoru, že žalované, jako dobrověrné nabyvatelce, není v takovém případě na místě odmítnout ochranu ve smyslu § 984 odst. 1 o.z.**

Na závěr je důležité mít na paměti slova Nejvyššího soudu, a to především nezapomínat, že *„uvedené závěry neplatí bezvýhradně, neboť je třeba vždy posuzovat obsah práv a povinností ujednaných ve výměnkové smlouvě objektivně, tedy z pohledu ekvivalentnosti plnění plynoucího z darovací smlouvy, a to s přihlédnutím k povinnostem plynoucím zavázané osobě k výměnku ze zákona. Lze proto uzavřít, že ačkoliv je darovací smlouva pojmově smlouvou bezúplatnou, je-li v souvislosti s ní uzavřena smlouva o výměnku, posuzuje se účel předpokládaný dle § 984 odst. 1 o.z. zpravidla jako smlouva úplatná.“*

**Závěry Nejvyššího soudu v tomto konkrétním případě tedy nelze převzít paušálně na všechny případy, kdy se spolu s darováním zřizuje služebnost. Vždy je nutné posuzovat konkrétní podmínky a pohnutky vedoucí k posuzovanému jednání.**



**JUDr. Irena Valíčková, MBA,**  
advokátka



**Mgr. Miroslav Papoušek,**  
Advokát

**Jana Hůsková,**  
Paralegal



**Valíček & Valíčková**  
advokátní kancelář, s.r.o.

[Valíček & Valíčková, advokátní kancelář](#)

Nám. Svobody 87/18  
602 00 Brno

Tel.: 603 822 267

Tel.: 607 270 689



© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)