

30. 4. 2018

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

Vztah předkupního práva a garážových stání v bytových domech

S účinností od 1. ledna 2018 máme v § 1124 občanského zákoníku zakotvené opět předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu na nemovité věci. Tento článek pojednává o, v praxi čím dále tím více skloňované otázce, a to jak a zda postupovat v případě prodeje podílu ve spoluvlastnictví na nebytové jednotce, která slouží jako parkovací stání v bytových domech, tak, že by se prvotně mělo parkovací stání nabídnout ostatním spoluvlastníkům v rámci zákonné úprava předkupního práva.



Zejména v případech větších měst se lze setkat s bytovými domy, v rámci kterých je běžně vymezena nebytová jednotka odpovídající několika desítkám, ne-li stovkám, parkovacích stání, kdy vlastníci bytů zároveň vlastní určitý podíl na této nebytové jednotce, se kterým souvisí právo užívání garážového stání.

Úmyslem zákonodárce pro znovuzavedení předkupního práva bylo zejména to, aby nedocházelo ke štěpení vlastnického práva a komplikovaným právním vztahům mezi četnými spoluvlastníky a aby se přecházelo zejména situacím, kdy by spoluvlastník mohl převést podíl např. na bytu, resp. domu, bez vědomí druhého spoluvlastníka.

Nicméně pokud se podíváme na garážová stání v bytových domech, vymezená jako podíly na nebytové jednotce jako nemovité věci, dospějeme k závěru, že **smysl a účel předkupního práva k podílu na nebytové jednotce se vytrácí a naopak situaci s jeho převodem podstatně komplikuje.**

Současná úprava předkupního práva a jeho aplikace na garážová stání v bytovém domě

Smyslem mnohosti podílů na nebytové jednotce sloužící jako garážové stání je naopak štěpení vlastnického práva k nemovité věci, kdy účelem je, aby, zjednodušeně řečeno, co nejvíce vlastníků bytů mělo vlastní parkovací místo.

Podíl na nebytové jednotce, který souvisí s užíváním garážového stání, však naplňuje zákonnou definici podílu na nemovité věci, a bez dalšího lze uzavřít, že by se na něj mělo aplikovat zákonné předkupní právo.

V takovém případě vlastník takového podílu je povinen při jeho převodu jej nabídnout ostatním spoluvlastníkům, kterých může být nespočet.

V praxi tak může dojít k absurdním situacím, kdy např. zájem o koupi podílu na nebytové jednotce, a lze předpokládat, že tomu tak i bude, jelikož parkovací stání jsou ve velkých městech lukrativním

zbožím, projeví např. 10 jiných spoluvlastníků.

Pokud se tito spoluvlastníci nedomluví, má každý právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti svého podílu.

V takovém případě výsledná situace bude taková, že podíl, se kterým bude souviset právo užívání 1 parkovacího místa, bude mít ve spoluvlastnictví 10 spoluvlastníků a lze si snadno domyslet, jak „snadné“ a praktické se bude domluvit na tom, kdo a kdy bude moci využívat toto jedno parkovací stání.

V rámci právní praxe se **lze setkat i s názorem, že zákonné předkupní právo se na takto vymezená parkovací stání nevztahuje, jelikož se jedná o přídatné spoluvlastnictví dle § 1223 a násl. občanského zákoníku.**

Ačkoliv se jedná o legitimní snahu ulehčit převod podílů souvisejících s garážovými stáními v bytových domech, jsem toho názoru, že se o přídatné spoluvlastnictví bez dalšího z jeho podstaty jednat nemůže.

Pro případné spoluvlastnictví je typické, že věc v případném spoluvlastnictví (např. příjezdová cesta, parkoviště)

(i) slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné a dále, že (ii) podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží.

Při aplikaci těchto dvou typických znaků přídatného spoluvlastnictví na parkovací, resp. garážová stání, v bytových domech, lze dospět k závěru, že **byť lze zcela jistě užívat bez toho, aniž by vlastník bytu musel užívat současně i garážové stání v bytovém domě, stejně tak je právně možné převést podíl týkající se garážového stání samostatně, ačkoliv běžně se bude převádět společně s bytem.**

Dále **spoluvlastníkem věci v přídatném spoluvlastnictví nemůže být jiná osoba, než vlastník věci, k jejímuž užívání věc v přídatném spoluvlastnictví slouží**, tj. pokud může nastat situace, že se podíl na garážích převede samostatně, opět to vylučuje závěr o tom, že by se mohlo jednat o přídatné spoluvlastnictví.

Z výše uvedených závěrů lze dospět k tomu, že v případě garážových stání vymezených jako podíly na nebytové jednotce, nelze při současné právní úpravě mluvit o přídatném spoluvlastnictví.

