

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Diplomová práce**

**Převod nemovitostí s přihlédnutím k problematice  
katastru nemovitostí**

**Petra Janurová**

**© 2021 ČZU v Praze**

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Petra Janurová

Veřejná správa a regionální rozvoj – k. s. Hradec Králové

Název práce

**Převod nemovitostí s přihlédnutím k problematice katastru nemovitostí**

Název anglicky

**Imovable property transfer with concideration of Land Register problematics**

---

### Cíle práce

Cílem diplomové práce je určit a popsat způsob, kterým může vzniknout duplicita zápisu majetkových práv v katastru nemovitostí. Dílčím cílem je identifikace faktorů, ovlivňujících narovnání a vypořádání majetkoprávních vztahů k nemovitostem; dalším dílčím cílem je předložit a představit typický případ řešení duplicitního zápisu vlastnického práva.

### Metodika

Práce bude rozdělena na část teoretickou a praktickou. V teoretické části bude provedena rešerše odborné literatury. V části praktické bude proveden kvalitativní výzkumem hodlá autorka zjistit faktory ovlivňující narovnání majetkových vztahů v katastru nemovitostí. Dále bude představena případová studie, ve které bude provedeno šetření z pohledu vlastnictví kraje a z pohledu vlastnictví fyzické osoby.

---

## **Doporučený rozsah práce**

60-80 stran

## **Klíčová slova**

Daň, duplicita, duplicitní vlastnictví, fyzická osoba, katastr nemovitostí, kraj, list vlastnictví, narovnání, pozemkové právo, pozemkové vlastnictví, právnická osoba, věcné právo, vlastnictví, vlastník

---

## **Doporučené zdroje informací**

ADÁMKOVÁ, Hana a spol. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020. 832. ISBN: 978-80-7598-690-0

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů

Zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb, zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí

Zákon 129/200 Sb., zákon o krajích

---

## **Předběžný termín obhajoby**

2020/21 LS – PEF

## **Vedoucí práce**

Mgr. Michal Reichert, DiS.

## **Garantující pracoviště**

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 7. 10. 2020

**JUDr. Jana Borská, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 21. 10. 2020

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 07. 03. 2021

---

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Převod nemovitostí s přihlédnutím k problematice katastru nemovitostí" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použité literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 31. 3. 2021

---

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala vedoucímu práce panu Mgr. Michalovi Reichertovi, Dis., za odborné vedení, cenné rady, trpělivost a čas, který mi věnoval po celou dobu zpracovávání mé diplomové práce.

# **Převod nemovitostí s přihlédnutím k problematice katastru nemovitostí**

## **Abstrakt**

Hlavním tématem předkládané diplomové práce je zápis duplicitního vlastnictví do katastru nemovitostí a poukázání, jak daný problém je řešen v reálném prostředí krajského zřízení.

Prostřednictvím analýzy právní úpravy, zákonů, odborných textů a praktických zjištění se autorka pokusila definovat základní pojmy týkající se katastru nemovitostí, vlastnických práv a v neposlední řadě zápisu duplicitního vlastnictví. V teoretické části byla nastíněna problematická místa právní úpravy a narovnání, která autorka podrobuje analýze.

Praktická část doplňuje a ověřuje zjištění z části teoretické a odhaluje možné případy z daného tématu.

K jednotlivým případům autorka zaujímá stanoviska a formuluje návrhy de lege ferenda, které by měly přispět k osvětlení zápisu duplicitního vlastnictví z pohledu jednoho ze zapsaných vlastníků předmětné nemovitosti.

Klíčová slova: katastr nemovitostí, vlastnické právo, duplicitní vlastnictví, nemovitá věc, list vlastnictví, pozemkové vlastnictví, věcné právo, narovnání, fyzická/právní osoba

# **Imovable property transfer with consideration of Lend Register problematics.**

## **Abstract**

The major subject of the thesis is registration of duplicate ownership in property cadastre and issue solving processes in regional administration.

Author defined basic concepts of the ownership rights, property cadastre and registration of duplicate ownership by analysis of legislation, professional articles and personal experience. Theoretical part of the thesis deals with legislation issues and its corrections which are analyzed by author.

Practical part of the thesis verifies the outputs of theoretical part and it real cases of duplicate ownership. Author prepares proposals de lege ferenda to each case which should clarify the registration of duplicate ownership considering the point of view of one registered owner of concerned property.

**Keywords:** Lend Registry, issue solving processer, duplication ownership, immovable thing, title ownership, landed property, real law, straightening, natural person

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>12</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>13</b>
2.1 Cíl práce .....	13
2.2 Metodika .....	14
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>15</b>
3.1 Právní úprava .....	15
3.2 Katastr nemovitostí .....	15
3.2.1 Historie katastru nemovitostí .....	16
3.3 Katastrální operát .....	18
3.4 Obnova katastrálního operátu .....	19
3.4.1 Revize katastru.....	20
3.4.2 Obnova přepracováním souboru geodetických informací .....	22
3.4.3 Obnova novým mapováním.....	23
3.4.4 Obnova operátu na podkladě pozemkových úprav .....	24
3.4.5 Institut opravy chyby v KN .....	25
3.4.6 Zřejmý omyl .....	27
3.4.7 Proces opravy chyby .....	28
3.5 Nemovitá věc – evidence v katastru.....	28
3.6 Vlastnické právo k nemovitostem.....	29
3.6.1 Hlavní zásady zápisu vlastnických práv k nemovitostem .....	29
3.6.1.1 Zásada konstitutivní (intabulační) .....	29
3.6.1.2 Zásada materiální publicity neboli zásada veřejné víry .....	30
3.6.1.3 Zásada formální publicity neboli zásada veřejnosti .....	30
3.6.1.4 Zásada priority .....	31
3.6.2 Vklad.....	33
3.6.3 Záznam.....	33
3.6.4 Poznámka.....	34
3.7 List vlastnictví.....	35
3.8 Duplicitní vlastnictví.....	37
3.8.1 Jak duplicitní zápis vzniká.....	37
3.8.2 Příčiny vzniku duplicitního vlastnictví .....	39
3.8.3 Vznik vlastnictví ze zákona či záznamem .....	40
3.8.4 Historický záznam vlastnictví.....	40



