



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl soudkyně JUDr. Jaroslavou Tenglerovou ve věci

žalobkyně: **Ing. Veronika S** [redacted], MBA, narozená [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Lubošem Fojtíkem
sídlem Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1

proti
žalované: **Ivana V** [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem Mgr. Janem Stehlíkem
sídlem Václavské náměstí 794/38, 110 00 Praha 1

žaloba o určení vlastnictví

takto:

- I. Určuje se, že žalobkyně Ing. Veronika [redacted], MBA, r. č. [redacted], je vlastníkem pozemku parc. č. [redacted], zahrada, o výměře 810 m², zapsaného na [redacted] pro katastrální území Brandýsek, obec Brandýsek, okres Kladno, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 6 000 Kč, do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.
- III. Státu se náhrada nákladů řízení nepřiznává.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala určení vlastnictví k pozemku parc. č. [redacted], zahrada, o výměře 810 m², v obci Brandýsek, katastrální území Brandýsek, okres Kladno, zapsaného na LV č. 340 pro katastrální území a obec Brandýsek, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení žalobkyně odůvodnila tím, že bez tohoto určení je ohroženo vlastnické právo žalobkyně k předmětné nemovitosti a bez

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Vargová.

soudního rozhodnutí nelze dosáhnout změny zápisu v katastru nemovitostí, čímž by byl dán do souladu stav faktický a právní. Žalobkyně nabízela k prodeji své nemovitosti, a to parcelu st. p. č. ■■■■, jejíž součástí je stavba ■■■■ – rodinný dům v ulici ■■■■ stojící na tomto pozemku, parcelu st. p. č. ■■■■, jejíž součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, stojící na tomto pozemku, parcelu č. ■■■■, parcelu č. ■■■■ a parcelu č. ■■■■, vše v obci B■■■■, katastrální území Brandýsek, okres Kladno, zapsáno na LV 340 pro katastrální území a obec Brandýsek u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, za cenu 4 300 000 Kč. K jednání ohledně prodeje nemovitostí, zejména sjednání podmínek prodeje, prodejní ceny nemovitostí, uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, žalobkyně zmocnila svého bratra ■■■■, a svého otce ■■■■. Po výběru kupujících byla jako potenciální kupující vybrána paní Bohdana Vokounová, za níž nakonec koupila nemovitost její matka paní Ivana Vovsová. Po krátkém jednání s paní V■■■■ bylo dohodnuto, že kupující straně bude poskytnuta sleva ve výši 200 000 Kč (z požadované, po několika měsících obecně snížené ceny 4 200 000 Kč). Kupní cena byla stanovena na částku 4 000 000 Kč. Přes dohodu o slevě bylo však kupující stranou sděleno, že nemá 4 000 000 Kč, a tak se strany dohodly, že nemovitosti nebudou prodány všechny, tedy že z prodeje bude vyňat samostatně stojící oplocený pozemek s plechovou garáží a parkovacími místy s opěrnou zdí, a to zahrada parc. č. ■■■■ (dále též „sporný pozemek“, „horní pozemek“ či „horní zahrada“). Strany se dohodly, že cena nemovitostí bez uvedené zahrady bude snížena o 500 000 Kč na konečnou kupní cenu 3 500 000 Kč. Dále bylo dohodnuto, že zmíněný pozemek si kupující odkoupí až za rok, tedy koncem roku 2016, a to nikoli za tržní cenu, ale za cenu, o kterou byla kupní cena snížena. K pozemku parc. č. ■■■■ byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, byla ujednána cena pozemku, lhůta, ve které měl být pozemek zcizen i cena, za jakou má být prodán, pozemek byl zcela jasně identifikován. Uvedené skutečnosti, obsah kupní smlouvy a cena byly popsány a stvrzeny v emailové korespondenci z 23. 9. 2015 a 24. 9. 2015. Následně prodávající dne 29. 9. 2015 zaslala kupující rezervační smlouvu a smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejíž součástí byla kupní smlouva. Ani v jednom ze tří uvedených dokumentů není zmíněn jako předmět prodeje pozemek p. č. ■■■■. Kupující na poslanou rezervační smlouvu dne 1. 10. 2015 reagovala tak, že nehodlá složit 300 000 Kč, že peníze budou hrazeny tak, že bude uhrazen hypoteční úvěr a zbytek peněz bude vyplacen kupující po převodu. Kupní smlouva byla žalobkyní jako prodávající podepsána dne 27. 10. 2015 a žalovanou jako kupující dne 30. 10. 2015. Do doby uzavření kupní smlouvy dne 30. 10. 2015 k žádné změně dohody nedošlo. Bohužel se chybou v přepisu údajů z katastru stalo, že se pozemek parc. č. ■■■■ dostal do předmětu uvedené kupní smlouvy. Pozemek parc. č. ■■■■ po podpisu kupní smlouvy nebyl kupujícím předán s prodanými nemovitostmi, neboť nebyl předmětem prodeje. Toto vyplývá z předávacího protokolu ze dne 1. 11. 2015. Horní pozemek zůstal prodávající a měl být napojen na kanalizaci dolního pozemku, což bylo písemně v e-mailech oboustranně dohodnuto. Ze strany vůle prodávající je zcela vyloučeno, aby sporný pozemek byl "zdarma" převeden na žalovanou. Jde o zcela samostatný stavební pozemek s vlastní příjezdovou cestou. Podle dohody Ondřeje S■■■■ a JUDr. Ladislava S■■■■, kteří za prodávající jednali, bylo ujednáno s paní Vokounovou a paní V■■■■, že jim bude parcela č. ■■■■ na dobu jednoho roku pronajata za částku 3 000 Kč měsíčně. Důvodem bylo to, že kupující by měla kde pohodlně parkovat. Bylo dohodnuto, že uhrazený nájem bude započten na kupní cenu za pozemek parc. č. ■■■■. Pozemek by byl podle ujednání prodán v případě zájmu za cenu, odpovídající slevě, a to paní Vovsově nebo Vokounové. V případě nezájmu by byl pozemek prodán třetím osobám za cenu v místě obvyklou, tj. kolem 800 000 Kč (1 000 Kč/m²). Skutečnost, že pozemek parc. č. ■■■■ byl uveden v kupní smlouvě, byla zjištěna až na konci ledna 2016 z e-mailové korespondence mezi JUDr. Ladislavem S■■■■ a paní V■■■■. V posledním telefonickém hovoru paní V■■■■ sdělila, že prodávající prodali i pozemek horní, nevdalo jí, že za něj nezaplatila a nehodlala nic měnit. Proto byla neprodleně poslána písemně výzva žalované na vrácení pozemku. Na výzvu nebylo odpovězeno nikým, ani žalovanou, ani paní V■■■■. K uvedené

