

13. 2. 2019

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

Předkupní právo ke garážovému stání vyřeší až novela

Opětovné zavedení časově neomezeného zákonného předkupního práva spoluvlastníků nemovitých věcí vedlo vedle zamýšlených účinků též k problémům s jeho uplatňováním ohledně některých specifických typů nemovitých věcí. Velké praktické problémy s realizací předkupního práva se vyskytly ve vztahu k prodeji garážových stání či sklepů vymezených jako nebytová jednotka ve spoluvlastnictví všech či jen některých vlastníků bytových jednotek v domě, ke kterému mělo dojít současně s prodejem „hlavní“ bytové jednotky.



Nabízení spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce (v některých případech) desítkám až stovkám ostatních spoluvlastníků se často ukázalo jako prakticky nerealizovatelné nebo spojené s natolik časově a finančně náročným procesem, že to často zamýšlený prodej zmařilo. Přestože soudní judikatura dospěla k závěru, že za specifických podmínek může být uplatnění zákonného předkupního práva považováno za zjevné zneužití práva, které nepoživá právní ochrany, v praktické rovině ani toto neposkytuje dostatečnou právní jistotu pro ignorování předkupního práva při prodeji spoluvlastnického podílu. Situaci by tak měla vyřešit až chystaná novela občanského zákoníku.

Současná úprava zákonného předkupního práva k nemovitým věcem

Od 1. ledna 2018 se do ustanovení § 1124 občanského zákoníku vrátilo časově neomezené zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickým podílům na nemovitých věcech. Podle současné úpravy tak v případě převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci, mají ostatní spoluvlastníci předkupní právo. Ostatní spoluvlastníci mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti svých podílů, ledaže se dohodnou jinak.

Bez omezení předkupním právem je možné spoluvlastnický podíl převést jen na osoby blízké. Bohužel po provedené novelizaci již nejsou vyloučeny převody na jiného spoluvlastníka, a předkupní právo se tedy (v odpovídajícím rozsahu) uplatní i v případě převodu spoluvlastnického podílu na jiného spoluvlastníka, který není osobou blízkou. Zákonné předkupní právo se vztahuje též na bezúplatné převody spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, přičemž spoluvlastníci mohou v takovém případě vykoupit spoluvlastnický podíl na nemovité věci za obvyklou cenu.

Přestože občanský zákoník umožňuje, aby se spoluvlastník předkupního práva vzdal s účinky pro své právní nástupce (což se u nemovitých věcí evidovaných katastru nemovitostí zapíše i do tohoto veřejného seznamu), v praxi takových případů zatím mnoho není.

Garážová stání vymezená ve společné nebytové jednotce

V případě garážových stání či sklepů (které nejsou samostatnými nebytovými jednotkami), jež se nacházejí ve „společné“ nebytové jednotce, kterou mají ve spoluvlastnictví všichni či někteří vlastníci bytových jednotek v domě, potom obecně ostatní spoluvlastníci takovéto nebytové jednotky mají předkupní právo (dle poměru svých spoluvlastnických podílů). Při prodeji bytové jednotky tak nemusí automaticky dojít k prodeji i spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce (představující oprávnění užívat vymezené garážové stání či sklep).

Po právní stránce nejsprávnějším řešením tak v současné době je nabídnout spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce ostatním spoluvlastníkům, nebo je požádat o vzdání se předkupního práva. Tento proces však je zejména u většího počtu spoluvlastníků dosti náročný a nelze vyloučit, že některý ze spoluvlastníků nakonec bude mít zájem předkupní právo využít. V takovém případě však často dochází ke zmaření i prodeje bytové jednotky, neboť její tržní cena se samozřejmě odvíjí i od toho, zda její vlastník bude moci užívat parkovací stání či sklep.

Rizikovou variantou (zejména pro kupujícího) je porušení předkupní práva, kdy prodávající se rozhodne nenabídnout svůj spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce ostatním spoluvlastníkům a spoléhá na to, že žádný z nich takový postup nenapadne a nebude se domáhat svých práv. Ostatní spoluvlastníci se totiž mohou domáhat, aby nabyvatel spoluvlastnického podílu jej na ně v takovém případě převedl za stejnou kupní cenu, přičemž toto jejich právo se promlčí až tři roky po zápisu nového (spolu)vlastníka do katastru nemovitostí. Značná část kupujících však takové riziko podstupovat nechce, přestože (níže zmíněná) soudní judikatura dává určitou naději, že v některých případech by spoluvlastníci nemuseli s případnou žalobou uspět.