3.8.5	Překážky při duplicitním vlastnictví .....	41
3.9	Řešení duplicitního vlastnictví .....	42
3.9.1	Výzva katastrálním úřadem .....	42
3.9.2	Oznámením jednoho z vlastníků .....	43
3.10	Vypořádání duplicity .....	43
3.10.1	Dohoda o narovnání .....	44
3.10.2	Žaloba na určení právního vztahu .....	45
3.10.3	Rozsudek .....	45
<b>4</b>	<b>Praktická část .....</b>	<b>47</b>
4.1	Odstranění duplicitního vlastnictví – I. případ .....	47
4.1.1	Upozornění katastrálního úřadu na duplicitu .....	48
4.1.2	Postoupení věci vlastníkově .....	49
4.1.3	Listiny nutné k prošetření dané věci .....	49
4.1.4	Řešení – Souhlasné prohlášení .....	50
4.1.5	Výsledek .....	50
4.2	Duplicitní vlastnictví – II. případ .....	52
4.2.1	První kroky – převod vlastnictví .....	52
4.2.2	Druhý krok – vyžádání nabývacích titulů k předmětným nemovitostem .....	53
4.2.3	Třetí krok – prostudování došlé dokumentace .....	53
4.2.4	Čtvrtý krok – vyhotovení Souhlasného prohlášení za účelem odstranění duplicitního zápisu vlastnického práva .....	54
4.2.5	Narovnání majetkových práv .....	54
4.3	Duplicitní vlastnictví – III. případ .....	54
4.3.1	První krok – vyžádání nabývacích titulů od katastru nemovitostí .....	55
4.3.2	Druhý krok – prostudování doručených podkladů .....	55
4.3.3	Třetí krok – žádost o poskytnutí údajů z informačního systému evidence obyvatel .....	56
4.3.4	Čtvrtý krok – návrh na opravu chyby v katastrálním operátu .....	56
4.3.5	Pátý krok – vyrozumění o duplicitním zápisu vlastnictví s výzvou od katastrálního úřadu .....	57
4.3.6	Stav řízení – probíhá, návrh možného řešení .....	58
<b>5</b>	<b>Výsledky a zjištění .....</b>	<b>59</b>

<b>6 Závěr.....</b>	<b>62</b>
<b>7 Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>64</b>
7.1 Literatura .....	64
7.2 Legislativa .....	65
7.3 Internetové zdroje.....	66
<b>8 Přílohy .....</b>	<b>67</b>

## **Seznam obrázků**

Obrázek č. 1- Vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem zapisovaná do katastru.....	32
nemovitostí.....	32
Obrázek č. 2: List vlastnictví .....	36
Obrázek č. 3: Ukázka duplicitního vlastnictví na listu vlastnictví .....	39

## **Seznam tabulek**

Tabulka 1: Počet duplicitních vlastnictví v ČR .....	47
Tabulka 2: Počet založených spisů k řešení duplicitního vlastnictví na Pk.....	59

## Seznam použitých zkratk

OZ	Občanský zákoník
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
KN	Katastr nemovitostí
ČR	Česká republika
k. z.	katastrální zákon
k. v.	katastrální vyhláška
MDS ČR	Ministerstvo dopravy a spojů České republiky
LV	List vlastnictví
ZDŘ	Záznam dalšího řízení
PK	Pozemkový katastr

# 1 Úvod

Katastr nemovitostí České republiky je veřejný soubor údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis a popis. Jejich polohové a geometrické určení. Tvoří ucelený, aktualizovaný informační systém o pozemcích a vybraných stavbách. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitostem. V katastru nemovitostí se evidují takové údaje, které zabezpečují jeho vysokou využitelnost.<sup>1</sup>

Katastr nemovitostí se řadí mezi nejrozsáhlejší informační systémy, u kterých je kladen důraz na přesnost a spolehlivost evidovaných dat.

Údaje katastru slouží k různým účelům, např. daňového, vědeckého, statistického charakteru, ale i pro tvorbu dalších informačních systémů, které mají zásadní vliv na veřejnou správu a regionální rozvoj. Je tedy důležité, aby takovýto významný zdroj informací fungoval spolehlivě a obsahoval právně závazné informace o evidovaných nemovitostech.

Obsah katastru nemovitostí má tak rozsáhlý charakter, že i při sebelepší správě a vedení tohoto seznamu nastávají situace, kdy se v katastrálním operátu objeví chyba.

Zásahy a změny vedoucí k opravě zjištěné chyby v evidovaných údajích není však možné provádět pouze neformálně bez informování vlastníků nemovitostí nebo jiných oprávněných osob. Chybný údaj může katastrální úřad opravit pouze v rámci institutu oprava chyby v katastrálním operátu.

---

<sup>1</sup> KUBA B., OLIVOVÁ K., *Katastr nemovitostí, 1993, str. 14.*

Předkládaná práce se zaměřuje na duplicitní vlastnictví. Tato problematika byla zvolena především s ohledem na skutečnost, že se v katastrálním operátu stále vyskytuje.

Dalším důvodem byl i osobní zájem autorky do této oblasti správní agendy, která souvisí s výkonem jejího povolání, více proniknout a tím si rozšířit vlastní obzory. Lze předpokládat, že tato práce může čtenářům, kteří s problematikou duplicitního vlastnictví v katastru nemovitostí nepřicházejí v praxi často do kontaktu, přinést mnoho užitečných poznatků.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem diplomové práce je určit a popsat způsob, kterým může vzniknout duplicita zápisu majetkových práv v katastru nemovitostí.

Dílčím cílem je identifikace faktorů, ovlivňujících narovnání a vypořádání majetkoprávních vztahů k nemovitostem. Dalším dílčím cílem je předložit a představit typický případ řešení duplicitního zápisu vlastnického práva v případě, kdy jedním z duplicitních vlastníků je úřad veřejné správy.

## 2.2 Metodika

Tato diplomová práce je rozdělena na dvě části. První část je zaměřena na teorii a v druhé části bude provedena praktická analýza případů duplicitních vlastnictví.

Teoretická část je zpracována za pomoci studia odborných knih, zákonů souvisejících s danou problematikou a pomocí internetových zdrojů, které řeší záležitosti spojené s katastrálním úřadem a vkladem vlastnického práva a tím i vznikem duplicitního vlastnictví. Podklady jsou získávány z platných a účinných právních předpisů ke dni zpracování dané práce. Mezi další zdroje, které jsou použity v této práci, patří webové stránky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

Praktická část je zaměřena na rozbor jednotlivých případů zjištění duplicitního vlastnictví v praxi, z pohledu jednoho z duplicitních vlastníků a to Pardubického kraje a návrhu řešení odstranění duplicitního vlastnictví z listu vlastnictví, který je evidovaný katastrem nemovitostí.

Závěr práce shrnuje údaje zjištěné při studiu jednotlivých případů duplicitního vlastnictví evidovaného u nemovitého majetku Pardubického kraje a jejich řešení.

V diplomové práci jsou použity průběžné poznámky, jak pro citování zdrojů, tak upřesnění méně známých pojmů.

