5. 3. 2019

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

Prodej či koupě bytu s garážovým stáním – vyplatí se čekat na novelu občanského zákoníku?

Možná právě uvažujete o tom, že koupíte či prodáte byt. V životě člověka nic neobvyklého, ale jedná se zpravidla o důležité rozhodnutí spojené s nemalou finanční částkou za nemovitost. Věcí, které byste měli zvážit, je celá řada a nyní je jednou z nich i otázka, jak se vypořádat s předkupním právem spoluvlastníků garáže, která k bytovému domu náleží.

Problematika předkupního práva

Předkupní právo spoluvlastníků upravoval nový občanský zákoník od roku 2014 způsobem, který dával spoluvlastníkům při prodeji svého podílu na věci značnou volnost. Uvedené právo totiž přiznával pouze v určitých výjimečných situacích, například v případě vzniku spoluvlastnictví v důsledku dědění. Následnou novelou bylo s účinností od roku 2018 předkupní právo rozšířeno tak, že nyní má každý spoluvlastník věci povinnost nabídnout svůj podíl na věci ostatním spoluvlastníkům, a to nehledě na to, zda se jedná o prodej či darování (s výjimkou převodu na osobu blízkou).

V uplynulém roce se však ukázalo, že se často objevují situace, v nichž není existence předkupního práva praktická. Typickým příkladem je prodej, resp. koupě bytové jednotky, se kterou je spojen spoluvlastnický podíl na nebytovém prostoru. Takovým nebytovým prostorem je nejčastěji právě garáž sestávající z parkovacích stání. Existence předkupního práva ostatních spoluvlastníků nyní značně omezuje možnost dispozice s garážovým stáním, jelikož vlastník bytu, jakožto spoluvlastník garáže, musí nabídnout svoje garážové stání ke koupi ostatním spoluvlastníkům. V dnešní době, kdy mnoho rodin nevlastní jenom jeden automobil, nutno počítat s tím, že některý ze spoluvlastníků projeví zájem o koupi. Může se tak stát, že vlastník bude nakonec byt prodávat bez garážového stání, v důsledku čehož nemusí mít kupující již o byt zájem nebo bude chtít byt koupit za citelně nižší cenu.

Jak s předkupním právem (ne)naložit

V praxi se lze setkat s nejrůznějšími postupy, kterými se lidé snaží obejít předkupní právo. Populární metodou je v případě, že se kupující o problému předkupního práva nezmíní, toto právo ignorovat. Že se jedná o řešení krajně nevhodné a nesoucí rizika, zřejmě není nutné zdůrazňovat.

Další užívanou taktikou je smluvně snížit kupní cenu bytu a výrazně navýšit cenu garážového stání. Například cena za byt by v takovém případě ve smlouvě mohla činit 7 milionů Kč a cena za příslušné garážové stání 3 miliony Kč. Prodávající i kupující v takovém případě samozřejmě spoléhají na to, že žádný ze spoluvlastníků garáže nebude mít o garážové stání za nadhodnocenou částku zájem.

Domnívám se, že v případě zjevně nepřiměřené ceny garážového stání by spoluvlastník, který se rozhodne uplatnit předkupní právo, mohl požadovat možnost odkoupení podílu na garáži za tržní cenu v daném čase a lokalitě. Není dle mého názoru možné požadovat po spoluvlastníkovi oprávněném z předkupního práva, aby spoluvlastnický podíl koupil za uměle navýšenou cenu. Takový postup by ve své podstatě bránil využití zákonného předkupního práva. Popsané faktické obcházení zákona by dávalo prostor soudním sporům s takto znevýhodněným spoluvlastníkem oprávněným z předkupního práva.

Do třetice nutno zmínit i další užívaný přístup, v rámci kterého je sice povinnost nabídnout spoluvlastnický podíl ostatním spoluvlastníkům dodržena, ale společně s podílem je nabídnut rovnou i samotný byt, bez možnosti uplatnit předkupní právo čistě na podíl na garáži. Prodávající opět spoléhá na to, že spoluvlastník garáže o takovou nabídku nebude mít zájem. Argumentem pro tento postup bývá obecné ustanovení občanského zákoníku o předkupním právu, podle kterého prodávající může požadovat, aby oprávněný z předkupního práva koupil s věcí vše, co od ní nemůže být odděleno bez poškození. Jsem toho názoru, že toto pravidlo nelze vztáhnout na prodej bytu s garážovým stáním. Nejeví se jako pravděpodobné, že by byt mohl být z důvodu absence garážového stání v pravém slova smyslu „poškozen“, ačkoli se nesporně sníží jeho cena o cenu přibližně odpovídající ceně garážového stání.

V tuto chvíli je nejbezpečnějším (a bohužel i nejobtížnějším) řešením dodržení předkupního práva a nabídnutí spoluvlastnického podílu na garáži ostatním spoluvlastníkům. Lze uvažovat o rozdělení prodeje do dvou kupních smluv (jedna na byt a jedna na spoluvlastnický podíl na garáži), za předpokladu, že kupující má zájem o byt i v případě, že by následně nenabyl garážové stání. Navíc v takovém případě nebudou strany vystaveny riziku, že by spoluvlastník garáže mohl chtít zpochybnit platnost smlouvy o převodu bytu. Převod bytu také strany mohou nechat zapsat do katastru nemovitostí, aniž by čekaly na to, jak dopadne prodej garážového stání. V okamžiku uzavření kupní smlouvy na předmět předkupního práva (zde smlouva o prodeji podílu na garáži) má prodávající povinnost nabídnout svůj spoluvlastnický podíl ostatním spoluvlastníkům, a to písemnou formou a za stejných podmínek (zejm. cenových) jako kupujícímu. Praktické je zároveň stanovit obesílaným spoluvlastníkům přiměřenou lhůtu pro vyjádření k nabídce, jinak obecně mají k dispozici 3 měsíce.