Vyloučení předkupního práva ve vztahu ke garážovým stáním

Občanský zákoník nabízí možnost vzdát se předkupního práva k věci ve spoluvlastnictví. Otázkou však je, **jak postupovat v případě, kde již jsou spoluvlastnické vztahy založeny, tj. mnohost vlastníků bytů a mnohost spoluvlastníků podílů na nebytové jednotce s garážovými stáními.**

V tomto případě se nabízí dvě řešení, a to

(i) buď realizovat předkupní právo a vyzvat ostatní spoluvlastníky ke koupi podílu, resp. získat od nich písemné vzdání se předkupního práva

(ii) nebo se s ostatními spoluvlastníky domluvit, že se **všichni společně vzdají předkupního práva**

ke garážovým stáním (nebytové jednotce) a toto vzdání se zapíše do katastru nemovitostí, a to ještě předtím než se kdokoliv z nich rozhodně prodat podíl na garážích.

Situace se však zcela jistě bude komplikovat s větším počtem spoluvlastníků příznačného pro bytové domy.

Stejný problém budou muset řešit i developerské společnosti a investoři, resp. 100% vlastníci všech bytů v bytovém domě, které hodlají postupně prodávat, stejně jako podíly na garážích.

Při postupném prodeji podílů na garážích by v případě dalšího prodeje podílu na garážích museli tento podíl nabídnout ostatním spoluvlastníkům, tj. dříve kupujícím jiného podílu na garážích, což zjevně nebude záměrem a cílem.

K tomu, aby tak prodávající nemusel postupovat, lze předejít tím, že se **v kupní smlouvě kupující vzdá předkupního práva ke garážovým stáním a vzdání se předkupního práva se zapíše do katastru nemovitosti.**

V této věci se však nabízí i **elegantnější a daleko jednodušší způsob, nicméně zatím dle současně dostupných informací nevyzkoušený způsob v praxi, kdy by se 100% vlastník v rámci jednoho prohlášení vzdal předkupního práva ke garážovým stáním i pro právní nástupce a při převodu podílů na garážových stáních (nebytové jednotce) by se vzdání předkupního práva původního vlastníka promítlo i ve vztahu k podílu každého kupujícího, tj. právního nástupce, který by nabyl podíl na garážích až po zapsání vzdání se předkupního práva ke garážovým stáním do katastru nemovitosti prodávajícím jako původním 100% vlastníkem.**

Těm spoluvlastníkům, kteří chtějí prodat byt společně s garáží konkrétnímu kupujícímu a nechtějí nabízet samostatně garáž ostatním spoluvlastníkům nebo naopak kupující má zájem byt koupit jenom s garáží, nezbyvá nic jiného, než garáž bez dalšího prodat a ignorovat předkupní právo.

Závěr a shrnutí

Výše uvedené možnosti představují relativně jednoduchá řešení, jak se předkupního práva k podílu na společných garážích zbavit, a to jako překážky k realizaci jeho převodu kupujícímu dle vlastního výběru, nicméně současná právní úprava neřeší efektivní a účinný způsob jak předejít situaci, kde jsou již spoluvlastnické vztahy v bytovém domě založeny a je zde mnohost spoluvlastníků garáží.

Nelze než konstatovat, že znovuzavedení předkupního práva zcela nevyhovuje běžné životní situaci, kdy se prodává podíl na garážích vymezených jako nebytová jednotka, se kterým souvisí užívání parkovacího stání, když se nejedná o nijak výjimečnou situaci v rámci bytových domů.

Nabízí se, jak bylo pojednáno výše, různá řešení jak předkupní právo k podílu na garážích eliminovat, nicméně ve své podstatě se nejedná o uspokojivý stav, který by měl přetrvávat i v budoucnu, toliko o překážku a břemeno, které komplikuje prodávajícímu samotný převod podílu na garážích.

Zcela jistě není a ani by být nemělo smyslem a účelem zákona a vůli zákonodárce stanovit povinnost nabízet podíl na nebytové jednotce odpovídající garážovému stání desítkám či stovkám jiných spoluvlastníkům k zachování jednoty vlastnického práva.

Naopak by se mělo vycházet ze základní premisy, že to není povinnost, ale právo každého

spoluvlastníka, zda nabídne garážové stání některému z jiných spoluvlastníků garáží či nikoliv.



JUDr. Volodymyr Schwarz,
právník

[ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.](#)

V Jámě 1
110 00 Praha 1

Tel.: +420 721 251 892

e-mail: schwarz@arws.cz

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

Další články:

- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 - právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost - prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavatelem podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci - kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)