Judikatura Nejvyššího soudu ČR

Obranu proti žalobě spoluvlastníka, jenž byl dotčen porušením předkupního práva, lze za specifických okolností založit na tvrzení, že se z jeho strany jedná o zjevné zneužití práva, které dle § 8 OZ nepoživá právní ochrany. Dle důvodové zprávy k tomuto ustanovení *„se nezakazuje výkon práva, jímž se právo zneužívá, neboť zneužití není výkonem práva, nýbrž jde o protiprávní (nedovolený) čin, a proto mu nelze přiznat ochranu. Vzhledem k tomu, že i zákaz zneužití může být zneužit, klade se důraz na zákaz činů, kterým je právo **zjevně zneužito**, protože o naplnění skutkové podstaty nesmí být při právním posouzení pochybnost. Jedná se tedy o takové zneužití, které lze prokázat. Jsou-li pochybnosti, musí být chráněn ten, kdo subjektivní právo má a dovolává se jej. Sankcí za zneužití práva je odmítnutí právní ochrany zdánlivého výkonu práva. Má-li tedy být sankce naplněna, závisí to, ostatně jako ve výrazné většině situací upravených soukromým právem, na vůli osoby zneužitím práva dotčené.“*

Případ týkající se porušení zákonného předkupního práva ve vztahu ke „garážovému stání“ posuzoval Nejvyšší soud ČR např. ve svém rozsudku ve věci spis. zn. **22 Cdo 4741/2015** ze dne 23. srpna 2017, kde této obraně přisvědčil.

V projednávané věci Nejvyšší soud ČR nejprve odkázal na svoji předchozí judikaturu, podle které *„zákaz zneužití práva je institutem ztělesňujícím korigující funkci principu poctivosti. Slouží k tomu, aby pomoci něj byla odeprána právní ochrana takovému výkonu práva, který sice formálně odpovídá zákonu či obsahu existujícího vztahu, avšak jenž je vzhledem k okolnostem případu nepřijatelný.“* Dále uvedl, že *„za zneužití práva lze považovat výkon práva v rozporu s jeho účelem, kdy je právo vykonáno, ačkoli nositel tohoto práva nemá žádný skutečný nebo jen nepatrný zájem na jeho výkonu ..., resp. se projevující jako rozpor mezi užitkem oprávněného, k němuž výkon práva skutečně směřuje, a užitkem oprávněného, pro nějž je právo poskytnuto ..., který v krajní podobě může nabýt povahu tzv. šikany, která je výkonem práva za účelem poškození druhé strany ...“*

Nejvyšší soud ČR ve své rozhodovací praxi konstatoval, že ve vztahu k výkladu § 8 OZ lze aplikovat i dosavadní judikaturu k § 3 odst. 1 starého občanského zákoníku (podle něhož *„výkon práv a*

povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů ... nesmí být v rozporu s dobrými mravy“).

Judikatura Nejvyššího soudu ČR se z hlediska právní otázky „nemravného“ výkonu práva ustálila v závěru, že smyslem § 3 odst. 1 starého občanského zákoníku „*je zamezit výkonu práva, který sice odpovídá zákonu, avšak odporuje dobrým mravům, jež lze definovat jako souhrn společenských, kulturních a mravních norem, které v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. Není tedy vyloučeno, že i takový výkon práva, který odpovídá zákonu, může být shledán v rozporu s dobrými mravy, a že mu proto bude soudem odeprána právní ochrana.*“ Zákon nestanoví, z jakých hledisek má soud pro použití korektivu „dobrých mravů“ vycházet a vymezení hypotézy právní normy tedy závisí v každém konkrétním případě na úvaze soudu podle skutkových okolností jednotlivého případu. Podle závěrů Nejvyššího soudu ČR **i uplatnění zákonného předkupního práva může být považováno za rozporné s dobrými mravy.**

V projednávané věci potom Nejvyšší soud ČR konstatoval, že nepovažuje za zjevně nepřiměřenou úvahu odvolacího soudu, že výkon práva žalobce na odkoupení spoluvlastnického podílu o velikosti 1/1326, ze spoluvlastnického podílu žalované o velikosti 1/52 na nebytové jednotce – garáži (a souvisejících spoluvlastnických podílech na společných částech budovy a pozemcích), s výhradním právem parkování na parkovacím místě č. 1, je zjevným zneužitím práva ve smyslu § 8 OZ.

