



DAROVACÍ SMLOUVA na dům a zahradu

● ***Dobrý den, je mi 74 let, jsem vdovec, mám dva syny a jednu vnučku (druhý syn není ženatý) a chtěl bych darovat svůj dům se zahradou vnučce, které je nyní 11 let. Bylo mi ale řečeno, že nemohu, jelikož je nezletilá. Je to pravda? Jde o dům, ve kterém bydlím. Rád bych ho vnučce daroval co nejdříve, ale nevím, jestli musím čekat až do její zletilosti a jestli se jí dožiju. V domě bych rád dožil. Prosím můžete mi poradit? Děkuji Jiří***

Vážený pane Jiří, informace, která vám byl poskytnutá, není pravdivá. Nemovitost, tedy dům se zahradou, lze darovat i nezletilému, tj. vaší jedenáctileté vnučce. Nicméně vzhledem k nezletilosti vnučky bude mít darování specifický režim na rozdíl od situace, kdybyste dům daroval například jednomu ze svých dospělých synů (jsou-li oba plně zletilí).

Darovací smlouva představuje dvoustranné právní jednání; vyžaduje vždy souhlas jak dárce (vás), tak obdarovaného (vaší vnučky). Jelikož vnučce je teprve jedenáct let a není tak plně své-

právná¹, tedy není způsobilá samostatně právně jednat (a nabývat tak pro sebe samostatně práva či zavazovat se k povinnostem), musí být při nabývání nemovitosti zastoupena. Děti (nezletilí) jsou tímto postupem chráněny před uzavíráním nevýhodných smluv, jejichž (ne) příznivost by vzhledem k věku a nezkušenosti nebyly schopny samy posoudit.

V obecné rovině je dítě (nezletilý) vždy zastoupeno zákonným zástupcem², tj. rodičem, popř. pěstounem, poručíkem či osobou, které bylo dítě svěřeno do péče³. Zákonné zastoupení je však vyloučeno v případech, kdy u zástupce nelze vyloučit jeho zájem na právním jednání, jehož účastníkem je také zastoupený. Hovoříme o situacích, kdy by mohlo dojít ke střetu zájmů mezi zástupcem a zastoupeným, tedy v tomto případě mezi rodičem (vaším synem a jeho manželkou) a dítětem (vaší vnučkou), tedy kdy by mohlo být sporné, zdali rodič (váš syn se svou manželkou) prosazuje skutečně zájmy dítěte anebo naopak svoje zájmy nad zájmy dítěte⁴. Typicky tak rodiče nemohou zastupovat své dítě v právních

jednáních, jejichž stranou jsou jak nezletilí, tak blízcí příbuzní.⁵ V takových případech, což je Váš případ, musí být dítě zastoupeno osobou „neutrální“, tzv. kolizním opatrovníkem.⁶

Kolizním opatrovníkem může být kdokoliv nestranný – např. osoba blízká, rodinný známý, či vzdálenější rodinný příslušník, který se jmenováním opatrovníkem souhlasí⁷. Opatrovníkem bude zásadně jmenována plně svéprávná osoba, která způsobem života zaručuje, že tuto funkci bude schopna vykonávat. Jako hlavní rozhodovací kritérium bude ochrana nejlepšího zájmu dítěte.⁸ Nebude-li zjištěna žádná vhodná osoba, může být kolizním opatrovníkem jmenován např. specializovaný advokát. Nejčastěji však bude kolizním opatrovníkem jmenován orgán sociálně-právní ochrany dětí⁹, a to místně příslušný podle bydliště dítěte.

Kolizního opatrovníka jmenuje soud usnesením, a to pro ono konkrétní právní jednání, tedy pro účely uzavření darovací smlouvy mezi Vámi a Vaší vnučkou (zastoupenou kolizním opatrovníkem). Uzavřením darovací smlouvy (případně jejím neuzavřením, pokud by nabytí nemovitosti nebylo v zájmu vnučky například z důvodu, že je nemovitost zadlužená) pak kolizní opatrovnictví zaniká.

Vyjma výše uvedené podmínky jmenování kolizního opatrovníka, jenž

bude hmotněprávním zástupcem vnučky a bude za vnučku darovací smlouvu podepisovat, je nutné získat souhlas příslušného soudu s uzavřením darovací smlouvy.¹⁰

Pokud jde o vaše dožití v domě, jde o naprosto běžnou praxi v případě darování nemovitosti ze strany prarodičů svým dětem anebo vnoučatům. Doporučujeme v rámci darovací smlouvy zřídit věcné břemeno (ad personam) odpovídající tzv. služebnosti bytu¹¹, tj. právo na doživotní, bezplatné, nedílné, nerušené a rozsahem neomezené užívání nemovitosti za účelem bydlení, a to bezúplatně (tedy že za zřízení nenáleží žádná odměna).

Současně se zřízením věcného břemene doporučujeme zřídit zákaz zcizení a zatížení¹² darované nemovitosti jako věcného práva, a to po dobu trvání věcného břemene užívání bytu ve Váš prospěch. Jinými slovy, zajistit, aby po dobu Vašeho života v domě nebyla bez vašeho souhlasu nemovitost prodána či darována jiné osobě, případně jakkoliv zatížena (jiným věcným břemenem, zástavním právem, budoucím zástavním právem, předkupním právem, nájemním právem, aj.).

Postup tedy bude následující:

Nejprve (1) podáte okresnímu soudu v místě bydliště vnučky¹³ návrh na ustanovení opatrovníka nezletilému pro konkrétní právní jednání (uzavření darovací smlouvy), ve kterém popíšete důvod podání návrhu, označíte vnučku, zákonné zástupce vnučky (syna a manželku) a současně označíte osobu, kterou navrhujete jako kolizního opatrovníka (bude-li jím osoba blízká nebo rodinný známý; taková osoba blízká/rodinný známý však nesmí mít spoluvlastnický podíl v darované nemovitosti); nebude-li taková osoba blízká/rodinný známý, navrhnete soudu pověření výkonem funkce kolizního opatrovníka orgánu sociálně-právní ochrany dětí. V případě, že do návrhu jasně specifikujete a popíšete důvod jeho podání (že se jedná o ustanovení kolizního opatrovníka pro právní jednání uzavření darovací smlouvy k nemovitosti) včetně přesné identifikace nemovitosti (tj. parcelní číslo, obec, katastrální území, aj.), není nutné přikládat k návrhu darovací smlouvu. V opačném případě bude přílohou návrhu návrh darovací smlouvy (zatím nepodepsané) a kopie výpisu z katastru nemovitostí ohledně darované nemovitosti. Návrh bude osvobozen od soudního poplatku.¹⁴ Soud obvykle návrh o ustanovení kolizního opatrovníka vyřizuje obratem.

Dále (2) podepíšete darovací smlouvu, jejímiž smluvními stranami budete

vy jako dárce a vnučka jako obdarovatel, zastoupená jmenovaným kolizním opatrovníkem. Podpisy na stejnopisech darovací smlouvy doporučujeme nechat úředně ověřit; úřední ověření vyžaduje vždy stejnopis pro účely řízení před katastrálním úřadem.

Následně (3) témuž okresnímu soudu podáte návrh na schválení právního jednání kolizního opatrovníka za nezletilého (jinými slovy – návrh na udělení souhlasu soudu s uzavřením darovací smlouvy kolizním opatrovníkem), ve kterém označíte sebe jako navrhovatele, dále vnučku, její zákonné zástupce (syna a jeho manželku) a jmenovaného kolizního opatrovníka. V návrhu dále vylíčíte rozhodné skutečnosti – tedy důvod podání návrhu (že vzhledem k nezletilosti vnučky je nabytí nemovitosti ve prospěch vnučky úkon, jenž vyžaduje souhlas soudu) a jako přílohu připojíte podepsanou darovací smlouvu s úředně ověřenými podpisy, příslušný výpis z katastru nemovitostí ohledně darované nemovitosti a rozhodnutí soudu o ustanovení kolizního opatrovníka. Soud (rozsudkem) schválí právní jednání (uzavření darovací smlouvy) za předpokladu, že nezjistí možné nepříznivé důsledky pro vnučku. Návrh je opět osvobozen od soudního poplatku.¹⁵

V neposlední řadě (4) podáte návrh na vklad vlastnického práva k darované nemovitosti ve prospěch vnučky příslušnému katastrálnímu úřadu, jehož přílohou bude podepsaná darovací smlouva s úředně ověřenými podpisy, rozhodnutí soudu o ustanovení kolizního opatrovníka a rozsudek soudu, kterým schválil uzavření darovací smlouvy.

Současně se návrhem na vklad vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch vnučky jakožto obdarované by byl současně podán návrh na vklad věcného břemene užívání bytu a zákazu zcizení a zatížení ve váš prospěch (jak jsme popsali výše).

Návrh na vklad vlastnického práva, stejně jako návrh na vklad věcného břemene užívání bytu a zákazu zcizení a zatížení lze podat příslušnému katastru nemovitostí formálně na jednom formuláři. Tím si ušetříte nejen čas, ale i dvojitou úhradu poplatku za podání návrhu na zahájení vkladového řízení, který činí 2000 Kč¹⁶ (za každý jednotlivý návrh na zahájení vkladového řízení). ■

Mgr. Jana Jiráková
advokátní koncipientka
bpv Braun Partners



Poznámky odkazy:

1 V souladu s ust. § 15 odst.2 ve spojení s ust. § 30 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Obč. zák.“). Plně svéprávnou se stává fyzická osoba zletilostí, tedy dovršením věku 18 let. Ve výjimečných případech lze nabytí svéprávnosti i před dosažením zletilosti, a to (při splnění podmínek) buď (i) uzavřením manželství (dle ust. § 672 Obč. zák.), či (ii) přiznáním zletilosti (dle ust. § 37 Obč. zák.).

2 V souladu s ust. § 457 v spojení s ust. § 892 Obč. zák.

3 Dle ust. § 966 odst. 2 a § 928 odst. 2 a § 955 Obč. zák.

4 Stačí pouhá potencialita, hrozba kolize zájmů (nemusí již existovat).

5 Rodiče nemohou dítě zastoupit v právních jednáních, jejichž stranou jsou jak nezletilé děti, tak i jejich rodiče (např. uzavření smlouvy darovací, kupní či smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření atd.), dále pokud by jménem dítěte uzavírali smlouvu s blízkým příbuzným či s manželem, v těchto případech by byli vyloučeni i ze zastupování v soudním řízení.

6 Dle ust. § 892 odst. 3 Obč. zák. a ust. § 466 a 469 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, v platném znění (dále jen „ZZŘS“).

7 Viz ust. § 29 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

8 Viz ust. 932 ve spojení s ust. 944 Obč. zák.

9 Jeho kompetence vyplývá pro obecní úřad obce s rozšířenou působností z ust. § 17 odst. 1 zákona č. 359/1999 Sb., o sociálně-právní ochraně dětí, v platném znění.

10 Dle ust. § 898 odst. 2 Obč. zák. se k právnímu jednání, kterým dítě nabyvá nemovitost, vždy vyžaduje souhlas soudu.

11 Ve smyslu § 1297 a násl. Obč. zák.

12 Dle § 1761 Obč. zák.

13 Viz ust. § 467 odst. 1 ZZŘS.

14 Dle ust. § 11 odst. 1 písm. a) zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, v platném znění (dále jen „ZoSP“).

15 Dle ust. § 11 odst. 1 písm. a) ZoSP.

16 Viz položka č.120 Sazebníku k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění.