

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

Přídavné spoluvlastnictví

Institut přídavného spoluvlastnictví je upraven v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“). Jedná se o zvláštní typ spoluvlastnictví k určité věci, která souvisí s vlastnictvím jiné „hlavní“ věci a je svým účel potřebná k řádnému užívání této „hlavní“ věci ve vlastnictví výlučném. Přídavné spoluvlastnictví vzniká na základě smlouvy a díky praktičnosti daného institutu má mnoho využití – především v oblasti spoluvlastnictví k nemovitostem.

Přídavné spoluvlastnictví upravují ustanovení § 1223 a násl. občanského zákoníku. Ustanovení § 1223 definuje přídavné spoluvlastnictví takto: *věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídavném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Týká-li se přídavné spoluvlastnictví nemovité věci zapisované do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i přídavné spoluvlastnictví.* Ve srovnání s běžným spoluvlastnictvím se tedy jedná o speciální typ spoluvlastnictví k věci, které má akcesorickou povahu k vlastnictví jiné „hlavní“ věci a pro jehož vznik je nutné splnit konkrétní zákonné podmínky.

Podmínky pro vznik přídavného spoluvlastnictví

První zákonnou podmínkou pro vznik přídavného spoluvlastnictví je nutnost existence dvou nebo více samostatných věcí, které vytvářejí místně a účelově vymezený celek. Druhou zákonnou podmínkou je existence věci, která slouží společnému účelu všech vlastníků samostatných věcí a bez ní by nebylo dost dobře možné samostatné věci řádně užívat. Užívání „hlavní“ věci bez předmětu přídavného spoluvlastnictví není „dobře možné“ nejen v případě, že není možné vůbec, ale i tehdy, je-li podstatně omezeno či ztíženo. Formou přídavného spoluvlastnictví se nejčastěji řeší právní vztahy k nemovitostem, pokud si však spoluvlastníci společně pořídí věc movitou, tak lze institut přídavného spoluvlastnictví vztáhnout i na ni. Příkladem u věci movité může být třeba společné zavlažovací zařízení pro zahrádkářskou kolonii.

Skutečnost, že se věc stává předmětem přídavného spoluvlastnictví, nastupuje „ex lege“ při splnění zákonných podmínek uvedených v § 1223 občanského zákoníku. Rozsah přídavného spoluvlastnictví si nicméně lze ošetřit a případně i rozšířit na základě písemné smlouvy. Tuto smlouvu mohou uzavřít jak v rámci smlouvy, kterou nabývají vlastnické právo k věci, tak může být uzavřena i zcela samostatná smlouva, na jejímž základě spoluvlastníci podřídí režimu přídavného spoluvlastnictví věc, kterou již ve svém spoluvlastnictví v okamžiku uzavření smlouvy mají. Smluvní úprava se tedy uplatňuje zpravidla za účelem vzniku přídavného spoluvlastnictví k věci, která doposud nesoužila určitému společnému účelu, avšak v důsledku rozhodnutí spoluvlastníků k tomu dojde a nastoupí tak režim přídavného spoluvlastnictví. V takovém případě se může jednat např. o rozhodnutí, že na doposud pronajímaném pozemku bude vybudováno společné parkoviště, které začne sloužit samostatným pozemkům s rodinnými domy jednotlivých spoluvlastníků. Smlouva, kterou se přídavné spoluvlastnictví zakládá, musí obsahovat přesnou specifikaci věci, ke které se přídavné spoluvlastnictví zřizuje a také přesný výčet věcí výlučných vlastníků, k jejichž užívání bude věc v přídavném spoluvlastnictví sloužit.

V čem spočívá praktická využitelnost přídavného spoluvlastnictví?

Praktičnost přídatného spoluvlastnictví spočívá zejména v jeho akcesorické povaze. Věc v přídatném spoluvlastnictví následuje osud věci „hlavní“ a není tak možné věc v přídatném spoluvlastnictví prodat samostatně, bez prodeje věci „hlavní“. Žádnému ze spoluvlastníků nesmí být bráněno ve využívání společné věci tím způsobem, ke kterému je určena a stejně tak nesmí žádný ze spoluvlastníků bránit ostatním, aby věc společně využívali. Účel, ke kterému byla společná věc určena, přitom musí být zachován po celou dobu trvání přídatného spoluvlastnictví. Společná věc tak nesmí být proti vůli některého ze spoluvlastníků ze spoluvlastnictví odňata, s čímž souvisí i skutečnost, že spoluvlastníci nemohou změnit účel užívání společné věci bez jednomyslné shody všech spoluvlastníků.