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Vargová.

problematicke probíhaly i e-maily mezi JUDr. S [redacted] a Ondřejem S [redacted], které rovněž jednoznačně prokazují, že prodávající i její zástupci byli přesvědčeni, že je pozemek v jejich vlastnictví. O právní jednání nejde, chybí-li vůle jednající osoby, neboť právní jednání je založeno na jednotě vůle a projevu. Vůlí žalobkyně bylo prodáno nemovitosti: parcela st. p. č. [redacted], jejíž součástí je stavba [redacted], stojící na tomto pozemku, parcela st. p. č. [redacted], jejíž součástí je stavba bez č. p./č. e. - jiná stavba stojící na tomto pozemku, parcela č. [redacted] a parcela č. [redacted], vše v obci B [redacted] katastrální území Brandýsek, okres Kladno, zapsáno na [redacted] pro katastrální území a obec Brandýsek u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, nikoli však pozemek parc. č. [redacted]. U tohoto pozemku vůle žalobkyně k prodeji chybí. Žalobkyně sice učinila projev podpisem kupní smlouvy, kde byl uveden pozemek p. č. [redacted], avšak jen proto, že v písemném vyhotovení smlouvy byly okopírovány nemovitosti při přepisu výpisu z katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že o daný pozemek byla cena snížena, přiči se jeho převod i dobrým mravům, protože kupující získala převodem pozemek nejen zdarma, ale získala značný prospěch bezdůvodně ve výši kolem 800 tisíc korun.

2. Žalovaná s žalobou nesouhlasila a navrhovala její zamítnutí s odůvodněním, že se postupem žalobkyně cítí být omezena na svých vlastnických právech, neboť nemovitost, která je předmětem žaloby, nabyta od žalobkyně řádně, a to na základě písemné kupní smlouvy uzavřené mezi žalobkyní a žalovanou. Žalovaná poukázala především na skutečnost, že žalobkyně prodejem nemovitostí řešila problémy se splácením hypotéky, resp. z důvodu chybějících finančních prostředků na splácení hypotéky. Žalovaná disponovala v rozhodné době podpisu kupní smlouvy peněžitými prostředky, které jí umožnily před podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradit dne 27. 10. 2015 částku 2 862 411,64 Kč představující mimořádnou splátku úvěru žalobkyně. Kupní smlouvu podepsala žalobkyně jako první v pořadí a žalovaná předložený podepsaný návrh na důkaz akceptace podepsala, čímž došlo k platně uzavřenému právnímu jednání. Žádné jiné smlouvy podepsány nebyly, žalovaná je odmítla při osobním projednání věci. K podpisu žádných jiných dokladů ani zápisů nedošlo a nelze se tedy na nepodepsaná právní jednání, která žalovaná odmítla, odvolávat.
3. Usnesením č. j. 18 C 1/2017-58 ze dne 17. 3. 2017 soud nařídil k návrhu žalobkyně předběžné opatření, jímž žalované zakázal disponovat s předmětným pozemkem. Usnesení nabylo právní moci dne 19. 5. 2017.
4. Soud ve věci provedl obsáhlé dokazování listinnými důkazy, které byly doplněny i výsledky svědků. Z kupní smlouvy uzavřené dne 30. 10. 2015 mezi žalobkyní jako prodávající a žalovanou jako kupující bylo zjištěno, že předmětem smlouvy byl převod nemovitostí specifikovaných v Čl. I., a to parcely st. p. č. [redacted], jejíž součástí je stavba [redacted] – rodinný dům v ulici [redacted], stojící na tomto pozemku, parcely st. p. č. [redacted], jejíž součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, stojící na tomto pozemku, parcely č. [redacted], vše v obci Brandýsek, katastrální území Brandýsek, okres Kladno, zapsáno na LV 340 pro katastrální území a obec Brandýsek u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno. Kupní cena byla sjednána ve výši 3 500 000 Kč a měla být hrazena ve dvou částech tak, že částka 2 862 412 Kč ve výši dluhu prodávající u Hypoteční banky, a. s., bude uhrazena po podpisu smlouvy přímo na účet banky a zbývající částka ve výši 637 588 Kč bude uhrazena po zapsání vlastnického práva na kupující na účet prodávající.
5. Podle výpisu z katastru nemovitostí prokazujícího stav evidovaný k datu 23. 9. 2015 byla jako vlastník všech výše uvedených nemovitostí zapsána žalobkyně. Z vyrozumění Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-10200/2015-203 ze dne 25. 11. 2015 bylo zjištěno, že na základě smlouvy kupní bylo zapsáno vlastnické právo pro žalovanou Ivanu Vovsovou k nemovitostem: parcela st. č. [redacted] (zastavěná plocha a nádvoří), jejíž součástí je stavba [redacted] – rodinný dům, stojící na tomto pozemku, parcela st. p. č. [redacted] (zastavěná plocha a nádvoří), jejíž

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Vargová.

součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, stojící na tomto pozemku, parcela č. [REDACTED] (zahrada), parcela č. [REDACTED] (zahrada) a parcela č. [REDACTED] (zahrada), vše zapsáno na LV č. [REDACTED] pro obec a katastrální území Brandýsek.

