



Předkupní právo při prodeji nemovitých věcí

Prodáváte byt společně s garážovým stáním? Máte k tomu souhlas všech ostatních vlastníků v domě? V následujícím článku se dozvíte vše potřebné!

S příchodem nového roku vstoupila v platnost novela občanského zákoníku, která do něj vrací institut obecného předkupního práva mezi spoluvlastníky nemovité věci obdobně, jak jsme jej znali ze starého občanského zákoníku před rokem 2014. „Staronově“ tak platí, že **převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké**. Tato úprava však může přinášet v praxi značné obtíže při prodeji některých bytů, s nimiž má vlastník zájem prodat i garážová stání, sklepy, či spoluvlastnický podíl na příjezdových cestách anebo dvorcích.

O jaké změny se tedy konkrétně jedná?

Do konce minulého roku jsme se setkávali s předkupním právem mezi spoluvlastníky nemovitých věcí pouze v tom případě, kdy spoluvlastnictví vzniklo zákonem specifikovaným způsobem¹, zejména pak dědictvím. V takovém případě trvalo předkupní právo mezi spoluvlastníky po dobu šesti měsíců. V ostatních případech existovalo předkupní právo pouze tehdy, pokud si jej spoluvlastníci mezi sebou výslovně sjednali.

V důsledku nespokojených ohlasů týkajících se absence obecného předkupního práva mezi jakýmkoliv spoluvlastníky vrátila novela účinná od 1. ledna 2018 úpravu předkupního práva v zásadě do situace před zavedením nového občanského zákoníku. Tedy platí, že spoluvlastník nemovité věci může svůj podíl na nemovité věci prodat nebo darovat třetí osobě, s výjimkou osoby blízké, teprve poté, co ostatním spoluvlastníkům učinil nabídku na odkup jeho podílu za stejnou cenu a za stejných podmínek a tito takový odkup výslovně odmítli, nebo se do tří měsíců od učinění nabídky předložené spoluvlastníkem nevyjádřili.

Opomene-li spoluvlastník předkupní právo ostatních spoluvlastníků, vystavuje se riziku, že příslušný soud na návrh některého dalšího spoluvlastníka podaný ve tříleté lhůtě prohlásí takový převod vlastnického práva, tj. v našem případě prodej garážového stání, za neplatný.

Přestože výše popsaná zákonná pravidla byla znovuzavedena především proto, aby do původního společenství spoluvlastníků nemohly jednoduše bez jejich kontroly vstupovat třetí osoby, přinášejí v praxi – a to i po relativně krátkém čase po účinnosti novely – nemalé potíže zejména samotným spoluvlastníkům, které předkupní právo má chránit. Jednotlivé problémy se objevují především při prodeji bytových jednotek s garážovým stáním nebo jiného prostoru², kdy tato garážová stání, či jiné prostory jsou ve spoluvlastnictví několika dalších vlastníků jiných bytů v domě, tedy každý z nich vlastní pouze určitý podíl, s nímž je spojeno výlučné užívání určité části, tj. např. příslušného číselné či jinak označeného garážového stání.

V jakých případech při prodeji bytu s garážovým stáním je nutné vyžadovat souhlas ostatních spoluvlastníků?

V praxi se reálně setkáváme při prodeji bytů s garážemi se **třemi základními právními konstrukty**, kdy:

1. v prvním případě se jedná o situaci, kdy garáž či garážové stání je součástí společných částí domu, v němž je vymezen příslušný byt;
2. ve druhém případě je garáž či garážové stání samostatnou jednotkou, která je ve výlučném vlastnictví prodávajícího;
3. ve třetím případě je garáž či garážové stání vymezeno sice v samostatné jednotce, ale tato má více spoluvlastníků.

¹ Pouze „Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořizáním pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit...“

² Ve většině případů platí, že je-li v tomto článku uváděno garážové stání, či garáž, obdobně se dají daná pravidla užít i pro sklepní prostory, sklepní kóje, zahrady, předzahrádky, přístupové cesty, mají-li stejný právní režim jako garážová stání.

Pojďme si nyní blíže rozebrat jednotlivé případy.

K prvnímu případu je nejdříve vhodné pro lepší pochopení uvést, že občanský zákoník rozumí bytem, tedy bytovou jednotkou³ prostorově oddělenou část domu a k tomu příslušný podíl na společných částech domu⁴. Společnou částí domu pak mohou být i jednotlivá garážová stání, kdy v prohlášení vlastníků jednotek je výslovně uvedeno, k jakému bytu náleží právo užívat příslušné konkrétní garážové stání. Převádí-li se byt, převádějí se na nového vlastníka i příslušné podíly na společných částech domu, a tedy i užívací právo ke konkrétnímu parkovacímu stání. V tomto případě tak nenastává žádný problém při prodeji bytu a garáže a není nutné činit jakoukoliv nabídku ostatním vlastníkům bytů v domě, jelikož předkupní právo se neuplatní.

Ve druhém případě nedochází opět k uplatnění předkupního práva, jelikož je garáž či garážové stání vymezeno jako samostatná nebytová jednotka a má pouze jednoho vlastníka, nelze tedy hovořit o jakémkoliv uplatňování předkupního práva jinými spoluvlastníky, ti totiž nejsou. Vždy záleží ryze na vlastníkově coby prodávajícím, zda danou garáž prodá společně s bytem, či nikoliv. Často se vyskytují i případy, kdy si prodávající takový nebytový prostor ponechává za účelem nájmu, či pozdějšího prodeje.

Velmi často je však rozšířená praxe *dle třetího případu*, kdy jsou garáže či garážová stání vymezena v rámci samostatné nebytové jednotky a „vlastnictví“ garážového stání je pak představováno spoluvlastnickým podílem na uvedené nebytové jednotce. Jednotlivým spoluvlastníkům přitom náleží užívací právo ke konkrétně vymezenému garážovému stání ve spoluvlastněné nebytové jednotce. Přitom právě při prodeji těchto spoluvlastnických podílů, s nímž je spojeno užívání garážového stání, se předkupní právo plně uplatní. Spoluvlastník, který má zájem na prodeji takového garážového stání, tak správně musí nejdříve nabídnout svůj podíl ke koupi ostatním spoluvlastníkům, kterých však může být i několik desítek. Tato povinnost pak přináší výše zmíněné průtahy a další komplikace při prodeji bytu společně s garážovým stáním včetně rizika, že se garáž společně s bytem prodat nepodaří a bytu se tak bez garáže výrazně sníží cena.

Jaká jsou tedy řešení v případě předkupního práva?

Snadné a rychlé řešení zatím bohužel neexistuje. Zákonná úprava zde hovoří jasně – obcházením zákonné nabídkové povinnosti ve vztahu k ostatním spoluvlastníkům riskuje takový prodávající spoluvlastník vyslovení neplatnosti tohoto prodeje soudem. Pokud již tedy potřebujete byt spolu s garážovým stáním (ve smyslu třetího výše uvedeného případu) prodat, nezbyde než kontaktovat všechny spoluvlastníky s podmínkami (návrhem smlouvy), za něž chcete garáž či garážové stání prodat.

Jak ale eliminovat riziko, že o mé garážové stání bude mít někdo zájem? Za určitých podmínek se jeví jako jedno z řešení stanovení ceny za garážové stání tak, aby žádný ze spoluvlastníků neměl o koupi zájem. Pozor! Tuto cenu pak nelze při následném prodeji měnit, nicméně vysokou cenu garáže lze kompenzovat nižší cenou bytové jednotky, kterou už nikomu dalšímu nabízet nemusíte. V takovém případě je ovšem nutné zohledňovat i daňové aspekty a limity takového prodeje.

Jinou možností je kontaktovat všechny spoluvlastníky a přesvědčit je, aby se předkupního práva vzdali. Vzdání se poté platí i pro jejich nástupce, ať již případné dědice či další spoluvlastníky. Příslušné právní dokumenty k tomuto musí být vždy v písemné formě a v případě nemovitostí vloženy na příslušný katastrální úřad do katastru nemovitostí. Pokud se podaří získat souhlas všech spoluvlastníků, je tento způsob nápravy relativně jednoduchý a problém se tím vyřeší jednou provždy.

Rovněž lze doporučit případnou změnu prohlášení vlastníka jednotek tak, aby nebytové prostory představující garáže či garážová stání byly zařazeny do společných částí domu, tj. k jejich převodu by docházelo automaticky společně s bytem. K takové změně je však zapotřebí opět souhlas všech spoluvlastníků, což může být obdobně problematické jako v předcházejícím uváděném případě.

Závěrem doporučujeme, aby jednotlivé prodeje či koupě bytů s garážemi byly vždy právně prozkoumány tak, aby nedocházelo kvůli výše uvedené novele ke zmaření jednotlivých prodejů, a to minimálně do doby, než vláda České republiky společně s Ministerstvem pro místní rozvoj předloží již v současné době připravovanou legislativní změnu, která by měla tento problém vyřešit.

Tým RD Legal

³ Ustanovení § 1159 Občanského zákoníku

⁴ Ustanovení § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., kdy společnými částmi mohou být vedle konstrukcí domu, schodišť, i např. předzahrádka vedená jako samostatný pozemek, trafostanice či parkovací stání.