

28. 1. 2015

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

K přídatnému spoluvlastnictví

Přídatné spoluvlastnictví je jedním z nových institutů nového občanského zákoníku a z praktického hlediska má četná využití. Jedná se o spoluvlastnictví věci, kdy spoluvlastnictví souvisí s vlastnictvím jiné věci.



Nejdříve je nutno uvést, že přídatné vlastnictví vzniká pouze na základě smlouvy. Přídatné spoluvlastnictví může vzniknout za naplnění několika podmínek (samozřejmě vedle dohody stran). Je třeba existence dvou nebo více samostatných věcí, které vytvářejí místně a účelem vymezený celek. Dále musí existovat i věc, která bude sloužit společnému účelu všech vlastníků samostatných věcí a bez existence této věci není možné samostatnou věc užívat. Spoluvlastníkem věci tedy nemůže být jiná osoba, než vlastník hlavní věci.

V případě, že se přídatné spoluvlastnictví týká nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, musí být rovněž tato skutečnost reflektována vkladem do katastru nemovitostí. Podkladem pro vklad může být smlouva, kterou spoluvlastníci nabývají vlastnické právo k věci, ale i samostatná smlouva, v níž spoluvlastníci podřídí věc, kterou již mají ve svém spoluvlastnictví, zvláštnímu režimu přídatného spoluvlastnictví. Případné vzdání se práva účasti na využití věci některým spoluvlastníkem nemá účinky pro jeho právní nástupce.

Tímto způsobem se například mohou domluvit vlastníci nemovitostí, kteří využívají společnou příjezdovou cestu nebo společné parkoviště. Přídatné spoluvlastnictví rovněž může vzniknout ke společné cestě v zahrádkářské kolonii, jenž poskytuje přístup k zahrádkám jednotlivých vlastníků nemovitostí.

Praktická stránka tohoto institutu spočívá zejména v jeho akcesorické povaze. Věc v přídatném spoluvlastnictví tak následuje osud jednotlivých nemovitostí a není možné takový podíl prodat bez prodeje věci hlavní. Žádnému ze spoluvlastníků nemůže být bráněno ve využití věci způsobem, který odpovídá danému účelu a nebrání využití věci ostatními spoluvlastníky. Dále věc nesmí být proti vůli spoluvlastníků odňata společnému účelu, protože ten musí být zachován po celou dobu, co trvá důvod existence přídatného spoluvlastnictví. Spoluvlastníci nemohou libovolně měnit účel věci, v případě že některý z nich nesouhlasí.

Pokud je spoluvlastnický podíl k věci v přídatném spoluvlastnictví zatížen předkupním právem, právem zpětné koupě nebo obdobným způsobem nebo právem zástavním nebo jinou podobnou jistotou, musí být současně zatížena i věc hlavní a naopak.

Přídatné spoluvlastnictví má rovněž preventivní charakter pro případ konfliktů se sousedy a proto by tato úprava jasně stanovující práva a povinnosti spoluvlastníků měla vést k jednodušší správě společné věci.

Posledním důležitým aspektem, který je třeba mít na paměti při uzavírání smlouvy, je správa věci v přídatném spoluvlastnictví. Zákon stanoví, že pokud se spoluvlastníci nedohodli jinak, zvolí k běžné správě věci jednoho ze spoluvlastníků jako správce. Na samotnou správu věci přispívají spoluvlastníci poměrně podle velikosti svých podílů. Běžná správa věci se řídí principem, podle něhož má každý spoluvlastník jeden hlas, pokud není dohodnuto jinak.



Mgr. et Bc. Lukáš Vajda,
advokátní koncipient

[Dvořák Hager & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Oasis Florenc
Pobřežní 12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550
e-mail: paha@dhplegal.com

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

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)