6. Z dokladu o udělení plné moci ze dne 25. 9. 2015 bylo zjištěno, že žalobkyně zmocnila advokáta JUDr. Ladislava S [REDACTED] mj. k vyřízení prodeje rodinného domu v Brandýsku, ulice [REDACTED], okr. Kladno, včetně úhrady a příjmu financí, a současně vzala na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn ustanovit za sebe zástupce BSBA Ondřeje Sádlika, MBA, LL.M., a souhlasila, aby také jednal samostatně.
7. Z předávacího protokolu k nemovitosti ze dne 1. 11. 2015 bylo zjištěno, že jako předávající je označena žalobkyně, zastoupená Ondřejem Sádlikem, jako přejímající žalovaná. Obě strany svými podpisy stvrdily, že dne 1. 11. 2015 došlo k předání pozemku st. parc. č. 821, jehož součástí je stavba č. p. [REDACTED], rodinný dům, pozemku st. parc. č. [REDACTED], jehož součástí je stavba bez čp., pozemku parc. č. [REDACTED] - zahrada, a pozemku parc. č. [REDACTED] - zahrada, v katastrálním území Brandýsek. Součástí předávacího protokolu je stručný popis stavby rodinného domu, hospodářského stavení, skleníku a kopaného sklepa a zahrady. Dále je v protokolu zaznamenáno, že byly předány klíče od stavby (od vchodu do domu, od skleníku, od průchozí místnosti) a byly zaznamenány stavy elektroměru, plynoměru a vodoměru. Dále protokol obsahuje prohlášení, že prodávající předává stavební dokumentaci objektu a přípojek s tím, že strany se dohodly na výstavbě přípojky na pozemku prodávajícího nad cestou. Protokol je podepsán Ondřejem S [REDACTED] a Ivanou V [REDACTED].
8. Z trestního oznámení ze dne 14. 4. 2016 bylo zjištěno, že žalobkyně, zastoupená svým otcem JUDr. Ladislavem S [REDACTED] podala na žalovanou a její dceru Bohdanu V [REDACTED] trestní oznámení pro trestný čin podvodu s odůvodněním, že využily omylu prodávající při sepisování kupní smlouvy o převodu nemovitostí, kdy byl omylem, bez vůle prodávající, převeden pozemek parc. č. [REDACTED] v obci a katastrálním území Brandýsek, v ceně nejméně 500 000 Kč, přičemž kupující při podpisu smlouvy o tomto omylu věděly a zamlčely jej. Podle sdělení žalobkyně bylo trestní oznámení odloženo.
9. Z e-mailové korespondence mezi JUDr. S [REDACTED] ze dne 23. 9. 2015 a 24. 9. 2015 bylo mimo jiné zjištěno, že JUDr. S [REDACTED] kupující straně potvrdil, že se dohodli o prodeji domu tak, že cena za dům se zahradou a hospodářským stavením byla dohodnuta na 3,5 milionu, zahrada nad cestou, tzv. horní zahrada nyní prodávána nebude, bylo dohodnuto, že se tato zahrada pronajme za 3 tisíce měsíčně na jeden rok a před uplynutím roku se strany dohodnou, zda si kupující odkoupí i horní zahradu za cca 460 tisíc nebo ne. Ve vztahu k spornému pozemku [REDACTED] dále uvádí, že před převodem nemovitosti si syn vyhradil vykopání přípojky na kanalizaci k hornímu pozemku. Bohdana V [REDACTED] v odpovědi na zprávu ze dne 23. 9. 2015 uvedla, že ji berou na vědomí. Další komunikace z období 25. 9. 2015 až 1. 10. 2015 se týkala především sjednávání platebních podmínek ve vztahu k vyplacení hypotečního úvěru a složení zálohy ve výši 300 000 Kč, s jejímž placením kupující strana nesouhlasila. Dále bylo z e-mailových zpráv mezi JUDr. S [REDACTED] a JUDr. S [REDACTED], tehdejší právní zástupkyní žalobkyně, ze dne 27. 9. 2015 a 2. 10. 2015 zjištěno, že zástupci účastnic projednávali zejména otázku omezení vlastnického práva k nemovitostem zástavní smlouvou. Z e-mailové zprávy zaslané JUDr. S [REDACTED] dne 2. 10. 2015 Ondřeji S [REDACTED] bylo ve vztahu k nemovitostem v Brandýsku zjištěno, že nemovitosti jsou v prodeji, JUDr. S [REDACTED] uložil synovi vyřízení přípojky na odpad s tím, že to nechají zapsat nejméně do kupní smlouvy. Dál bylo doslova uvedeno „nájem na horní zahradu ano a necháme to rok, a za půl mega taky pápá“. Zprávou ze dne 26. 10. 2015 JUDr. S [REDACTED] sděloval JUDr. S [REDACTED], že v příloze zasílá návrh kupní smlouvy. Z připojeného návrhu kupní smlouvy bylo zjištěno, že ve výčtu převáděných nemovitostí je uveden i sporný pozemek parc. č. [REDACTED].

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Vargová.