### **3 Teoretická východiska**

V teoretické části práce jsou popsány stěžejní pojmy, které se vztahují k duplicitnímu zápisu vlastnictví. Zejména je to téma katastru nemovitostí, vlastnického práva, listu vlastnictví a v neposlední řadě zápis duplicitního vlastnictví. V úvodu první části je zmíněna právní úprava související s daným tématem

#### **3.1 Právní úprava**

Současné české právo soukromé i právo katastrální je plně nejasných či méně známých pojmů.<sup>2</sup> Obecná právní úprava katastrálního práva je dána zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Práva vkládaná do katastru nemovitostí jsou svěřena výkonu veřejné správy, resp. jsou postupem správního orgánu, na který se vztahuje zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Tyto právní předpisy jsou pro zápis práv do katastru nemovitostí *lex generalis*.<sup>3</sup> Hlavní zákon pro zápis do katastru nemovitostí je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“). Daná problematika je velice rozsáhlá. Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád patří k dalším neméně důležitým judikátům a z podzákoných právních předpisů vyhlášku č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

#### **3.2 Katastr nemovitostí**

Katastr nemovitostí je definován jako ucelený informační systém o pozemcích, vybraných stavbách a o právních vztazích, které se k nim váží.<sup>4</sup> Problematika katastru nemovitostí je velice složitá. Vyžaduje od všech, kteří ho udržují v souladu se skutečným stavem, vysokou preciznost a odpovědnost v práci a v neposlední míře i odbornost a dlouholetou praxi. Je úzce propojen s vědními obory geodézie a kartografie dále

---

<sup>2</sup> Např. pacht, držba, výprosa.

<sup>3</sup> *lex generalis* znamená: mající obecnou působnost

<sup>4</sup> Dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) se Katastr nemovitostí nazývá také veřejný seznam.

s dlouhou řadou zákonů a vyhlášek, kterými se řídí život občanů v naší republice, např. v oblasti právních vztahů k nemovitostem, daně z nemovitostí, územního plánování a výstavby. Ochrany zemědělského půdního fondu, lesního a vodního hospodářství, statistiky, rozvoje informačního systému a podobně.<sup>5</sup>

### 3.2.1 Historie katastru nemovitostí

Historickým datem byl 23. prosinec 1817, den vydání císařského patentu o dani pozemkové, který dal základ budoucímu katastru, a jehož účel byl na začátku definován takto: *„Při uvážení nerovností, které vznikají při ukládání pozemkové daně podle dosavadního měřítka rozdělování na celé země, kraje, okresy a obce, jakož i jednotlivé poplatníky, rozhodli jsme se po zralé úvaze pro nejúčelnější způsob, jak jim odpomoci, zavést ve všech našich německých a italských zemích pevný systém pozemkové daně, levné v zásadách a použitích. Našimi vedoucími myšlenkami při tomto všeobecně prospěšném opatření bylo: uplatnění pojmu přísné spravedlnosti, vynikajícího povzbuzení zemědělství, podmíněného správným vyměřením pozemkové daně a co největšího jeho ozdravení“.*<sup>6</sup> To byl základ pro položení tzv. stabilního katastru. Dalším významným datem je 27. květen 1871, kdy byl vydán knihovní zákon, který upravoval zakládání nových pozemkových knih, jako doklad o vlastnictví půdy. Novodobé dějiny se začaly psát 16. prosince 1927, kdy byl přijat zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon).<sup>7 8</sup>

---

<sup>5</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí*. Vilímek. Praha 1993.  
ISBN 80-85811-02-2.

<sup>6</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí*. Vilímek. Praha 1993.  
ISBN 80-85811-02-2.

<sup>7</sup> Cílem bylo získat řádný přehled pro vyměřování daní, ale i poskytnout další údaje pro charakteristiku pozemku

<sup>8</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí*. Vilímek. Praha 1993.



Zápis do pozemkových knih, do kterých se zapisovala vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, měly konstitutivní povahu. Obě evidence, jak pozemkový katastr, tak pozemková kniha, i když byly vedeny různými subjekty, byly navzájem propojené a oblibené.

Počátkem roku 1951 byl tento systém změněn. Nabyt účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který zrušil konstitutivnost zápisu do pozemkové knihy a vlastnická práva vznikala, měnila se nebo zanikala nadále pouhou smlouvou. Bylo ponecháno na vlastnících, zda právní vztah do pozemkové knihy sami navrhnou nebo nikoliv. V první polovině 50. let byla uskutečněna tzv. štítková akce, jako rychlý soupis skutečného využívání pozemků v terénu a v roce 1956 bylo přijato vládní usnesení k založení Jednotné evidence půdy s její jednoznačnou orientací na evidování skutečného užívání nemovitostí.<sup>9</sup>

Postupem času byla pocíťována absence evidence vlastnických vztahů k nemovitostem, a proto ke dni 1. dubna 1964 nabyt účinnosti zákon č. 22/1964 Sb., zákon o evidenci nemovitostí, který založil novou Evidenci nemovitostí. Evidence navázala na Jednotnou evidenci půdy s tím, že se do ní budou postupně přidávat i právní vztahy k nemovitostem, založených na využití zápisů v pozemkové knize a na přímém šetření u vlastníků nemovitostí.<sup>10</sup>

Právní praxe brzy poznala nesprávnost tohoto opatření, protože se ztrácel přehled o vlastnictví jednotlivých pozemků, které byly sloučeny do větších půdních celků a od roku 1967 byla proto vydána tzv. identifikace parcel. Identifikace parcel je činnost katastrálního úřadu, který na žádost porovná údaje o dané nemovitosti z katastru

---

<sup>9</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí*. Vilímek. Praha 1993. ISBN 80-85811-02-2.

<sup>10</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí*. Vilímek. Praha 1993. ISBN 80-85811-02-2.

nemovitostí s údaji z dřívějších pozemkových evidencí nebo rozhodnutí orgánů veřejné moci.<sup>11</sup>

Vedení evidence nemovitostí výrazně stěžovaly administrativně náročné předpisy vydávané na úseku ochrany zemědělského půdního fondu od roku 1966. Údaje byly vedeny pouze v písemném operátu evidence nemovitostí a u částí parcel chyběla důsledná návaznost na pozemkovou mapu. Systém evidování nemovitostí a vlastnických vztahů k nemovitostem se velmi zkomplikoval, stal se těžkopádný a nepřehledný.

Průlomem této situace bylo přijetí zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, s účinností od 1. ledna 1993. Tento zákon přináší zásadní změny v evidenci právních vztahů k nemovitostem. Obnovuje zásady konstitutivnosti, priority, materiální publicity a formální publicity. Tady je velice významná zásada konstitutivnosti, kdy právní účinky všech smluv o převodech nemovitostí nastanou teprve vkladem (intabulací) do katastru nemovitostí.<sup>12</sup>

Zde končí historie a začíná současnost a budoucnost katastru nemovitostí.

