

# Co je to přídatné spoluvlastnictví?

REKODIFIKACE

**Přídatné spoluvlastnictví je jednou z novinek nového občanského zákoníku. Jde o situaci, kdy určitá věc náleží společně několika vlastníkům samostatných věcí, přičemž tato věc slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí možné. Jak tento institut v praxi funguje a jaké jsou jeho podmínky?**

Nový občanský zákoník zavedl do systému vlastnictví věci nový institut, tzv. přídatné vlastnictví. Jeho specifika řeší v ustanoveních §§ 1223–1235 s tím, že na záležitosti tam výslovně neuvedené se podpůrně použijí ustanovení o podílovém spoluvlastnictví, jehož je přídatné spoluvlastnictví zvláštním typem. Podle litery zákona je v přídatném vlastnictví věc, která náleží 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. To se týká i zařízení pořízeného nebo jinak nabytého takovými vlastníky společným nákladem tak, aby sloužilo jim všem.

## Podmínky přídatného spoluvlastnictví

O přídatném spoluvlastnictví můžeme hovořit pouze tehdy, pokud jsou zároveň splněny jeho tři základní zákonné podmínky. V první řadě musejí existovat individuální věci, které jsou ve vlastnictví různých osob a které vytvářejí místně i účelem vymezený celek. Teorie práva nám říká, že se obvykle jedná o nemovitosti, typicky např. o stavby v chatové osadě, zahrádky

v zahrádkářské kolonii nebo budovy ve výrobním či provozním areálu.

Další podmínkou je existence věci, která slouží společnému účelu výše uvedených vlastníků a bez které není užívání samostatných věcí možné – jako např. příjezdová cesta k uvedeným nemovitostem, společné parkoviště nebo vodovodní přípojka. A v neposlední řadě tato věc musí být ve společném vlastnictví vlastníků uvedených individuálních věcí. A takovému spoluvlastnictví právě říkáme přídatné spoluvlastnictví. V této souvislosti je třeba uvést, že přídatným spoluvlastníkem věci nemůže být osoba, která není vlastníkem některé z věcí, kterým věc v přídatném spoluvlastnictví slouží.

## Přídatné spoluvlastnictví v praxi

Výhodou institucionalizace přídatného spoluvlastnictví je skutečnost, že pokud vlastník převádí svoji individuální věc (např. zahrádku v kolonii), zároveň s převodem vlastnického práva automaticky přechází i jeho spoluvlastnický (tzv. přídatný) podíl k věci v přídatném spoluvlastnictví. Přídatný podíl tedy není možné samostatně převést, neboť je s primárním vlastnictvím nerozlučně spjat. Hovoříme tedy o jeho akcesorické povaze k vlast-

nictví věci, jíž má věc v přídatném vlastnictví sloužit.

Otázkou, kterou řeší odborná veřejnost, je, zda přídatné spoluvlastnictví vzniká ze zákona, či na základě smlouvy. Bez ohledu na to lze doporučit, aby spoluvlastníci o přídatném spoluvlastnictví uzavřeli písemnou smlouvu, která určí nejen věc, k níž se přídatné spoluvlastnictví zřizuje, ale i přesný výčet a specifikaci individuálních věcí, kterým věc v přídatném spoluvlastnictví slouží. To je praktické zejména u nemovitostí (kterých se v praxi přídatné spoluvlastnictví zejména týká), neboť se toto právo zapisuje do katastru nemovitostí, a to vkladem stejně jako každé jiné vlastnictví. Na listu vlastnictví jej pak nalezneme zapsané jak u příslušné nemovitosti (např. u pozemku, který tvoří přístupovou cestu), tak u jednotlivých nemovitostí, kterým věc v přídatném spoluvlastnictví slouží.

Podobnou povahu jako přídatné spoluvlastnictví má i spoluvlastnictví k pozemku, na kterém je vybudován dům s bytovými jednotkami. Toto spoluvlastnictví je však speciálně řešeno v ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví (§§ 158 a násl. OZ), a ustanovení o obecném přídatném spoluvlastnictví se na něj nepoužijí.♦



**Pokud vlastník převádí svoji individuální věc (např. zahrádku v kolonii), zároveň s převodem vlastnického práva automaticky přechází i jeho spoluvlastnický (tzv. přídatný) podíl k věci v přídatném spoluvlastnictví.**