

PORADNA

● **Kupujeme byt od developera. Ve smlouvě o smlouvě budoucí máme napsáno, že kupující koupí i „ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/30 z nebytové jednotky určené jako hromadná garáž, nacházející se v 1. podzemním podlaží budovy, se kterým je spojeno výhradní právo užívání parkovacího stání č. 25. Proč nemůžeme rovnou koupit dané parkovací stání?**

V praxi se sice stále setkáváme se smlouvami o koupi parkovacích míst v hromadných garážích, takové smlouvy jsou však absolutně neplatné pro právní nemožnost plnění.

Abychom mohli pochopit důvod, proč garážové stání samo o sobě nemůže být předmětem vlastnického práva a tudíž ani předmětem kupní smlouvy, musíme vysvětlit rozdíl mezi garáží a garážovým stáním. Garáž představuje vždy určitý, zdmi ohraničený, vymezený prostor (místnost), který je v prohlášení vlastníka budovy¹⁾ vymezen jako jednotka. Tato jednotka pak může mít jednoho vlastníka, který s ní může dle své vůle nakládat, případně více spoluvlastníků, kteří s jednotkou nakládají dle vzájemné dohody. Naproti tomu garážové stání (parkovací místo) je obvykle vymezeno jen čarami na podlaze ve velké společné místnosti a není odděleno od ostatních prostor zdmi. Takto reálně neohraničený prostor nemůže být jednotkou, a tedy nemůže být předmětem vlastnického práva.²⁾

S ohledem na právní jistotu stran by tedy bylo nejlepší budovat individuální garážové boxy, které by mohly být vymezeny v prohlášení vlastníka jako jednotky a být samostatně převoditelné bez vztahu k jednotce. Ze zřejmých prostorových a ekonomických důvodů však toto řešení většinou není přijatelné.

Parkování v budově je v praxi řešeno formou garážových stání. Zde jsou možné dvě varianty. Prostor garáží může být v prohlášení vlastníka vymezen jako součást společných prostor v budově. Právo užívat prostor garáží potom mají všichni vlastníci jednotek v domě, a to v poměru podlahových ploch jejich jednotek. Právo užívat parkovací stání je tak pevně svázané s vlastnictvím bytu a nelze jej samostatně převést.

Váš developer zvolil druhou možnost řešení, která připadá pro parkovací stání v úvahu. Prostor garáží se nestává částí společných prostor v budově, ale je vymezen jako samostatná nebytová jednotka. Tuto jednotku mohou užívat její spoluvlastníci, kterými mohou, ale ne-

musí být vlastníky jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly na takové jednotce pak obvykle vychází z počtu parkovacích míst a nikoli velikosti bytů. Spoluvlastníci si pak upraví vztahy v tomto prostoru, viz část vaší smlouvy pojednávající o „výhradním právu užívání parkovacího stání č. 25“.³⁾

Nevýhodou spojenou se spoluvlastnictvím jednotky – hromadné garáže je předkupní právo ostatních spoluvlastníků této jednotky. V případě, že se některý ze spoluvlastníků rozhodne svůj spoluvlastnický podíl na této jednotce prodat, musí v souladu s § 140 občanského zákoníku daný spoluvlastnický podíl přednostně nabídnout ke koupi ostatním spoluvlastníkům jednotky. V praxi se tato povinnost může projevit jako značně problematická, protože spoluvlastníků bývá mnoho a prodej se může přinejmenším prodloužit až o dva měsíce, které má každý ze spoluvlastníků podle zákona k vyjádření, zda využije své předkupní právo.

Otázku předkupního práva je třeba mít na paměti již při koupi spoluvlastnického podílu na jednotce – hromadné garáži od developera (tedy pokud nejste šťastnými prvními kupujícími). Předkupního práva by se totiž mohli úspěšně dovolat spoluvlastníci, kteří nabyli své podíly před vámi. Je tedy radno prověřit zda a jakým způsobem developer zajistí, aby nikdo z dříve kupujících neuplatňoval předkupní právo.

Pokud se vlastník při prodeji nevypořádá s předkupním právem ostatních spoluvlastníků, stává se taková smlouva o koupi relativně neplatnou. Spoluvlastníci poté mohou ve tříleté lhůtě namítnout neplatnost smlouvy, případně po novém spoluvlastníkovi požadovat, aby jim spoluvlastnický podíl nabídl zpětně ke koupi, a to za cenu, za kterou jej získal.

Dobrá zpráva je, že nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“), který má nabýt účinnosti od 1. 1. 2014, bude předkupní právo spoluvlastníků rušit. Ustanovení § 3062 NOZ stanoví, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 stávajícího občanského zákoníku zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti NOZ, tedy k 1. 1. 2015. Přesto je třeba zdůraznit, že do té doby je nutné dávat na předkupní právo pozor, protože jeho nerespektování může vést až k neplatnosti celé smlouvy o koupi bytové jednotky s podílem na jednotce – hromadné garáži. Kupní smlouva by měla stanovit zvlášť cenu za byt a zvlášť za spoluvlastnický podíl

na jednotce – hromadné garáži, resp. jinak zajistit, aby, pokud by některý ze spoluvlastníků garáže zpochybnil, zneplatnil nebo i jen blokoval „převod garážového stání“, toto nemělo důsledky na převod bytu. Cílem je, aby i při nejčernějším scénáři byla v souladu s § 41 občanského zákoníku případnou neplatností postižena jen část právního úkonu – v našem případě převod spoluvlastnického podílu, a zbytek smlouvy, tedy část o převodu bytové jednotky, byl platný.

Pro shrnutí lze konstatovat, že samostatně koupit garážové stání nelze, protože garážové stání, tak jak bývá vymezeno v hromadných garážích, nemůže být předmětem vlastnického práva. Ve vámi dotazovaném případě se stanete majiteli ideálního spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce v prostorách – hromadné garáži – spolu s dalšími vlastníky bytů. S tímto vaším spoluvlastnickým podílem můžete dále disponovat, nezávisle na nakládání s bytem, nicméně zatím musíte brát zřetel na úskalí, které v sobě nese předkupní právo. ×

Mgr. Jindra Pozniaková
spolupracující advokátka bpv Braun Partners
David Plevka
Mgr. Jiří Bárta
LL.M., advokát, Partner

¹⁾Vlastník budovy (developer) v intencích zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vymezí prohlášením vlastníka budovy v budově jednotky a společné části domu. Jednotkami jsou byty a nebo nebytové prostory, společné části domu jsou podílové spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Podíly odpovídají poměru podlahových ploch jednotek. S převodem jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu, naopak spoluvlastnické právo ke společným částem domu je bez současného převodu jednotky nepřevoditelné.

²⁾V úvahu nepřichází ani to, že by se v případě garážových stání mohlo jednat o příslušenství bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 občanského zákoníku. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány, typicky tedy sklepy, komory, předsíně. Garáže a společné části domu s garážovými stáními nejsou dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu příslušenstvím bytu, protože neslouží přímo bytové potřebě.

³⁾K úpravě vztahů mezi spoluvlastníky je nutno poznamenat, že tyto vztahy se řídí § 139 občanského zákoníku. O hospodaření se společnou věcí, zde hromadnou garáží, rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů.