

7. 1. 2010

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

K převodu garážových stání a spoluvlastnických podílů na prostorech s hromadným garážovým stáním

Stalo se již běžným jevem, že při výstavbě nových bytových komplexů počítá developer s tím, že vedle nabídky prodeje samotné bytové jednotky nabízí i možnost parkování v hromadných garážích, tedy nabízí zajištění garážového stání pro vlastníka bytové jednotky přímo v objektu bytového komplexu.



Výklad pojmu „garážové stání“ nezpůsobuje v praxi zřejmě žádné vážnější komplikace. Z hlediska právního je však nutno upozornit na tu skutečnost, že garážové stání není věcí ve smyslu občanského práva a nemůže být tedy předmětem vlastnického práva. Z této skutečnosti pak vyplývá, že s garážovým stáním není možné samostatně disponovat, tj. není možné jej zatěžovat ani jej zcizovat. V této souvislosti odkazujeme např. na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.1.2008, spis. zn.: 26 Odo 1100/2006, publikované pod číslem R 84/2008 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 8/2008: „*Garážové stání, které není nebytovým prostorem dle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není způsobilé být předmětem samostatného vlastnického práva.*“

Není ničím novým, a z výše uvedeného rozhodnutí to též vyplývá, že možné řešení výše uvedeného problému je např. vymezení hromadné garáže jako jednotného prostoru v objektu, jako samostatné nebytové jednotky (v intencích zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů), která může být předmětem samostatného vlastnického práva, v rámci níž jsou jednotlivá garážová stání pouze reálně vyznačena.

Ačkoli tato možnost řešení zajištění a existence garážových stání není možností jedinou, je zřejmě v poslední době nejvíce užívanou.

V praxi tak dochází k situaci, kdy se vlastník bytové jednotky současně stává spoluvlastníkem nebytové jednotky (garáže) se spoluvlastnickým podílem, který bude zpravidla odpovídat velikosti jím užívaného garážového stání v poměru k velikosti celé nebytové jednotky.

S tímto zdánlivě jednoduchým řešením jsou však spojeny některé komplikace, na které bychom

chtěly v tomto příspěvku upozornit.

Rozhodne-li se např. vlastník bytové jednotky tuto jednotku zcizit, bude mít, pravděpodobně, zájem nabídnout ji ke koupi včetně „garážového stání“, v tomto případě tedy včetně spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce. Předmětem kupní smlouvy tak bude kromě bytové jednotky (včetně příslušenství a spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku) i spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce (garáži).

Vzhledem k tomu, že se v tomto případě jedná o spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce, je nutno upozornit na ustanovení § 140 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů: *„Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“* Předkupní právo spoluvlastníků při převodu spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce (garáži) je věcným právem, spjatým se spoluvlastnickým podílem, zavazuje každého ze spoluvlastníků převádějícího spoluvlastnický podíl a opravňuje všechny ostatní spoluvlastníky (viz. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.8.2003, spis. zn.: 33 Odo 178/2003, publikováno v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 27/2004 pod č. C 2224: *„Předkupní právo podílových spoluvlastníků má věcnou povahu; působí tudíž i vůči třetím osobám.“*)

Jinými slovy, rozhodne-li se spoluvlastník nebytové jednotky tento svůj spoluvlastnický podíl převést na někoho jiného než osobu blízkou, je třeba v souladu s právními předpisy vypořádat předkupní právo všech ostatních spoluvlastníků, tzn. nejprve svůj podíl nabídnout ke koupi ostatním spoluvlastníkům. Tato situace pak může vést ke značným komplikacím, jelikož počet spoluvlastníků nebytové jednotky bude v těchto případech pravděpodobně vysoký a prodávající za této situace jistě nebude mít zájem na tom, aby kterýkoli z nich toto své předkupní právo využil.

Důsledky porušení předkupního práva ostatních spoluvlastníků pak může pocítit jak prodávající, tak kupující. Převod spoluvlastnického podílu při nevypořádání předkupního práva ostatních spoluvlastníků je dle ustanovení § 40a zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, právním úkonem platným, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá; promlčecí doba pro dovolání se relativní neplatnosti v tomto případě činí 3 roky. A takovou osobou je v tomto případě každý jednotlivý spoluvlastník nebytové jednotky, což ve spojení s délkou promlčecí doby může způsobit značnou nejistotu v právních vztazích.

Výše uvedený problém proto bývá v některých smlouvách o prvním převodu vlastnického práva k bytové jednotce a spoluvlastnického podílu k nebytové jednotce ze strany developera (jako prodávajícího) řešen smluvním ujednáním, ve kterém se kupující předem svého předkupního práva ke spoluvlastnickým podílům ostatních spoluvlastníků nebytové jednotky vzdává. Takové ujednání však může být díky své „nevhodné“ formulaci ustanovením absolutně neplatným, a to pro rozpor s ustanovením § 574 odst. 2 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů: *„Dohoda, kterou se někdo vzdává práv, jež mohou v budoucnosti teprve vzniknout, je neplatná.“*

V rámci tohoto článku bohužel není dostatečný prostor pro detailnější rozbor této problematiky ani pro nástin možných variant řešení, lze se však k tomuto tématu vrátit v některém z dalších příspěvků.

Závěrem tedy především upozorňujeme na riziko nevypořádání předkupního práva ostatních spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu na nebytové jednotce (garáži), kdy negativním důsledkem může být až neplatnost převodu spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce (hromadné garáži) třetímu subjektu, i na to, že ani smluvní ujednání, kterým se každý jednotlivý spoluvlastník již předem svého předkupního práva vzdal, nemusí být řešením poskytujícím jistotu do

budoucna.



Mgr. Vladimíra Gajdarusová, advokátka
autorka působí v advokátní kanceláři ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.



Mgr. Alžběta Schirlová, advokátka
autorka působí v advokátní kanceláři ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.

[ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.](#)

Radlická 28/663
150 00 Praha 5

Tel.: +420 251 566 005
Fax: +420 251 566 006
e-mail: jurista@jurista.cz

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)

- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)