Přídatné spoluvlastnictví se v praxi může týkat např. společného parkoviště k několika průmyslovým areálům či logistickým halám, bez kterého by nebylo dost dobře možné areály nebo haly samostatně užívat. Dalším praktickým příkladem přídatného spoluvlastnictví může být společná příjezdová cesta k chatové osadě, zajišťující každému z vlastníků přístup k jeho chatce, kdy každý z nich má současně spoluvlastnický podíl ke zmíněné příjezdové cestě a může si být jistý, že přístup ke své chatce bude mít vždy patřičně zajištěn.

Převod podílů a správa věci v přídatném spoluvlastnictví

Podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Jak již bylo zmíněno, převádí-li se vlastnické právo k „hlavní“ věci, převod se v takovém případě automaticky vztahuje i na podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví. Při převodu vlastnického práva k „hlavní“ věci ji tedy vždy automaticky následuje i spoluvlastnický podíl k věci v přídatném spoluvlastnictví, přičemž tato rovnice se uplatní i v obráceném gardu. Převádí-li se podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví, k samostatnému převodu takového podílu nemůže dojít, pokud současně nedochází k převodu vlastnického práva na tutéž osobu k věci „hlavní“, které věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. Pokud by došlo k převodu podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví v rozporu s těmito pravidly, byl by převod neplatný. Pravidla stanovená pro převod podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví se obdobně uplatní i pro jeho případné zatížení.

V případě uzavírání smlouvy o přídatném spoluvlastnictví by neměla být opomenuta otázka správy společné věci. Občanský zákoník v ustanovení § 1230 a násl. dispozitivně stanovuje, že pokud se spoluvlastníci nedohodnou jinak, zvolí jako správce k běžné správě věci v přídatném spoluvlastnictví jednoho ze spoluvlastníků. Nebude-li ovšem správce spoluvlastníky zvolen ani po třech měsících, jmenuje ho na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud. Z právního jednání správce v záležitostech běžné správy jsou pak spoluvlastníci i správce oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci na náklady spojené se správou věci mají povinnost složit přiměřenou zálohu k rukám správce, která je splatná vždy k 31. lednu příslušného roku, opět nedojde-li mezi spoluvlastníky k jiné dohodě. O tom, kolik má činit úhrn záloh, rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů, přičemž nepřijmou-li spoluvlastníci takové rozhodnutí do konce předcházejícího roku, uplatní se v takovém případě právní domněnka, že byl úhrn záloh pro další rok stanoven částkou složenou na zálohách v posledním roce zvýšenou o jednu desetinu.

Závěrem

I zrušení a zánik přídatného spoluvlastnictví se odlišuje od vypořádání „běžného“ spoluvlastnictví, a to zejména tím, že dokud účel věci v přídatném spoluvlastnictví trvá, nelze přídatné spoluvlastnictví zrušit. Pokud ovšem věc v přídatném spoluvlastnictví svého účelu pozbude, zanikne přídatné spoluvlastnictví a spoluvlastníci se v takovém případě vypořádají podle obecných ustanovení o zrušení spoluvlastnictví – tedy stejným způsobem jako u „běžného“ spoluvlastnictví. Pozbytí společného účelu však není jediným případem, kdy může dojít k zániku přídatného spoluvlastnictví.

Například zánik nebo faktické zničení věci jako takové rovněž vedou ze zákona k zániku přídatného spoluvlastnictví. Způsob zániku přídatného spoluvlastnictví předvídá také ustanovení § 70 odst. 9 vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), podle něhož nastává zánik přídatného spoluvlastnictví v důsledku nabytí všech nemovitostí, k jejichž užívání věc v přídatném spoluvlastnictví slouží, toutéž osobou.



JUDr. Jiří Matzner, Ph.D., LL.M.

Vedoucí partner, Advokát



JUDr. Jiří Matzner, Ph.D., advokát

Anny Letenské 34/7
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 254 555
e-mail: info@matzner.cz

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

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [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](#)