

Koupě parkovacích míst vyžaduje ostražitost

Při prodeji v hromadné garáži mají spoluvlastníci předkupní právo, mohou vlastníkovi přidělit i jiné místo

Viktor Pakosta

Koupili jste si parkovací místo v bytovém domě? Pokud ano, možná je právě vaše smlouva ohrožena neplatností! Parkovací místo v hromadné garáži totiž nelze podle rozhodnutí Nejvyššího soudu prodat.

V daném případě měla být předmětem smlouvy o budoucí kupní smlouvě dvě garážová stání v bytovém domě v Praze 8. Nejvyšší soud konstatoval, že tato smlouva je pro právní nemožnost plnění neplatná, protože se nejedná o nebytové prostory ohraničené stěnami a zapsané v katastru nemovitostí, ale pouze o část místnosti.

Problém spočívá v tom, že parkovací místa v bytových domech jsou často vyznačena pouze čarou na podlaze (popř. v plánu přiloženém ke smlouvě) a nejsou samostatnými místnostmi. Tento způsob ohraničení není zcela přesný ani příliš spolehlivý. I takováto parkovací místa lze však pronajímat, a to i na desítky let dopředu. Pokud je ovšem hromadná garáž ve spoluvlastnictví více osob, musí pronájem odsouhlasit nadpoloviční většina spoluvlastníků, počítáno podle velikosti podílů.

Samostatná garáž

Právně nejspolehlivější je vybudování oddělených garáží. Tyto garáže se zapisují jako samostatné nebytové jednotky do katastru nemovitostí (jedna garáž – jedna místnost – jeden vlast-



Spoluvlastník garáže není majitelem konkrétního místa, ale vlastní ideální majetkový podíl.

ník). Toto řešení se však v praxi příliš nepoužívá, protože vyžaduje vybudování zdí mezi jednotlivými garážemi. Z právního hlediska je však jediné bezproblémové, protože garáž lze podle uvážení vlastníka neomezeně užívat i kdykoliv prodat.

Hromadná garáž bývá zpravidla ve spoluvlastnictví majitelů bytů v daném domě a příležitostně dalších osob. Spoluvlastník garáže není majitelem konkrétního parkovacího místa, jak by se

mohlo na první pohled zdát, ale vlastní ideální majetkový podíl, např. 1/20 hromadné garáže.

Hromadná garáž může být právně buď součástí celého bytového domu (a je v režimu zákona o vlastnictví bytů), nebo může být v domě vyčleněna jako tzv. „nebytový prostor“.

Spoluvlastnictví takové hromadné garáže je pak odděleno od vlastnictví jednotlivých bytů v domě a lze je samostatně převádět. Opět se však jedná pouze

o převod ideálního podílu, např. 1/20 garáže.

Předkupní právo

Nevýhodou spoluvlastnictví garáže je, že při prodeji parkovacího místa (tj. ideálního podílu na hromadné garáži) mají ostatní spoluvlastníci předkupní právo a je třeba jim písemně nabídnout prodej spoluvlastnického podílu za tržní cenu. Pokud je předkupní právo porušeno, může se kterýkoliv „poškozený“ spo-

luvlastník domáhat ve tříleté lhůtě relativní neplatnosti smlouvy a požadovat na novém nabyvateli, aby mu poměrnou část spoluvlastnického podílu odprodal.

V okrajové části Prahy převedl v roce 2009 prodávající své spoluvlastnické právo ke garáži na kupujícího, aniž by splnil svoji nabídkovou povinnost. Spoluvlastnické právo nabyvatele bylo řádně vloženo do katastru nemovitostí, neboť katastrální úřad uplatnění předkupního práva v rámci vkladového řízení nezkontroluje. Následně vzrostla v důsledku rekonstrukce domu a vybudování zastávky městské hromadné dopravy přímo u domu cena hromadné garáže.

Opominutí spoluvlastníci využili svého práva žádat od nového nabyvatele prodej části spoluvlastnického podílu na takto zhodnocené garáži. Vlastník parkovacího místa byl nucen svůj spoluvlastnický podíl prodat a hledat si jiné parkovací stání v okolí.

Spoluvlastníci mohou navíc prodej parkovacího místa zdržet minimálně o dva měsíce, které mají ze zákona k vyjádření. Mezi spoluvlastníky garáže je obvykle dohodnuto, kdo které parkovací místo užívá.

Přehlasování spoluvlastníky

Nebezpečí spoluvlastnictví spočívá v tom, že se ostatní spoluvlastníci mohou spojit a přehlasovat vás. Podle občanského zákoníku k tomu dokonce stačí

prostá většina hlasů (podílů). V takovém případě vám mohou zabrat vaše parkovací místo a určit vám jiné, které vám bude méně vyhovovat.

Podnikateli z Ostravy bylo takto hlasováním většiny spoluvlastníků proti jeho vůli přiděleno méně osvětlené místo v zadní části společné garáže, kde bylo jeho vozidlo následně opakovaně vykradeno. Doporučujeme proto vždy uzavření písemné dohody spoluvlastníků, kde bude stanoveno, kdo které místo bude užívat.

Rozdělení domu

Před koupí parkovacího místa v bytovém domě s garáží je důležité prověřit tzv. „prohlášení vlastníka o rozdělení domu na jednotky“ uložené na katastru nemovitostí. Je třeba především zjistit, jak je garáž v domě vyznačena a popsána. Jelikož se jedná o rozsáhlý dokument, na který právní předpisy kládou poměrně přísné požadavky, nezřídka se lze setkat s chybami ohrožujícími jeho platnost.

V neposlední řadě je třeba prověřit zajištění příjezdu ke garáži, a to zejména pokud garáž přímo nesousedí s veřejně užitelnou silnicí. Potom se vám nestane taková nepříjemnost, jaká se stala majiteli multifunkční budovy v Praze 4. Vlastník přílehlé příjezdové komunikace od něj žádal za umožnění příjezdu po 10 letech bezplatného užívání měsíční nájemné ve výši 160 000 Kč.

(Autor pracuje v advokátní kanceláři bpv Braun Partners)