10. Z e-mailové korespondence JUDr. S [redacted] a Bohdany V [redacted] z 26. 1. 2016 bylo zjištěno, že JUDr. S [redacted] zjišťoval jednak skutečnosti týkající se vyúčtování plynu a elektřiny v Brandýsku, jednak konstatoval, že se s druhou stranou dohodli na nájmu horního pozemku s garáží na jeden rok, s tím, že kupující by měli předkupní právo v ceně 500 000 Kč, za symbolické nájemné 3 000 Kč měsíčně s možným započtením do konečné ceny. Protistrana byla vyzvána k vyjádření, zda tato dohoda platí, aby byla zadministrována. Bohdana V [redacted] se vyjádřila k otázce převedení elektřiny a plynu, na otázky týkající se nájmu horního pozemku nereagovala. Z e-mailové zprávy odeslané JUDr. S [redacted] Bohdaně V [redacted] dne 24. 2. 2016 bylo zjištěno, že s ohledem na neúspěšné pokusy o telefonický kontakt byla kontaktována e-mailem. Ve zprávě je konstatováno, že při předání domku se strany dohodly, že prodávající protáhnou odpad na horní zahradu, tedy připojí horní zahradu na stávající kanalizaci. Vzhledem k tomu, že prodávající měli zajištěný bagr, byla p. V [redacted] žádána o souhlas a součinnost. Také bylo připomínáno, že p. V [redacted] se dosud nevyjádřila k otázce zájmu o horní zahradu, včetně parkování a využití garáže. Obdobný obsah měla i zpráva z 25. 2. 2016, na kterou Bohdana V [redacted] téhož dne odpověděla. V odpovědi uvádí, že maminka, pokud ví, koupila dům se všemi pozemky, včetně horního pozemku, k tomu byl připojen odkaz na výpis z katastru nemovitostí.
11. Ze smlouvy o hypotečním úvěru reg. č. [redacted] ze dne 5. 4. 2011 bylo zjištěno, že Hypoteční banka, a. s., poskytla žalobkyni úvěr v celkové výši 2 975 000 Kč za účelem nákupu nemovitosti, a to budovy č. p. [redacted] na pozemku stavební parcely č. [redacted], budovy bez č. p. a č. e. , jiná stavba, na pozemku stavební parcely č. [redacted], pozemků st. p. č. [redacted], st. p. č. [redacted], a pozemků parc. č. [redacted] a [redacted], vše v katastrálním území a obci Brandýsek. Úvěr byl zajištěn zřízením zástavního práva k výše uvedeným nemovitostem ve prospěch banky. Dopisem ze dne 22. 10. 2015 vyslovila Hypoteční banka, a. s., souhlas s mimořádnou splátkou úvěru ke dni 31. 10. 2015 ve výši 2 862 411,64 Kč s tím, že do 10 dnů po provedení mimořádné splátky bude vystaveno potvrzení o zániku zástavního práva, které bude zasláno dlužnici a příslušnému katastrálnímu úřadu.
12. Z návrhu smlouvy o budoucí kupní smlouvě bylo zjištěno, že jde o obecný návrh, bez uvedení konkrétního kupujícího. Podle tohoto návrhu měly být předmětem převodu nemovitosti žalobkyně v Brandýsku, přičemž pozemek parc. č. [redacted] není ve výčtu nemovitostí uveden, za celkovou kupní cenu 3 500 000 Kč, se závazkem smluvních stran uzavřít kupní smlouvu o prodeji nemovitostí do 31. 7. 2015. Z dalšího návrhu smlouvy o budoucí kupní smlouvě bylo zjištěno, že jako kupující je označena Ing. Silvia V [redacted], podle tohoto návrhu měly být předmětem převodu nemovitosti žalobkyně v Brandýsku, včetně pozemku parc. č. [redacted], za celkovou kupní cenu 4 100 000 Kč, se závazkem smluvních stran uzavřít kupní smlouvu o prodeji nemovitostí do 31. 7. 2015.
13. Žalovaná poukazovala na to, že JUDr. Ladislav S [redacted] i Ondřej S [redacted] jsou oba činní v oblasti realit, mají praxi v prodeji nemovitostí. K tomu předložila k důkazu výpisy z živnostenského rejstříku společností AFS Finance Group, s. r. o., AndCorp2011 CZ, s. r. o., a LAUROSEN, s. r. o., z nichž bylo zjištěno, že předmětem podnikání všech společností je mimo jiné realitní činnost a BSBA Ondřej S [redacted], MBA, figuruje na pozici statutárního orgánu ve všech společnostech. Totéž platí i o společnosti AndCorp Holding, a. s., kde na pozici statutárního orgánu figuruje i JUDr. Ladislav S [redacted].
14. Z výpovědi svědka Ondřeje S [redacted] bylo zjištěno, že je bratrem žalobkyně, k žalované žádný vztah nemá. V případě převáděných nemovitostí se jednalo o dům po dědovi, který si žalobkyně v roce 2011 od dědy koupila na hypoteční úvěr. Celková cena nemovitostí tehdy podle znaleckého posudku činila 3 500 000 Kč, přičemž v té době byl dům ve stavu před rekonstrukcí. V roce 2013 zahájili rekonstrukci, chtěli dědovi upravit bydlení, ale děda v mezidobí zemřel. Rekonstrukce dále pokračovala, prováděli ji svépomocí a vložili do ní prostředky v řádu statisíců korun. V roce 2015 začali nemovitosti prodávat, výchozí cena byla 4 400 000 Kč. Měli několik zájemců, např. to byli manželé P [redacted], kteří za nemovitosti bez horní zahrady nabízeli

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Vargová.

3 600 000 Kč. Probíhala také komunikace se zájemkyní paní Valientovou, se kterou byla připravena i smlouva o smlouvě budoucí na nemovitosti včetně horní zahrady za cenu 4 100 000 Kč. K uzavření smlouvy nakonec nedošlo kvůli energetickému štítku, kdy nemovitost má energetický štítek D a paní V. požadovala alespoň C. V průběhu jednání se zájemci zástupci prodávající zjistili, že větší zájem o nemovitosti je, když byla dána nabídka na prodej bez horní zahrady a se slevou asi 500 000 Kč. Manželé Polákové měli o toto zájem, vyřizovali si úvěr, ale nakonec žalovaná měla hotovost, a proto smlouva byla uzavřena s ní. Žalovaná bez jakékoli smlouvy vzala několik milionů a složila je na účet v hypoteční bance, svědek proto pak na základě pověření svým otcem připravil v řádu několika hodin potřebné smlouvy. Vlastní chybou či nepozorností svědka však byly použity původní návrhy smluv, kde byl uveden i sporný pozemek, tedy horní zahrada. Svědek smlouvy odvezl k podpisu nejprve žalobkyni a pak žalované, až následně zjistili, k jaké došlo chybě. Svědek věřil tomu, že s žalovanou nebude problém si to vysvětlit a dohodnout se. Byli jasně domluveni, že horní zahrada se prodávat nebude, svědčí o tom i skutečnost, že jednali se sousedem a se starostou ohledně kanalizace, telefonu a podobně. Otec svědka a žalobkyně ve víře, že smlouva byla napsána správně, psal žalované i e-maily v tom smyslu, že by se měli dohodnout o pronájmu nebo prodeji horní zahrady i o tom, že by chtěl o porost na pozemku pečovat, protože je vinař. Svědek také žalované nabízel možnost zbudování parkoviště na dolní zahradě, protože v době prodeje se tam nedalo parkovat, bylo by to možné za 50 000 až 100 000 Kč, ale žalovaná to odmítla a chtěla si raději pronajmout horní pozemek. Soused pan Šebesta si chtěl od žalobkyně, resp. od jejich zástupců pronajmout plechovou garáž na sporném pozemku, ale řekli mu, že to nejde, že to má pronajaté žalovaná. Rozhodně nebyli v žádném tlaku, aby museli tak extrémně nemovitosti zlevňovat, jejich cena po rekonstrukci včetně horní zahrady byla určitě přes 4 000 000 Kč. Pokud se hovoří o horní zahradě a pozemek není vymezen číslem, je i tak zřejmé, o jaký pozemek se jedná, protože k pozemkům vede příjezdová cesta, pozemky jsou ve svahu, který příjezdová cesta přetíná v půli, sporný pozemek je v horní části svahu, je zcela samostatný, s ostatními pozemky, které jsou ve spodní části svahu, netvoří funkční celek. Finální kupní smlouvu vypracoval svědek, odvezl ji k podpisu nejprve žalobkyni a pak i žalované. Pokud jde o nájemní smlouvu, žádná písemná smlouva uzavřena nebyla, svědek osobně jednal s dcerou žalované paní Vokounovou, je možné, že u některého z těch jednání byl i svědkův otec. Předmětem ujednání bylo, že horní zahrada se pronajme právě za účelem parkování, protože na spodním pozemku parkovat nešlo. Svědek byl přesvědčen, že budou schopni se domluvit, proto bylo sjednáno, že pozemek bude pronajat za 3 000 Kč měsíčně a za rok se uvidí, jestli si kupující budou chtít pozemek odkoupit. Právě k účelu parkování byla na horním pozemku nákladem asi 130 000 Kč vybudována parkovací místa pro 3 auta. K uzavření smlouvy o nájmu nedošlo, protože svědek prvotně řešil kupní smlouvu, když už byly peníze složeny v bance. Svědek předpokládal, že si strany důvěřují a budou schopny z jeho pohledu takovou malichernost, jako je nájemní smlouva na 3 000 Kč, vyřešit následně. Žalobkyně smlouvu podepisovala jako první, nečetla ji, důvěřovala svědkovi. To, že svědek udělal chybu, zjistil, až když mu kvůli tomu volal otec, v každém případě to bylo až po zápisu do katastru nemovitostí. Svědek si nejprve myslel, že chybu udělal katastr, kontroloval zápis v katastru, pak jej porovnal se smlouvou a zjistil, že chybu udělal sám. S žalovanou svědek nejednal, jednal vždycky s její dcerou, žalovanou viděl pouze jednou v jejím bytě v Dejvicích, když jí přivezl kupní smlouvu k podpisu. Je možné, že někdy ještě společně jednali v kanceláři svědkova otce, ale to už si svědek nepamatoval. Svědek osobně žalované žádnou technickou dokumentaci k domu nepředával. Předávací protokol k nemovitostem vyhotovil svědkův otec, svědek připustil, že protokol podepsal. Při předání byl přítomen svědek i svědkův otec JUDr. S., kdo byl přítomen za žalovanou stranu, si svědek nepamatoval, je možné, že to byla žalovaná, nebo že tam byla i paní V. Žádné námítky vůči obsahu předávacího protokolu vzneseny nebyly.