### **3.3 Katastrální operát**

V této práci je pojem katastrální operát zmiňován, jak v teoretické části, tak v části praktické, proto pro lepší pochopení souvislostí s katastrem nemovitostí a duplicitním zápisem vlastnictví si tento termín blíže přiblížíme.

Katastrální operát je uspořádání obsahu katastru podle katastrálních území. Je tvořen a) souborem geodetických informací – ten zahrnuje katastrální mapu a její číselné vyjádření.

---

<sup>11</sup> tj. bývalý pozemkový katastr, pozemkové knihy, scelovací a přidělové řízení

<sup>12</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí*. Vilímek. Praha 1993. ISBN 80-85811-02-2.

- b) souborem popisných informací – zde jsou údaje podle § 4 odst. 1 písm. b) až f)
- c) dokumenty výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně místního názvosloví
- d) sbírkou listin, která obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné moci dále smlouvy a jiné listiny, dle kterých byl proveden zápis do katastru, úplná znění prohlášení vlastníka domu a dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti
- e) protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledcích revize katastru a o záznamech pro další řízení.<sup>13</sup>

Katastrální úřad dále provádí průběžné revize, aby byl v pořádku skutečný stav s evidovanými údaji.<sup>14</sup>

### **3.4 Obnova katastrálního operátu**

Ke zkvalitňování katastru přispívá obnova katastrálního operátu. Obnovou vznikne nový soubor geodetických a popisných informací. A to vše v elektronické (digitální) podobě.<sup>15</sup> Obnova katastrálního operátu může mít několik podob. První možností je nové mapování, nebo přepracování souboru geodetických informací a v neposlední řadě je obnova provedena na základě výsledků pozemkových úprav.

Obnova katastrálního operátu je výjimečným nástrojem. Používá se ke zpřesnění evidence, při změně právní úpravy nebo při zničení dat. Zájem však je na tom, aby se evidence nemovitostí neměnila příliš často. Přesto je jednou z důležitých agend institucí spravujících katastr nemovitostí.

---

<sup>13</sup> § 5 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

<sup>14</sup> § 35 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

<sup>15</sup> § 40 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona)

Při obnově katastrálního operátu dochází k vybudování uceleného moderního katastru. V České republice tato agenda přichází do popředí hlavně po roce 1989, když byla obnovena demokracie a tím se i jedním z hlavních zájmů stalo soukromé vlastnictví.

Důvodů pro stále probíhající obnovu katastrálního operátu bylo více. Jedním z nejdůležitějších byly změny společenských poměrů, nasazení výpočetní techniky a vznik moderního informačního systému<sup>16</sup>. Dále se jednalo o zpřehlednění a zpřesnění evidence, digitalizace analogových dat, slučování starších evidencí a také o zjednodušení historicky roztržitěného pozemkového vlastnictví.

Modernizace katastru stále probíhá, a proto se dá říci, že obnova katastrálního operátu by mohla být nekonečná. Je však pravda, že díky převodu analogových textů, map do digitální podoby by v budoucnu mohly být prováděny změny v území pouze pomocí nástrojů menšího rozsahu, např. revizemi.

### **3.4.1 Revize katastru**

Podle katastrálního zákona je katastr nemovitostí zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem a řadě dalším účelů. Z těchto důvodů je nezbytné, aby údaje vedené v KN byly co nejrelevantnější, tzn., odpovídaly reálnému stavu v terénu.

V historii byla aktualizace údajů přímo závislá na ohlašovací povinnosti vlastníků, tak jak nám udává katastrální zákon. Čas, ale ukázal, že se na tuto povinnost nelze spolehnout, protože o ni často vlastníci ani nevědí. Katastrální úřady, proto zavedly revizi katastru. Digitalizace území České republiky byla dokončena, a proto bylo možné přistoupit k dané kontrole.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Informační systém katastru nemovitostí byl uveden do provozu v roce 2001. Více najdeme, např. Informační systém katastru nemovitostí – ISKN. In:cuzk.cz [online]

<sup>17</sup> Elektronická forma map

Revize je prováděna na základě usnesení § 35 zákona 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona). Jejím cílem je dosáhnout, co největší shody skutečného stavu se stavem evidovaným v KN. Předmětem této kontroly jsou hlavně hranice pozemků, obvody budov, vodních děl, druhy a způsoby využití pozemků a také typy a způsoby využití staveb. Nesrovnalosti zjištěné revizí jsou nejprve projednány s příslušnými orgány veřejné moci a poté s vlastníkem. Nesoulady jsou odstraněny doložením listin získaných od příslušných orgánů veřejné moci či samotných vlastníků. Pokud tomu tak není, katastrální úřad zveřejní u příslušných nemovitostí informaci o neodstraněných nesouladech na svých internetových stránkách v sekci nahlížení do katastru nemovitostí.

Revize nemá vliv na povinnost vlastníků ohlašovat katastrálnímu úřadu změny údajů katastru, které se týkají jejich nemovitostí, stanoví tak § 37 odst. 1 písm. d) zákona 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Změny, které nejsou vyřešeny v rámci revize či ohlášení nové změny jsou stále na vlastníkově nemovitosti. Revize slouží hlavně pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním. Ukázalo se, že revize mohou být poměrně efektivním nástrojem pro přípravu území, kde by měly proběhnout rozsáhlejší a komplexnější změny katastrálního operátu, kterými jsou právě obnova katastrálního operátu a s ní související pozemkové úpravy.<sup>18</sup>

Následující text bude zaměřen na detailní popis obnovy katastrálního operátu ve vztahu k vlastnickému právu, dle jednotlivých způsobů provedení, které stanoví § 40 odst. 1 zákona 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> § 37 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>19</sup> § 40 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

### 3.4.2 Obnova přepracováním souboru geodetických informací

Dle § 43 zákona 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona) je hlavním účelem této obnovy převod stávající katastrální mapy do digitální podoby. Oznámení o obnově prováděné tímto způsobem katastrální úřad zveřejňuje a současně je zasílá i na příslušnou obec k vyvěšení na úřední desce. Oznámení je zasíláno případně i osobám, které vlastní v daném území větší množství nemovitostí, a to minimálně dva měsíce dopředu.<sup>20</sup>

Z pohledu vlastníka nemovitosti bylo největším problémem při tomto druhu obnovy, že výměry parcel byly přepočítávány.<sup>21</sup> Pokud rozdíl mezi původní a nově evidovanou výměrou přesáhl tzv. mezní odchylku<sup>22</sup>, změnila se tím zapsaná výměra v katastru. Dnes již byla digitalizace území dokončena, proto se s tímto jevem již lze setkat většinou pouze při zpřesňování zaměření, kdy mezní odchylka záleží právě na kvalitě zaměření.

