

PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ – LEPŠÍ VZTAHY SE SOUSEDY?

■ Vypracoval: Michal Říha

Přídatné spoluvlastnictví je nový nástroj úpravy sousedských vztahů ohledně společně využívaných věcí. Uzavřením smlouvy o přídatném spoluvlastnictví si sousedé mohou jasně stanovit svá práva a povinnosti k věci a předejít konfliktům. Při uzavírání smlouvy je nicméně vždy nutné mít na mysli, jakým způsobem se budou spoluvlastníci účastnit na správě věci, jak a kolik na ní budou přispívat a jakým způsobem je možné ze spoluvlastnictví vystoupit.

Jedním z nových institutů civilního práva je také přídatné spoluvlastnictví. V českém právním řádu se jedná o jeho premiéru, kdy nejbližší mu byla úprava bytového spoluvlastnictví v zákoně o vlastnictvích bytů. Bytové spoluvlastnictví ponecháme nicméně stranou a zaměříme se právě na zmíněný nový institut. Jedná se o speciální úpravu spoluvlastnictví, která má za cíl navést majitele nemovitostí k jednodušší správě společných věcí.

Přídatné spoluvlastnictví se může použít na celou škálu životních situací. Může sjednat o odvodňovací strouhu, příjezdovou cestu, ale například i pro přípojku inženýrské sítě nebo parkoviště. Podmínkou je pouze, aby věci byly alespoň dvě, užívalo je více majitelů sousedících pozemků a aby užívání zmíněných pozemků bez věcí v přídatném spoluvlastnictví nebylo dobře možné. Typicky se může tedy třeba jednat o cestu, kterou se majitelé dostávají ke svému pozemku v zahrádkářské kolonii. Věc následně musí být k dispozici všem spoluvlastníkům bez rozdílu a zatížit jí je možné jen pokud to nebude na překážku jejímu účelu. Ze spoluvlastnictví je naopak možné vystoupit a věc vyjmout v případě, že pominula nutnost jí ve spoluvlastnictví mít. V případě zahrádek třeba, tím, že obec vybuduje cestu z druhé strany kolonie a původní cesta ve spoluvlastnictví nebude nadále potřebná.

Z povahy věci je přídatné spoluvlastnictví akcesorické povahy, tedy následuje osud původního pozemku. Není možné tedy podíl prodat bez prodeje pozemku hlavního. Kdyby se tak stalo, majitel by neměl jak se k svému pozemku dostat a musel by opět vstoupit do spoluvlastnictví. Podobné platí i pro zatížení, tedy že se zatížením pozemku je zatížena věc v přídatném spoluvlastnictví. Na návrh nicméně soud může rozhodnout, že spoluvlastníku již neplynou ze členství žádné výhody a přikázat mu svůj podíl prodat ostatním spoluvlastníkům.

Dalším aspektem, který je nutný upravit ve smlouvě o vzniku přídatného spoluvlastnictví, na základě kterého se zapíše do katastru nemovitostí, je způsob jeho správy. Zákon předjímá pro případ, kdy není dohodnuto jinak, že každý spoluvlastník má jeden hlas. Lze se nicméně dohodnout i podle velikosti podílů, od čehož se také odvíjí i výše příspěvku na správu věci. Podíly se pak určí podle

výměry přiléhajících pozemků spoluvlastníků. Spoluvlastníci volí správce spoluvlastnictví, který má za úkol se o spoluvlastnictví starat. Pokud by se stalo, že spoluvlastníci nikoho nezvolí a jeden z nich se ujme sám správy věci a žádný z ostatních spoluvlastníků nebude nic namítat, pak se daný spoluvlastník stane správcem. Pokud není správce zvolen tři měsíce, může se kterýkoli ze spoluvlastníků obrátit na soud, aby správce určil on. Zálohu na výdaje pak spoluvlastníci skládají správci předem ve sjednaný čas, nebo k 31. lednu. Při vstupu do spoluvlastnictví si musí společníci uvědomit, že za závazky pocházející ze správy spoluvlastnictví odpovídají společně a nerozdílně. Je proto nutné, aby si pečlivě hlídali jednání správce, protože se lehce může stát, že věřitel bude pohledávku vymáhat na solventnějším spoluvlastníkovi, než je jeho dlužník.

Přídavné spoluvlastnictví je tedy šikovný institut, kterým se dají smluvně upravit situace, ze kterých často vznikají sousedské spory. Při sepsání smlouvy se nicméně nesmí zapomenout na úpravu správy spoluvlastnictví, protože tak jako dobrá dohoda přinese sousedům pohodu, špatná smlouva může způsobit nemálo sporů.

V Praze, září 2014