15. Z výpovědi svědka Ing. Lud'ka R. bylo zjištěno, že žalobkyni zná od doby jejího dětství, kdy její prarodiče koupili domek v sousedství. Žalovanou zná pouze ze sousedství, kam se přistěhovala. Svědek se žádných jednání ohledně uzavření kupní smlouvy o nemovitostech mezi

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Vargová.

ú astnicemi neú astnil. K prodeji nemovitostí došlo v d sledku úmrtí pana Františka S [REDACTED]. V souvislosti s t mito nemovitostmi byl sv dek dotázán Ond ejem SádHkem na možnost p ipojení na sít , které vedou v uHci [REDACTED]. Sv dek o tom byl informován, jelikož v minulosti d lal v obci starostu. Sd lil panu S [REDACTED], že tam vede voda, plyn, áste n splašková kanaHzace a telefon, SádHkovi zvažovaH p ipojení horního pozemku ke spodnímu, horní pozemek slouží jako zahrada, na spodním pozemku je d m. K tomuto jednání došlo n kdy po úmrtí pana Františka S [REDACTED], asi p l roku nebo rok, p esný údaj si sv dek nepamatoval. Všechny tyto pozemky jsou ur eny jako stavební, i když jsou vedeny jako zahrada. Sv dek nem l informace o tom, zda po úmrtí pana Františka SádHka probíhaly na horním pozemku n jaké úpravy, nap . zda došlo k zasí ování horního pozemku. Na základ znalosti místních pom r považoval sv dek za možné samostatn prodávat pozemek s domem a tzv. horní pozemek, každý z pozemk má vlastní parcelní íslo.

16. Z výpov di sv dka Petra S [REDACTED] bylo zjišt no, že byl kamarád d dy žalobkyn Františka S [REDACTED], jeho syn s d tmi za d dou jezdiH, sv dek se vídal s celou jejich rodinou. Žalovanou zná sv dek pravd podobn od vid ní, ne však jménem. Žádných jednání, která se týkala uzav ení kupní smlouvy mezi ú astnicemi se sv dek neú astnil. Když starý pán zem el, nemovitostí asi zd dili potomci, sv dek se zajímal o možnost garážování auta, protože sv dk v syn m l stav t a m l vybudovat dvougaráž. Sv dek se domlouval s panem Ladislavem S [REDACTED], jesth by do té doby mohl parkovat v jejich garážovém stání, pan S [REDACTED] mu to umožnil a sv dek pomohl garáž vykHdit. Vzhledem k tomu, že syn nestav l, tak sv dek na horním pozemku nakonec neparkoval, nebylo to pot eba. Po smrti pana Františka S [REDACTED] se místo na parkování na horním pozemku zv tšilo, vybagrovalo se to tam a garáž se prohloubila, podle sv dka by tam po úpravách mohla parkovat 3 auta. Sv dek nev d l nic o tom, že by nebylo možné horní pozemek využívat, protože by byl p islíben n komu do nájmu.
17. Z výpov di sv dka Ladislava L [REDACTED] bylo zjišt no, že s rodinou S [REDACTED] se zná odmaH ka, zná se s Ond ejem S [REDACTED] i s žalobkyni, jejich otcové byh kolegové v práci. Sv dek byl osloven panem S [REDACTED], aby mu pomohl s opravami domu po d dovi, sv dek s tím souhlasil a na rekonstrukci se podílel. Když byla rekonstrukce hotová, JUDr. S [REDACTED] i jeho syn sv dkovi nabídH, aby se podílel na prodeji domu tak, že by d m inzeroval a pokud by se prodej poda il, m l by z toho sv dek provizi. Byh domluveni, kdo na jakých serverech bude inzerovat, sv dek d m nabízel za cenu 4 400 000 K , což bylo za d m se zahradou i s horní zahradou p es silnici. Bylo n koHk zájemc , ale kupce, který by nemovitosti skute n koupil, sv dek nesehnal. Pak byl sv dek informován Ond ejem S [REDACTED] o tom, že Ond ej [REDACTED] již kupce sehnal sám a sv dkova innost skon ila. Potom Ond ej S [REDACTED] sv dka informoval, že kupec nemá tolik pen z, proto zvažovaH prodat d m bez horní zahrady a horní zahradu ponechat samostatn s tím, že by se na ní mohl postavit t eba mobilheim a pak s ní n co dál podnikat. Po n jaké dob se sv dek Ond eje S [REDACTED] ptal, zda s tím budou n co dál d lat, Ond ej [REDACTED] mu ekl, že došlo k omylu, že za mén pen z prodal i to, co necht l. Jaká byla výsledná cena, za kterou byly nemovitosti prodány, sv dek nev d l. Z hlediska zkušeností s prodejem dom i uzavíráním nájemních smluv by sv dek cenu 3 500 000 K za všechny nemovitosti považoval jako hodn neadekvátní. Sv dek vyslovil pochybnost, že by žalobkyn byla pod n jakým finan ním tlakem tak, aby byla nucena prodávat nemovitosti pod cenou.
18. Z výpov di sv dka FiHpa R [REDACTED] bylo zjišt no, že je vnukem žalované, žalobkyni nezná. V souvislosti s koupí nemovitostí na Brandýsku se ú astnil pouze p edávání nemovitostí, výb r provád la žalovaná a sv dkova matka. P i p edání byl p ítomen sv dek, jeho matka, babi ka, pan S [REDACTED] mladší, pan S [REDACTED] starší, a dále pan T [REDACTED] kv H technickým záležitostem. Sv dek si byl zm ít pokoj kv H nábytku, p edával se i pozemek p es silnici, kde bylo místo na parkování aut. Sv dek nem l poznatky o tom, že by horní pozemek m l být p edm tem nájmu. Sv dek nev d l, z jakého dvodu horní pozemek není uveden v p edávacím protokolu, o žádné papíry se nestaral, nemá s tím ani zkušenost. Sv dek vycházel z toho, že si ukazovaH horní pozemek a p edávaH