V posuzované věci byla prohlášením vlastníka budovy vymezena část budovy sloužící jako garáž coby samostatná nebytová jednotka, a předmětem převodu se tak stal vždy pouze spoluvlastnický podíl k této nebytové jednotce jako celku, s příslušným podílem na společných částech budovy a pozemcích, nikoliv však konkrétní garážové stání. Se spoluvlastnickými podíly na nebytové jednotce přitom bylo spojeno výlučné užívání stanoveného garážového stání. Spoluvlastnictví nebytové jednotky pak v případě prodeje spoluvlastnického podílu předpokládá, že bude zachováno předkupní právo ostatních spoluvlastníků této jednotky. V dané věci se tak nestalo a odvolací soud uzavřel, že **bylo porušeno předkupní právo žalobce.**

Závěr o šikanózním výkonu práva byl potom odvolacím soudem založen na posouzení více najevo vyšlých skutečností, kdy soud přihlédl zejména k tomu, že:

- žalobce by příslušné parkovací místo nezískal celé, neboť jeho spoluvlastnický podíl by činil **pouhou 1/1326**, což odpovídá 1/26 výměry parkovacího stání, a proto by mu mohla zcela hypoteticky vzniknout možnost užívat parkovací stání pouze několik dní v roce;
- žalobce již měl právo užívat **dvě (jiná) parkovací stání, přičemž ani není vlastníkem bytové jednotky v domě;**
- s ohledem na právní úpravu bytového vlastnictví je zřejmé, že spoluvlastnictví společné garáže se má co nejvíce blížit právu jednotlivých spoluvlastníků užívat příslušná garážová stání, a to v návaznosti na vlastnictví bytových jednotek.

Nejvyšší soud ČR konstatoval, že není zjevně nepřiměřená úvaha, že **žalobce nemůže mít na takto omezeném garážovém stání téměř žádný nebo naprosto minimální hospodářský zájem**, a z jeho strany se tak jedná o šikanózní výkon práva, jemuž nelze poskytnout soudní ochranu. Dále uvedl, že „*prodejem spoluvlastnického podílu o velikosti o 1/1326 ze spoluvlastnického podílu žalované o velikosti 1/52 na nebytové jednotce (garáži), by bylo zasaženo do stability spoluvlastnických vztahů v takové míře, která není úměrná minimálnímu prospěchu, jenž by v případě prodeje spoluvlastnického podílu získal žalobce.*“

V každém konkrétním případě tak bude vždy nutné zkoumat všechny podstatné okolnosti porušení předkupního práva, přičemž konečné rozhodnutí bude záviset na úvaze soudu. Pro nabyvatele bude velice obtížné si vyhodnotit, zda skutkové okolnosti jeho konkrétní situace budou v dostatečné míře

splňovat kritéria, aby se dle názoru soudu jednalo o „zjevné zneužití práva“ ve smyslu § 8 OZ. I přes výše uvedené rozhodnutí tak porušení předkupního práva i nadále představuje pro nabyvatele riziko, že mu budou hrozit související (dlouhotrvající) soudní spory, kdy nebude předem jasný jejich výsledek.

Chystaná novelizace občanského zákoníku

Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s ministerstvem spravedlnosti připravilo návrh novely občanského zákoníku, která by měla výše popsané problémy s uplatňováním předkupního práva v těchto specifických případech vyřešit.

V připravené novele se navrhuje zakotvit z předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na nebytové jednotce výjimku právě pro některé případy, kdy současně dochází k převodu jiné jednotky.

Podle nově navrhovaného ustanovení § 1188a OZ by spoluvlastníci nemovité věci neměli mít předkupní právo k převáděnému spoluvlastnickému podílu, bude-li spolu s jednotkou převáděn:

- spoluvlastnický podíl na jiné jednotce zahrnující nebytový prostor, který je jejím příslušenstvím, nebo
- spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která je příslušenstvím nemovité věci rozdělené na jednotky.
- V prvním případě by se výjimka měla uplatnit právě na situace, kdy vlastník (zpravidla bytové) jednotky jako věci hlavní bude převádět i spoluvlastnický podíl na jednotce, která zahrnuje nebytový prostor, ve které má garážové stání (věc vedlejší).

V druhém případě by pro uplatnění výjimky měly být současně splněny také dvě podmínky, a to že musí jít o spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která je příslušenstvím nemovité věci rozdělené na jednotky (např. na funkčně souvisejícím pozemku, nebo pozemku ležícím pod budovou rozdělenou na jednotky, která není jeho součástí) a tento podíl musí být převáděn spolu s jednotkou.

Předmětnou novelu občanského zákoníku dne 4. února 2019 projednala a schválila vláda, a novela tak bude předložena k projednání Poslaneckou sněmovnou. Účinnost této novely je navrhována k 1. lednu 2020, což poskytuje dostatečný časový prostor k jejímu schválení.



JUDr. Luboš Nevrkla, Ph.D.,
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Kováků 554/24
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 368 350

e-mail: law.office@mn-legal.eu

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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)