Ještě výhodnějším řešením je zajistit si předem od spoluvlastníků garáže písemné vzdání se předkupního práva. Snadno proveditelným je tento postup zejména v případech, kdy garáž vlastní menší počet spoluvlastníků. Může se jednat o vzdání se pouze pro případ daného konkrétního převodu na konkrétního kupujícího, ale také o vzdání se do budoucna. Ve druhém případě bude mít vzdání se předkupního práva účinky vůči jakémukoli dalšímu převodu v budoucnu a vyžaduje zápis do katastru nemovitostí.

Možné důsledky porušení předkupního práva

Lze si představit situaci, kdy dojde k rozporování platného uzavření kupní smlouvy na byt s garážovým stáním (co do podílu na garáži) nebo platnosti kupní smlouvy na podíl na garáži (pokud byly uzavřeny dvě samostatné smlouvy). Riziku jsou v tomto případě vystaveny obě smluvní strany, jelikož kupujícímu hrozí, že soud shledá, že se nestal vlastníkem příslušného podílu na garáži a naopak prodávající v takovém případě bude muset vrátit zpět poskytnuté plnění, tj. kupní cenu za garážové stání. Je rovněž možné, že bude spoluvlastník, kterému nebyl podíl na garáži řádně nabídnut, požadovat náhradu škody (otázkou ovšem je, zda by mu skutečně nějaká újma vznikla).

Nicméně nejpravděpodobnějším důsledkem, s nímž nutno počítat, je následující: Oprávněný z předkupního práva, tj. v našem případě spoluvlastník garáže, se může domáhat, aby mu v případě porušení předkupního práva nový vlastník daný spoluvlastnický podíl prodal. Pokud k porušení

skutečně došlo, bude nový vlastník žít v nejistotě, zda někdo ze sousedů nebude tento nárok uplatňovat. Jelikož obecná promlčecí doba činí 3 roky, délka uvedené nejistoty jí bude odpovídat.

Novela občanského zákoníku

Dne 4. února 2019 byla vládou schválena novela občanského zákoníku, která se snaží, mimo jiné, řešit výše popsaný problém. Jak uvádí důvodová zpráva k předmětnému ustanovení novely: *Navrhovaná úprava reaguje na problémy, které s sebou přineslo znovuzavedení předkupního práva zejména v bytových domech, ve kterých jsou garážová stání součástí zvláštní nebytové jednotky. V takové nebytové jednotce má garážové stání zpravidla vyšší počet vlastníků jednotek, tj. garážová jednotka je ve spoluvlastnictví vyššího počtu vlastníků a realizace předkupního práva je fakticky nemožná. Navíc prodej bytové jednotky bez podílu na garážové jednotce negativně ovlivňuje i hodnotu bytové jednotky. Smyslem navrhované právní úpravy je zajistit vyloučení narušení funkčního spojení jednotky a spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce, ve které má vlastník jednotky garážové stání.*

V aktuálně dostupném textu novely se navrhuje, aby napříště již nebyl zasažen předkupním právem při prodeji bytu jednak:

- spoluvlastnický podíl na jiné jednotce zahrnující nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů, který s ní funkčně souvisí (zde se bude jednat zpravidla o garáž), a rovněž
- spoluvlastnický podíl na nemovité věci, která funkčně souvisí s nemovitou věcí, k níž je vlastnické právo rozděleno na vlastnické právo k jednotkám (zde může jít například o pozemek u vjezdu do garáže či pozemky v okolí bytového domu).

Ve stávající verzi návrhu novely se tedy nenavrhuje zrušení předkupního práva spoluvlastníků zcela, ale zavádí se toliko velmi omezená výjimka ohledně prodeje bytu.

Předkupní právo po případné novele

Komplikace spojené s povinností nabízet podíl spoluvlastníkům ke koupi se nadále nevyhnou spoluvlastníkům ve všech ostatních situacích, na které se uvedená výjimka nevztahuje. Například těm, kteří vlastní garáž v typické „garážové kolonii“ a k tomu vlastní podíl na pozemcích v rámci daného areálu – není příjemnou představou obesílat s nabídkou prodeje tohoto podílu spoluvlastníky, jejichž počet se v praxi může vyšplhat i na několik stovek…

Nezbývá než počkat na to, zda a v jakém znění bude nakonec příslušná novela občanského zákoníku schválena. Pokud však o prodeji či koupi bytu s podílem na garáži teprve začínáte uvažovat, nabízí se možnost vyčkat několik měsíců na účinnost novely a pravděpodobně si tak ušetřit starosti s předkupním právem.

JUDr. Barbora Kreysová,
advokátka

Baker & McKenzie s.r.o., advokátní kancelář

Klimentská 1216/46
110 02 Praha 1

Tel.: +420 236 045 001

e-mail: office.prague@bakermckenzie.com

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

Další články:

- Nové cenové výměry Ministerstva zdravotnictví pro rok 2026: Co se mění a na co si dát pozor
- Svěřenský fond v holdingových strukturách
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Oceňování senior center a domovů se zvláštním režimem v nemovitostních fondech
- Změna výroby na příkaz mateřské společnosti bez finanční kompenzace vzniklých ztrát? Judikát NSS, který mění pohled na převodní ceny
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- „Bez pohlavků“: jasná hranice výchovy v českém právu
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Diskriminace není legrace aneb nerovné zacházení s akcionáři při výplatě zálohy na podíl na zisku
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Neplatnost usnesení valné hromady akciové společnosti v rozhodovací praxi soudů