Obnovou přepracováním nejčastěji došlo k zapracování parcel vedených ve zjednodušené evidenci. V dnešní době je již skoro celá sloučena s evidencí ostatních nemovitostí. Zbýlé pozemky budou dořešeny v rámci pozemkových úprav. Pro upřesnění je nutné uvést, že dle § 46 odst. 3 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona) se původní katastrální operát stává neplatným dnem, kdy je vyhlášena platnost obnoveného katastrálního operátu.

---

<sup>20</sup> § 40 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>21</sup> Nyní upraveno v § 37 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška

<sup>22</sup> Stanovení mezních odchylek viz vyhláška č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška bod 14.9 a 14.10

### 3.4.3 Obnova novým mapováním

Touto obnovou je docíleno především zpřesnění evidence a zjišťování průběhu historických hranic. V § 41 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Zmiňovaný zákon upozorňuje i na jiné formy obnovy, jako je zničení či poškození operátu. V dnešní době jde hlavně o případy, kdy jsou zpřesňovány či nově zaměřeny parcely, které byly původně vyhotoveny pouze analogově. Dalším důvodem pro nové mapování je zaměření po rozsáhlejší výstavbě, např. v příměstských lokalitách. Také k rozparcelování v těchto lokalitách dochází až v souvislosti s výstavbou, kde zápisy takovýchto staveb jsou již podloženy moderně zpracovanými geometrickými plány, tudíž se mohou s evidencí rozejít jen s malou pravděpodobností.

Při zpřesňování a zjišťování průběhu historických hranic mají vlastníci nemovitostí právo účastnit se při samotném mapování. Vlastníci jsou informováni písemně, pozvánkou podle § 48 odst. 3 věty první vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška. Pozvánka jim je doručena minimálně týden předem. Pokud má obnova proběhnout na celé katastrální území musí katastrální úřad o ni zveřejnit oznámení na své úřední desce šest měsíců předem a pokud se jedná o jen o jeho část je lhůta pro vyvěšení dvou měsíční. Příslušný obecní úřad je pak informován minimálně 30 dní předem a také zveřejní datum plánované obnovy mapováním na úřední desce. Vlastníci při daném mapování podepíší protokol o jeho průběhu. Pokud jsou jejich argumenty v rozporu se zjištěním. Zůstávají v platnosti evidované hranice. Tyto hranice jsou však v katastrální operátu označeny za sporné, jak uvádí § 42 odst. 4 zákona č. 256/2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon).<sup>23</sup>

Občané České republiky očekávají od katastru nemovitostí co nejvyšší přesnost. Pro dosažení maximální přesnosti by bylo žádoucí provést obnovu novým mapováním na celém území našeho státu. Tento proces je však velice časově a finančně náročný, a proto v praxi probíhá tento druh obnovy zřídka. Obvykle se tak provádí jako součást procesu pozemkových úprav.

---

<sup>23</sup> Zákon č. 256/2013, Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

#### **3.4.4 Obnova operátu na podkladě pozemkových úprav**

V textu výše byly uvedeny situace, při kterých docházelo ke skutečnému nebo zdánlivému zániku vlastnického práva nebo zánik hrozil. Tyto situace měly společně to, že k nim docházelo buď zákonem předvídaným způsobem nebo na základě vztahů plynoucích ze soukromého práva nebo konstitutivním rozhodnutím soudu. V českém právním řádu však existuje nástroj, který je opakem výše popsaného. Tím jsou pozemkové úpravy.

Právní rámec dává pozemkovým úpravám hlavně zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech spolu s prováděcí vyhláškou č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav, zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Pokud se provádění pozemkové úpravy, tak díky nim dochází k významným změnám celého území. Hlavně k novému prostorovému a i funkčnímu uspořádání pozemků, k jejich dělení či úpravě hranic apod. Pozemkové úpravy významným způsobem zasahují do vlastnických a užívacích vztahů včetně věcných břemen k pozemkům v celém území, které je řešeno pozemkovými úpravami. Původní pozemkové parcely zanikají a současně vznikají nové. Nový katastrální operát nemá návaznost na ten původní. Při pozemkových úpravách se setkávají a řeší veřejnoprávní i soukromoprávní vztahy. K obnově dojde na základě pravomocného rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně či přechodu vlastnických práv. Tyto úpravy přinášejí nejradikálnější změny do vlastnických práv. Tento druh obnovy je tak zásadní, že nemůže být opomenut. V § 2 větě první zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech je vymezen i hlavní účel těchto úprav. Ten spočívá v zabezpečení přístupnosti, využití pozemků a vyrovnání



jejich hranic. Ve venkovských oblastech mají zlepšit kvalitu života, zlepšit konkurenceschopnost zemědělství a v neposlední řadě zlepšení životního prostředí.<sup>24</sup>

Výsledky pozemkových úprav jsou poskytnuty jako základ pro obnovu katastrálního operátu a také jako jeden z hlavních podkladů územního plánování. Tento druh obnovy se používá převážně pro úpravy vztahů k zemědělské půdě.<sup>25</sup>

Specifické pro pozemkové úpravy je skutečnost, že v průběhu jejich návrhu je pozemkový úřad oprávněn se souhlasem vlastníka vykupovat pozemky či spoluvlastnické podíly ve prospěch státu nebo je přijmout jako dar. Může také vypořádat spoluvlastnické podíly způsobem stanoveným zákonem.<sup>26</sup>

Pozemky, u nichž je evidováno duplicitní vlastnictví představují zvláštní kategorii. Pozemkový úřad může podle § 8 odst. 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách, takový stav vyřešit, ale v praxi se tak nestává a takové pozemky se zahrnou mezi „neřešené“.

Výsledky komplexních pozemkových úprav jsou závazným podkladem pro obnovu katastrálního operátu.

### **3.4.5 Institut opravy chyby v KN**

Institut lze chápat, jako nástroj, kterým se odstraňují v katastru nemovitostí zaevidované chybné údaje. Účelem není zapsat stav podle skutečnosti, ale spíše zajistit, aby zapsané údaje v katastru byly v souladu s listinami, díky kterým je proveden zápis do seznamu nemovitostí.

---

<sup>24</sup> Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

<sup>25</sup> § 19 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

<sup>26</sup> § 9 odst. 16 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

Institut chyby je obsažen v § 36 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. V řízeních, v tomto režimu dochází k opravě údajů, které vznikly: a) zřejmým omylem při vedení a obnově KN

b) nepřesností při podrobném měření nebo zobrazením předmětu v katastrální mapě a dále při výpočtu výměr jednotlivých parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím právním předpisem.<sup>27</sup>

Chybou se rozumí nesprávná informace o údajích v KN. Chyby jsou jasně vymezeny ve vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí v § 44 odst. 2.<sup>28</sup>Jedná se:

- Geometrické a polohové určení
- Číslo parcely
- Druh pozemku
- Údaj o právu
- Způsob ochrany nemovitostí dále
- Způsob využití nemovitosti
- Údaje o jednotce
- Údaje o budově vč. Údaje o její dočasnosti
- Upozornění
- Cenový údaj
- Údaje pro daňové účely

V katastru se nepovažuje za chybu např. údaj o bodu podrobného bodového pole, místní název či kód podrobného pole. Tyto údaje může zapsat – opravit katastr sám z moci úřední.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> § 36 zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>28</sup> § 44 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

<sup>29</sup> V souladu s ustanovením § 45 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

V souvislosti s tématem diplomové práce, tzn. duplicitní zápis vlastnictví k nemovitostem je ještě jeden pojem, který souvisí s opravou chybných údajů v KN a to zřejmý omyl.