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Vargová.

klíče od garáže. Žalovaná se rozhodovala mezi dvěma domy v Kladně a v Brandýsku, nakonec si vybrala ten v Brandýsku, protože měl být levnější. Dům v Brandýsku si žalovaná dále vybrala proto, že tam byla možnost parkování a bylo to za nižší cenu. V té době měli asi tři auta, bez místa na parkování by to nemělo smysl. Pokud jde o stav garáže, podle svědka byla pravděpodobně vyklizená, svědek si ji prohlížel, zda by se tam vešlo auto, ale nakonec byla malá. Svědek si přesně nevzpomínal, jak parkovací místo vypadalo, je možné, že místo bylo vyštěrkováno, opěrná zídka tam nebyla, pouze branka na pozemek vedle garáže. Žalovaná kupovala dům pro sebe a pro svědka, svědek tam měl bydlet. Žalovaná autem nejedí, ale jezdí svědek, svědkova bývalá přítelkyně měla auto a svědkova matka také občas přijížděla autem.

19. Z výpovědi svědkyně Bohdany Vokounové bylo zjištěno, že je dcerou žalované, s žalobkyní nikdy nejednala. Nabídku na koupi nemovitostí v Brandýsku našla svědkyně na internetu a kontaktovala pana Sádlika mladšího, bylo to někdy počátkem září 2015. Domluvili si prohlídku nemovitostí, dům se jim celkem líbil, ale rozsah a stav pozemku se jevil jako nevhodný, protože pozemky jsou hodně ve svahu. Uvažovali o více nemovitostech, proto svědkyně po prohlídce tuto nemovitost odmítla, a to právě kvůli poloze pozemků a ceně. Pan Sádlik mladší nabízel, že je možné o cenu smlouvat, ale v té chvíli to svědkyně odmítla. Další nemovitost byla v Kladně, tam také začali vyjednávat a byli si ji prohlédnout. Žalovaná se rozmýšlela, Brandýsek se jí líbil, přála si další prohlídku, což se uskutečnilo ještě v průběhu září. Další prohlídky se se svědkyní a žalovanou zúčastnil pan Tunys, který má stavební firmu a mohl se vyjádřit ke stavu nemovitostí a případným opravám. Předběžně jednali o možnosti prodeje, ale souběžně probíhala i jednání na Kladně. Pan Sádlik mladší řekl, že smlouvy bude zajišťovat jeho otec JUDr. Sádlik, který byl také při prohlídce přítomen. Koncem září jim poslal návrh smlouvy k seznámení. Vzhledem k tomu, že souběžně jednali i o nemovitostech v Kladně, bylo jasné, že nakonec bude rozhodovat cena. Návrh smlouvy se jim moc nelíbil, proto oslovili JUDr. Sittkovou. Někdy koncem září se uskutečnila schůzka u JUDr. Sádlika za přítomnosti žalované a JUDr. Sittkové, svědkyně se neúčastnila. JUDr. Sádlik tlačil na složení zálohy, ale podle svědkyně a podle žalované to nebylo dostatečně podloženo smlouvou a jevílo se to jako rizikové. Počátkem října se domluvili, že už se rozhodnou mezi nemovitostmi v Kladně a v Brandýsku, v Kladně se jednalo o cenu něco přes 3 800 000 Kč, když svědkyně zjišťovala možnost slevy, majitel nechtěl jít pod 3 600 000 Kč. Svědkyně oslovila pana Sádlika mladšího, nabídla mu, že nemovitosti koupí komplet jako celek za 3 500 000 Kč s tím, že nebude složena záloha, ale bude zapláceno v hotovosti bezprostředně po uzavření smlouvy. Pan Sádlik mladší si vzal dva dny na rozmyšlenou, aby to projednal s rodinou, nakonec to odsouhlasili. Svědkyně se domnívala, že nemovitosti byly nabízeny za cenu kolem 3 900 000 Kč, tato cena se jim jevila jako vysoká, protože žalovaná prodávala byt a chtěla, aby jí něco zbylo na rekonstrukci. Pokud jde o horní pozemek, z počátku zvažovali, že by horní pozemek nekupovali, ale po návštěvě pana Tunyse, který řekl, že bez horního pozemku to nemá cenu, právě kvůli možnosti parkování, chtěli koupit všechno jako celek. Tak také zněla konečná nabídka, všechny nemovitosti jako celek za 3 500 000 Kč. Komunikaci ve věci uzavření kupní smlouvy zajišťovala částečně svědkyně, pak to převzala JUDr. Sittková. Emailová adresa patchwork@email.cz, je adresa svědkyně. Svědkyně připustila, že je možné, že obdržela emailové zprávy z 23. a 24. 9. 2015. Dále svědkyně uvedla, že horní pozemek nebyl přidán k původní nabídce prodat nemovitosti bez horního pozemku za cenu 3 500 000 Kč zadarmo, prostě taková byla nabídka kupujících, že buď se nemovitosti prodají jako celek i s horním pozemkem za 3 500 000 Kč, nebo v případě odmítnutí této nabídky by koupili nemovitost v Kladně. Pokud jde o to, proč krátce po koupi žalovaná převedla nemovitosti na vnuka, svědkyně uvedla, že to byl dar vnukovi, žalovaná si nejprve chtěla vyzkoušet, jak bude soužití fungovat. Peníze patřily žalované, proto nemovitosti kupovala ona. Pokud jde o skutečnost, že horní zahrada není uvedena v předávacím protokolu, svědkyně uvedla, že předávací protokol nečetla, protože ho nepodepisovala, pouze s panem Sádlikem mladším zapisovali stavy, svědkyně se domnívala, že ona údaje zapisovala a pan Sádlik mladší je diktoval. Průběh předání byl takový, že za rodinu svědkyně se sešla žalovaná, svědkyně, její syn a pan Tunys, za protistranu tam byl JUDr. Sádlik a

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Vargová.

jeho syn. Nemovitosti si prohlédli, svědkyně s panem Sádlikem mladším sepsala stavy, předali si spodní i horní zahradu, dále si předali klíče od domu, spodního bytu, zimní zahrady, technického domečku i garáže. Na horním pozemku je plechová garáž, je poměrně malá, v době předání byla natřená, vyklizená, možná by se do ní vešlo menší auto. Vedle garáže je rovná plocha, kde se dá parkovat, tato plocha je vysypaná štěrkem a je tam opěrná zídka. Pokud jde o smlouvu o smlouvě budoucí, návrh přišel někdy koncem září, je možné, že tento návrh byl bez horního pozemku, ale byly tam stanoveny podmínky, které pro kupující nebyly přijatelné, zejména třeba záloha bez dostatečného jistění. Autorem smlouvy o budoucí smlouvě byl JUDr. Sádlik, autorem kupní smlouvy byl také on. Návrh na vklad do katastru asi připravil pan Sádlik mladší, protože žalovaná s ním o tom jednala, on jí přivezl návrh k podpisu a pak ho dával na katastr. V souvislosti s placením hypotéky na ně JUDr. Sádlik vyvíjel tlak z hlediska času, uváděl, že musí zaplatit nějakou mimořádnou splátku hypotéky, že žalobkyně je ve vysokém stupni těhotenství a bylo by dobré mít to rychle vyřešené. Svědkyně se tím nenechala nijak ovlivnit, považovala to za problém prodávajících. Svědkyně ví, že žalovaná potom vyplácela nějakou hypotéku, technické podrobnosti si domlouvala s JUDr. Sádlikem a s JUDr. Sittkovou. Pokud jde o jednání o nájmu horního pozemku, možná zpočátku se o tom mluvilo jako o jedné z variant, ale žádný konkrétní návrh smlouvy nepadl. Uvažovali i o tom, že by horní pozemek koupila svědkyně, případně by si ho svědkyně pronajala kvůli parkování aut, a že by časem viděli, jestli se to nedá vyřešit jinak. Nakonec tuto možnost ale opustili. Nájemní smlouva na horní pozemek nikdy uzavřena nebyla, nikdy také za horní pozemek neplatili nájemné, nebyl důvod.

20. Z výpovědi svědka Ing. Martina Růžičky bylo zjištěno, že osobní vztah k účastnicím řízení nemá. Jednal s žalovanou jako se zadavatelkou znaleckého posudku, který zpracovával za účelem převodu nemovitostí v roce 2016. Žádných jednání, která vedla k uzavření smlouvy o převodu nemovitostí v Brandýsku mezi účastnicemi, se svědek neúčastnil.
21. Z výpovědi svědkyně JUDr. Ivany Sittkové bylo zjištěno, že žalovaná se na ni obrátila v souvislosti s tím, že svědkyně ji zastupovala i v jiné věci. Ve vztahu k převodu nemovitostí žalovaná od svědkyně požadovala účast pouze při řešení záležitostí týkajících se zástavního práva, protože nemovitosti, které kupovala, byly zatíženy zástavním právem. Co si žalovaná dojednala při koupi, u toho svědkyně přítomna nebyla. Žalovaná svědkyni požádala, aby prostřednictvím e-mailu svědkyně proběhla nějaká komunikace s JUDr. Sádlikem, ale pokud tam byly uváděny konkrétní nemovitosti, to si odsouhlasovala žalovaná s dcerou, svědkyně se toho neúčastnila. Mezi svědkyní a žalovanou nebyla dohoda, že by svědkyně žalované v této věci poskytovala právní služby, žalovaná pouze chtěla, aby svědkyně dohlédla na otázku zástavního práva, protože nemovitosti byly zatíženy zástavou v hodnotě několika milionů korun. Cenou ani předmětem koupě se svědkyně nezabývala. Na podrobnosti osobních jednání či obsah e-mailové komunikace si svědkyně s ohledem na odstup času již nevzpomínala.
22. Podle § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní záměr.
23. Podle § 545 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), právní jednání vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran.
24. Podle § 551 občanského zákoníku, o právní jednání nejde, chybí-li vůle jednajících osoby.
25. Podle § 554 občanského zákoníku, k zdánlivému právnímu jednání se nepřihlíží.
26. Podle § 555 občanského zákoníku, právní jednání se posuzuje podle svého obsahu.
27. Podle § 556 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajících, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Při výkladu projevu vůle se přihlídnou k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, k tomu, co

právnímu jednání předcházelo, i k tomu, jak strany následně daly najevo, jaký obsah a význam právnímu jednání přikládají.

28. Po zhodnocení provedených důkazů jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti vzal soud za prokázáný následující skutkový stav: Žalobkyně uzavřela se žalovanou dne 30. 10. 2015 kupní smlouvu o převodu nemovitostí v Brandýsku, podle které žalovaná nabyla rodinný dům v Brandýsku č. p. 356 s příslušenstvím a pozemky za kupní cenu 3 500 000 Kč. Ve výčtu převáděných nemovitostí je v kupní smlouvě uveden i sporný pozemek, v důsledku čehož je žalovaná nyní zapsána jako vlastníka sporného pozemku v katastru nemovitostí. Vůle žalobkyně však nesměřovala k prodeji sporného pozemku, mezi stranami bylo ústně dohodnuto a potvrzeno e-mailovou komunikací, že sporný pozemek nebude v rámci smlouvy ze dne 30. 10. 2015 převeden, že bude žalované nejprve pronajato a později převeden za cenu kolem 500 000 Kč, případně prodán třetí osobě. Sporný pozemek byl do kupní smlouvy zahrnut písařskou chybou zmocněnce žalobkyně, kdy sporný pozemek byl původně s ostatními nemovitostmi nabízen k prodeji, byl uváděn v obecných návrzích smluv a vztahovalo se na něj i zástavní právo v souvislosti se zajištěním hypotečního úvěru. Tvrzení žalobkyně o tom, že sporný pozemek neměl být smlouvou ze dne 30. 10. 2015 prodán, že ve smlouvě je uveden pouze v důsledku chyby v psaní a že o nájmu či prodeji sporného pozemku se mělo dále v průběhu roku 2016 jednat, je prokazováno zejména výpovědí svědka Ondřeje Sádlika, s níž je v souladu obsah e-mailové korespondence mezi otcem žalobkyně JUDr. Sádlikem a dcerou žalované Bohdanou Vokounovou z 23. a 24. 2015 (cena za dům se zahradou dohodnuta na 3,5 milionu korun, horní zahrada nyní prodávána nebude), e-mailové korespondence mezi otcem a synem Sádlikovými ze dne 2. 10. 2015 (vybudování přípojky na horní pozemek, pronájem horního pozemku) i z předávacího protokolu ze dne 1. 11. 2015. Ze všech těchto důkazů vyplývá záměr žalobkyně prodat žalované nemovitosti bez sporného pozemku za dohodnutou cenu 3 500 000 Kč a o sporném pozemku dále jednat. Po dni 2. 10. 2015 do doby podpisu kupní smlouvy nebyla tvrzena žádná další jednání, jimiž by byl měněn předmět smlouvy nebo výše kupní ceny. Tomu odpovídá i skutečnost, že bezprostředně po podpisu kupní smlouvy došlo dne 1. 11. 2015 k předání nemovitostí, podle předloženého protokolu nebyl sporný pozemek ve výčtu nemovitostí uveden, naopak prodávající si vyhradila provedení výstavby přípojky (kanalizace) na pozemku nad cestou, k čemuž by v případě převodu sporného pozemku jistě nebyl důvod. Žalovaná na svou obranu uváděla, že strany se dohodly na prodeji všech nemovitostí (včetně sporného pozemku) za cenu 3 500 000 Kč, jelikož žalobkyně na prodej spěchala kvůli splátce hypotečního úvěru a poskytla proto žalované slevu. Soud však této obraně neuvěřil a považuje ji za účelovou. Výpověď svědkyně Bohdany Vokounové stojí oproti ostatním důkazům osamoceně, s jejím popisem vyjednávání účastníků žalobkyně nesouhlasila, a nebyl potvrzen ani výpovědí svědka Filipa Rybáře, vnuka žalované, který se neúčastnil vyjednávání o smlouvě, ale pouze předání nemovitostí. Pokud svědek Rybář hovořil o tom, že byl „ukazován“ i horní pozemek, není to v rozporu s tvrzeními žalobkyně, jelikož se počítalo s tím, že žalovaná si horní pozemek později pronajme nebo odkoupí. Zatímco obsah výpovědí svědků Ondřeje Sádlika a Bohdany Vokounové může být do určité míry ovlivněn tím, že jsou blízkými příbuznými účastnic, obsah e-mailové korespondence a předávacího protokolu z doby přímo navazující na jednání o kupní smlouvě a na její uzavření, jednoznačně odpovídá žalobním tvrzením a výpověď svědka Ondřeje Sádlika s nimi není v rozporu. Z výpovědí svědků Ing. Raicharda, Šebesty, Lžičáře a Ing. Růžičky nebyly zjištěny žádné, pro posouzení věci rozhodné, skutečnosti, neboť žádný ze svědků se neúčastnil jednání o předmětu smlouvy a o ceně nemovitostí. Svědkyně JUDr. Sittková se jako zmocněnkyně žalované podílela pouze na jednáních ohledně zástavního práva, jímž byly nemovitosti zatíženy, co a za jakých podmínek se bude kupovat, si domlouvala žalovaná společně s dcerou, svědkyně do toho nezasahovala, nebyla k tomu zmocněna. Z hlediska právního hodnocení věci tak soud uzavřel, že při uzavírání kupní smlouvy dne 30. 10. 2015 došlo k chybě v psaní v důsledku které byl sporný pozemek do smlouvy uveden, i když chyběla vůle žalobkyně sporný pozemek parc. č. 254/23 na žalovanou převést. Právní jednání žalobkyně týkající se

tohoto pozemku je tedy zdánlivé a nepřihlíží se k němu. Vlastníci sporného pozemku zůstává nadále žalobkyně, a protože jinou cestou, než soudním rozhodnutím nebylo možné dosáhnout změny zápisu v katastru nemovitostí, bylo návrhu žalobkyně na určení vlastnictví vyhověno.

29. O nákladech řízení soud rozhodl s přihlédnutím k okolnostem případu podle § 150 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), kdy žalobkyně byla sice ve věci úspěšná, avšak primárně byl vznik sporu zaviněn pochybením zmocněnce žalobkyně, jenž kupní smlouvu sepsal a dopustil se písařské chyby, kterou žalobkyně zjistila až s odstupem několika měsíců. Vzhledem k těmto okolnostem soud považuje za spravedlivé, aby žalované byla uložena povinnost hradit na nákladech řízení pouze náhradu za soudní poplatky za návrh ve věci samé (5 000 Kč) a za předběžné opatření (1 000 Kč), nikoli již náklady právního zastoupení, které si každá z účastnic ponese sama.
30. Žalované byl pro část tohoto řízení ustanoven zástupce k ochraně zájmů žalované z řad advokátů. Vzhledem k tomu, že toto zastoupení trvalo jen po omezenou dobu a žalovaná v té době splňovala podmínky pro osvobození od soudních poplatků, které jí bylo přiznáno, neukládal soud žalované povinnost hradit státu náklady řízení, byť žalovaná neměla ve věci úspěch. Žalobkyni nebyla povinnost k náhradě nákladů státu ukládána, jelikož žalobkyně byla ve věci úspěšná (§ 148 odst. 1 o. s. ř.)

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím Okresního soudu v Kladně.

Kladno 1. června 2021

JUDr. Jaroslava Tenglerová v. r.
soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Vargová.

