

9. 1. 2008

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

Právní režim garážových stání v bytovém domě

Se současným rozvojem bytové výstavby, podmíněné mnohdy vytvořením dostatečného množství parkovacích míst, souvisí také vzrůstající počet bytových domů s hromadnými garážemi, zahrnujícími větší počet jednotlivých parkovacích stání. Zároveň roste i počet dotazů jak a zda bude možné v budoucnu garážové stání převést na další osobu, zda tak bude možno učinit samostatně, či pouze spolu s bytovou jednotkou, případně zda bude možno takovéto parkovací stání pronajmout a za jakých podmínek.



První podstatnou premisou, kterou je třeba v úvodu tohoto článku zmínit, je skutečnost, že jednotlivé parkovací stání nemůže být samostatným předmětem vlastnictví.

Zároveň však dle judikatury Nejvyššího soudu ČR není garáž (a tím spíše ani garážové stání) ani příslušenstvím bytu - viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR č. 26 Cdo 2340/99, či 26 Cdo 2975/2000.

S ohledem na výše uvedené premisy je v současné době úprava právního režimu garážových stání řešena několika alternativními způsoby. Zároveň je nutno podotknout, že možnost výběru jednotlivých řešení má v podstatě pouze původní vlastník bytového domu (nejčastěji bytové družstvo či developer), který provádí vymezení bytových a nebytových jednotek prohlášením vlastníka, přičemž následné dosažení změny jím přijatého řešení je značně komplikované.

První a zřejmě stále nejčastěji užívanou možností je vymezení garáže jako samostatné nebytové jednotky a následný prodej spoluvlastnických podílů na této nebytové jednotce, méně časté je pak řešení, kdy je garáž sice pojata jakožto nebytová jednotka, nicméně ta zůstává ve vlastnictví jedné osoby.

Další z používaných variant je režim společné garáže jakožto společné části domu.

V této souvislosti je třeba podotknout, že ani jedno z výše uvedených řešení neumožňuje bez dalšího zřízení odvozeného užívacího (tedy nájemního) práva ke konkrétnímu garážovému stání jeho „vlastníkem.“ V případě, kdy je hromadná garáž pojata jako nebytová jednotka ve vlastnictví třetí osoby a jednotlivým vlastníkům bytových jednotek je zřizováno užívací právo ke konkrétním parkovacím stáním ve formě věcného břemene sice lze určit konkrétní parkovací stání užívaná oprávněným z tohoto věcného břemene, vzhledem k pojetí věcného břemene jako práva zřízeného ve prospěch konkrétní bytové jednotky je však zřejmě zřízení nájemního práva oprávněným z věcného břemene vyloučeno.

V případě garáže jako samostatné nebytové jednotky, s následným prodejem spoluvlastnických podílů na této nebytové jednotce by takováto možnost musela být dohodnuta rozhodnutím nadpoloviční většiny všech spoluvlastníků dle ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku, přičemž je zřejmě možné uzavřít dohodu o tom, že je každý ze spoluvlastníků oprávněn pronajmout to konkrétní parkovací místo, které užívá.

K nakládání s garáží, vyčleněnou jakožto společná část domu je pak oprávněno pouze společenství vlastníků jednotek.

Samostatný převod konkrétního garážového stání není v podstatě možný v žádné z výše popsaných variant. Obsahově nejbližší variantou je převod spoluvlastnického podílu na garáži jako samostatné nebytové jednotce, s následným prodejem spoluvlastnických podílů na této nebytové jednotce. Předmětem převodu je však v tomto případě vždy spoluvlastnický podíl na společné garáži jako celku, nikoliv konkrétní parkovací stání.

V ostatních případech není samostatný převod konkrétního parkovacího stání možný a to ať již z důvodu vyloučení převodu spoluvlastnického podílu na společných částech domu, či z toho důvodu, že je konkrétní parkovací místo užíváno na základě jiného než vlastnického právního vztahu.

Prostor tohoto článku bohužel neumožňuje zabývat se výhodami a nevýhodami jednotlivých právních režimů společné garáže ve větším detailu.

Závěrem lze pak doporučit vždy se pečlivě zajímat o právní režim garážového stání, ať již při převodu vlastnického práva k bytové jednotce, či při uzavírání jakéhokoliv jiného smluvního vztahu, týkajícího se garážového stání, zejména pak v situaci, kdy ceny garážových stání ne vždy reflektují odlišnosti jednotlivých výše uvedených řešení.

Otakar Martinec
[WEINHOLD LEGAL](#)

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

Další články:

- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)