### 3.4.6 Zřejmý omyl

Zřejmý omyl je jeden z hlavních důvodů vzniku chyb v údajích katastru nemovitostí v režimu opravy chyby v katastrálním operátu. Tento pojem však katastrální zákon nijak blíže neurčuje, ale z důvodu jeho častosti je vhodné si tento druh chyby přiblížit.<sup>30</sup>

Omyl je nutné vykládat vždy v souvislosti s daným případem. V úvahu však musíme brát, že za zřejmý omyl může být brán jak omyl skutkový (např. chyba v číslech, počtech, jménech či zapsání údaje, který podkladová listina neobsahuje a na druhé straně opomenutí zápisu určitého údaje, který v listině byl zapsán), tak i právní omyl (např., když jsou zapsány údaje, i když listina nesplňuje zákonné požadavky nebo zápis pro český právní řád neznámého právního vztahu). V každém případě je podstatou tohoto omylu fakt, že jej ve většině případů způsobí pracovník katastrálního úřadu svojí činností, když postupuje jinak, než by měl.

Za chybné údaje vzniklé zřejmým omylem při správě katastru nemovitostí můžeme považovat údaje, které jsou v rozporu z podkladovou listinou, na základě které byl proveden zápis do KN.

Smyslem institutu opravy chyby v katastrálním operátu je zabezpečení souladu zapsaných zápisů s jejich podkladovými listinami. Opravou chyby v katastrálním operátu nikdy nejde provést:

---

<sup>30</sup> § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

- vyřešení nesrovnalostí, kde oprava by měla za následek změnu či založení nového právního vztahu k nemovité věci, která je evidovaná v KN. Je nemožné řešit spory o existenci vlastnického práva či jiného vlastnického práva k nemovitosti.
- vědomé změny hranic
- změnu geometrického a polohového určení hranice, která je dána číselným vyjádřením a vznikla na základě správně zapsaného geometrického plánu, který součástí uložené listiny, i když by chybné geometrické a polohové určení bylo zapsané na základě špatně vyhotoveného geometrického plánu.
- změnu geometrického a polohového určení hranice na základě obnovy katastrálního operátu novým mapováním nebo pozemkovými úpravami.<sup>31</sup>

#### **3.4.7 Proces opravy chyby**

Oprava chyby v katastrálním operátu je jasně daná, ale může probíhat ve dvou rovinách. První možností je zahájit opravu chyby na návrh nebo z moci úřední. Završením je vydání oznámení o provedení či neprovedení opravy chyby v katastrálním operátu. Pokud je zahájeno správní řízení jedná se o podání v případě, kdy s vydaným oznámením v první fázi oprávněná osoba nesouhlasila.

### **3.5 Nemovitá věc – evidence v katastru**

Nemovitou věcí se podle § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, rozumí pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim. Dále to jsou práva, která jsou zákonem prohlášena za nemovité věci. Věci určité, kde zákon stanoví, že nejsou součástí pozemku, pokud je nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty. V dalších ustanoveních občanského zákoníku je výčet dalších

---

<sup>31</sup> BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon*. Komentář. 1. vydání C. H. Beck. Praha. 2014. ISBN 978-80-7400-525-1

nemovitých věcí, např. § 1159 jednotka, § 1242 právo stavby nebo § 3055 stavby, které se nestaly ke dni účinnosti občanského zákoníku součástí stavby.<sup>32</sup>

Zásadní změnou nové právní úpravy zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (OZ) je širší vymezení pojmu nemovitě věci. Nově od r. 2014 se za nemovitou věc považují i některá práva, např. právo stavby. Zásadní změnou je návrat ke staré římskoprávní zásadě „superficies solo cedit“<sup>33</sup>. Díky tomuto se stavba stává součástí pozemku, pokud se nejedná o stavbu dočasnou.<sup>34</sup>

### **3.6 Vlastnické právo k nemovitostem**

V minulosti měl zápis právních vztahů k nemovitostem v evidenci nemovitostí pouze evidenční charakter. Zásadní změna nastala přijetím a účinností zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon).

#### **3.6.1 Hlavní zásady zápisu vlastnických práv k nemovitostem**

Zápisy do katastru nemovitostí jsou založeny na zásadách. Bez těchto zásad by katastrální právo nebylo funkční.

##### **3.6.1.1 Zásada konstitutivní (intabulační)**

Všechny převody nemovitostí, zástavy, podzástavní práva, věcná břemena a všechna jiná práva, která jsou smluvně sepsána, jako věcná práva k nemovitostem,

---

<sup>32</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>33</sup> V překladu povrch ustupuje půdě

<sup>34</sup> ADÁMKOVÁ, H. a spol., *Pozemkové vlastnictví*. Praha: Wolters Kluwer. 2020. 832 s.

ISBN: 978-80-7598-690-0

vznikají, mění se, popřípadě zanikají dnem provedení vkladu (intabulací) práva či výmazu vkladu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu. Od této zásady bylo přechodně odstoupeno.<sup>35</sup> K jejímu obnovení došlo zřízením katastru nemovitostí.<sup>36</sup>

### 3.6.1.2 Zásada materiální publicity neboli zásada veřejné víry

Kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po dni účinnosti zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu, je chráněn, kdyby uvedený zápis nebyl v souladu se skutečným stavem.<sup>37</sup>

### 3.6.1.3 Zásada formální publicity neboli zásada veřejnosti

Znění této zásady je zakotveno v § 980 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ). V důvodové zprávě<sup>38</sup> se očekává, že *lex specialis* stanoví, jakým způsobem upraví přístupnost konkrétních veřejných seznamů. § 52 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) používá tuto zásadu tak, že každý má právo za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlédnout do katastru nemovitostí a udělat si pro svou potřebu o právních vztazích k nemovitostem opisy či výpisy. Vše za úplatu. Jinými slovy, pokud se někdo s údaji neseznámí, i když se s nimi seznámit mohl, nemůže se z důsledků vyvinít z důvodů jejich neznalosti. Tuto vlastnost veřejného seznamu lze přirovnat k základním principům moderního práva *ignorantia iuris not excusat a vigilantibus iura skripta sunt*.<sup>39</sup> Podle Šustrové D. se zásada formální publicity týká veškerých údajů uvedených na listu vlastnictví v katastru nemovitostí.<sup>40</sup>

---

<sup>35</sup> Účinností tzv. středního občanského zákoníku (zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník) k 1. 1. 1951.

<sup>36</sup> § 2 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>38</sup> Odůvodnění k § 974 důvodové zprávy k vládnímu návrhu občanského zákoníku č. 362, 2011, str. 802

<sup>39</sup> Obecné právní zásady převzaté do českého právního řádu recepcí římského práva znamenající „neznalost práva neomlouvá“

#### 3.6.1.4 Zásada priority

V této poslední zásadě se pořadí zápisů do katastru nemovitostí řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Jinak řečeno, jednotlivá podání doručená katastrálnímu úřadu jsou vyřizována v pořadí, ve kterém mu byly podklady pro zápis doručeny, když rozhodný je okamžik<sup>41</sup> jejich doručení katastrálnímu úřadu jako jednoznačně určený bod na časové ose.

Vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu je získáno zápisem do takového seznamu. Tento zápis má vždy konstitutivní charakter. Účinky vkladu vlastnického práva nastávají zpětně, retroaktivně.<sup>42</sup>

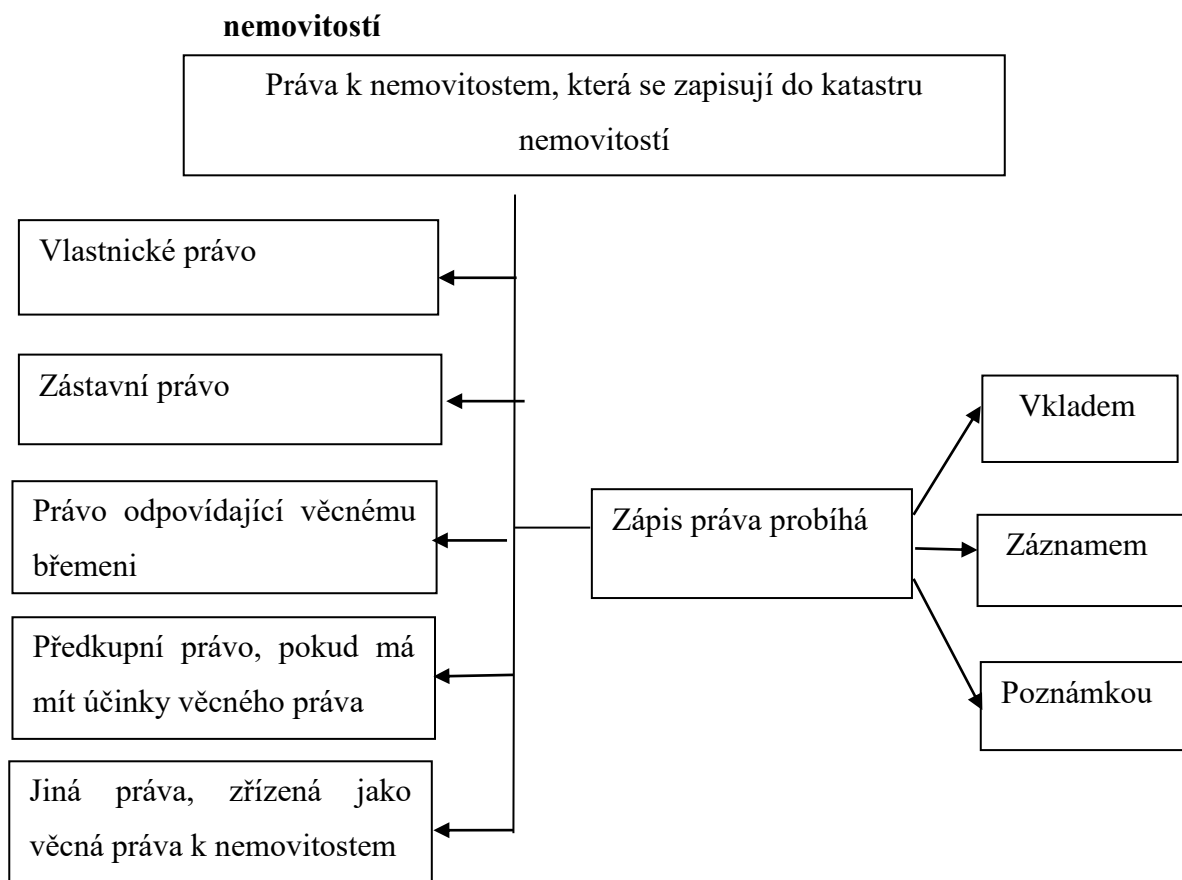
---

<sup>40</sup> Šustrová, D. *Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014*. 2014.

<sup>41</sup> V předchozí právní úpravě se dle § 12 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, se pořadí zápisů obvykle řídilo dobou doručení katastrálnímu úřadu. Zákonodárce zakotvil zásadu priority pro zápis záznamem zákonem č. 349/2011 Sb., mění se zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů s účinností od 1. 1. 2012 s úmyslem předejít zápisům duplicitního vlastnictví.

<sup>42</sup> Šustrová, D. *Katastr nemovitostí: Nové zásady jeho vedení od 1. ledna 2014*. 2014.

**Obrázek č. 1- Vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem zapisovaná do katastru**



Zdroj: Vlastní zpracování

Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je shoda údajů o vlastníkově nebo o jiném oprávněném a o jejich právech k nemovitosti, evidovaných v katastru nemovitostí s údaji v předkládaných listinách.<sup>43</sup>

Účinností nového občanského zákoníku a katastrálního zákona dnem 1. 1. 2014 došlo k podstatným změnám v evidenci nemovitostí a v postupu při zápisech do katastru nemovitostí.<sup>44</sup> Nyní podle nové právní úpravy se všechna věcná práva zapisují vkladem.<sup>45</sup>

<sup>43</sup> KUBA B., OLIVOVÁ, K., *Katastr nemovitostí*, ISBN 80-85811-02-2

<sup>44</sup> Nyní je stavba součástí pozemku, zápis, výmaz všech práv vkladem, atd.

<sup>45</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela a kol., *Katastrální zákon, Praktický komentář*. 2018



### 3.6.2 Vklad

Vklad je druh zápisu práva k nemovitosti do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí o povolení vkladu práva katastrálním úřadem. Vklad lze provést v papírové podobě, tak v elektronické. U listinné podoby musí být úředně ověřené podpisy. Žádost podaná elektronicky musí být elektronicky podepsána. Zápis proběhne na základě návrhu vznik, změna, zánik, promlčení, uznání existenci či neexistence následujících práv. Jedná se např., o vlastnické právo, zástavní právo, podzástavní právo, právo stavby, předkupní právo pokud má mít účinky věcného práva, právo odpovídající věcnému břemeni a jiná práva zřízená jako věcné právo k nemovitosti. Katastrální úřad musí nejpozději do následujícího pracovního dne označit změnu práv u nemovitosti, která je změnou dotčena.<sup>46</sup>

### 3.6.3 Záznam

Záznam je zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují práva odvozená od práv vlastnických. Jedná se o změny v užívání nemovitosti.

Návrh na záznam může podat ten, kdo má právní zájem na jeho provedení. Jedná se o orgány veřejné moci, územní samosprávné celky, které o zápisu záznamem rozhodli nebo jej osvědčili.

Do katastru nemovitostí lze záznamem zapsat např. právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy, atd.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> BAREŠOVÁ E., *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 453 str., Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4

<sup>47</sup> BAREŠOVÁ E., *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 453 s. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4

Návrh na záznam se provádí listinou, která dokládá právo, které se má zapsat. Při zápisu záznamem nejprve katastrální úřad zjistí, zda návrh podala oprávněná osoba. Dále provede kontrolu, zda listina neobsahuje chyby v psaní, počtech a jiné nesprávnosti a zda listina navazuje na dosud zapsané zápisy.<sup>48</sup>

#### 3.6.4 Poznámka

Formou poznámky se zapisují do KN informace důležité k evidovaným nemovitostem či zapsaným vlastníkům nebo jiných oprávněných. Poznámkou se zapisují rozhodnutí či oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, soudního exekutora, dražebníka či insolvenčního správce.

Druhy poznámek k nemovitostem mohou být např., exekuční příkaz ke správě nemovitostí a k jejímu prodeji. Dále exekuční příkaz k postižení obchodního závodu, usnesení o nařízení předběžného opatření, ale také zahájení pozemkových úprav, rozhodnutí o jejich schválení nebo se jedná o stavbu, která není součástí pozemku. Dále se zapisují různá ujednání, např. ujednání o pořadí zástavních práv.<sup>49</sup>

Katastrální úřad může také zapsat poznámky přímo k osobám evidovaným na listu vlastnictví. Poznámku může katastr zapsat na základě údajů z informačního systému insolvenčního rejstříku. Zápis i výmaz poznámky provádí všechny katastrální úřady okamžitě. Ihned po doručení listiny pro zápis či výmaz poznámky.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> BAREŠOVÁ E., *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 453s., Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

<sup>49</sup> BAREŠOVÁ E., *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 453s., Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4.

<sup>50</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Jedná se např. o vyrozumění o nařízení exekuce.<sup>51</sup> Dále usnesení o předběžném opatření, rozhodnutí o prohlášení konkurzu či vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku

V současnosti se zapisují poznámky týkající se nemovitosti, osoby či spornosti zápisu.<sup>52</sup>

Záznam a poznámka jsou na listu vlastnictví vymezeny v oddílu D „Poznámky a další obdobné údaje“

Pokud listiny obsahují nesrovnalosti týkající se vkladu, záznamu či poznámky vrátí je katastr k dopracování. Popřípadě požádá o doložení chybějících podkladů nutných k povolení vkladu, záznamu či poznámky. Pokud je podávaný návrh na vklad, záznam a přiložená smlouva a její přílohy v pořádku nic nebrání tomu, aby katastrální úřad vklad či záznam vlastnického práva povolil a práva zapsal na příslušný list vlastnictví.

### **3.7 List vlastnictví**

List vlastnictví vyhotovuje katastrální úřad. Obsahuje jméno či název vlastníků nebo spoluvlastníků. Dále rodná čísla občanů nebo identifikační čísla právnických osob. V listu vlastnictví (LV) jsou uvedena všechna parcelní čísla nemovitostí, popisná čísla a evidenční čísla nemovitostí, která vlastní v daném katastrálním území. Doplnkové (podrobnější) údaje o právních vztazích k nemovitostem a různé poznámky.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Pokud povinný není stát nebo územní samosprávný celek

<sup>52</sup> BAREŠOVÁ E., *Katastrální zákon: komentář*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer, 2015. xv, 453 str., Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4

<sup>53</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí*. Vilímek. Praha 1993. ISBN 80-85811-02-2

Tyto údaje se zapisují do čtyř základních částí listu vlastnictví označované jako: A, B, C, D. V automatizované podobě má (LV) ještě část B1 – jiná práva k nemovitostem a část E – nabývací tituly.<sup>54</sup>

## Obrázek č. 2: List vlastnictví

Zdroj: <https://www.cuzk.cz/>

Na listu vlastnictví v části A jsou zaznamenáni všichni vlastníci k celku. V části D je patrné, že katastrální úřad již vyznačil záznam pro další řízení: číslo 47/2000 – duplicitní zápis vlastnictví.

<sup>54</sup> KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí*. Vilímeck. Praha 1993. ISBN 80-85811-02-2

### 3.8 Duplicitní vlastnictví

Duplicitní vlastnictví je situace, kdy je na jednom určitém listu vlastnictví v katastru nemovitostí vyznačeno vlastnictví k určité nemovitosti pro dva či více subjektů, aniž by se jednalo o spoluvlastníky.<sup>55</sup>

Je to zvláštní případ zápisu práv do katastru nemovitostí (§ 37 odst. 2 vyhlášky č. 190/1996 Sb., vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního)

Povaha vlastnického práva tuto situaci vylučuje. V praxi nejsou však tyto situace nijak výjimečné. V evidenci katastru nemovitostí se s případy, kdy je u stejné nemovitosti uvedeno více „výlučných vlastníků“, i když všechny takto zapsané osoby vlastníky nejsou a ve skutečnosti jimi ani být nemohou.

#### 3.8.1 Jak duplicitní zápis vzniká

Duplicitní zápis vlastnictví je specifickým problémem katastrálního operátu. Nejčastějším zdrojem vzniku duplicit je obnova katastrálního operátu, resp. proces slučování evidencí. Může se také objevit při revizi katastru nemovitostí nebo při řešení nesouladů mezi skutečným a zapsaným stavem.<sup>56</sup>

Pokud je katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a listin k záznamu a každá prokazuje vlastnictví jiné osoby ke stejné nemovitosti, tak katastrální úřad není oprávněn listiny zkoumat. Pokud dokumenty splňují veškeré náležitosti, které z hlediska zákona u takových listin jsou vyžadovány, tak zápis musí

---

<sup>55</sup> § 37 odst. 2 vyhlášky č. 190/1996 Sb., Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

<sup>56</sup> § 13 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

proběhnout. Je tedy zřejmé, že vznik duplicitního zápisu nemusí být stejný s okamžikem druhého zápisu vlastnického práva k dotčené nemovitosti.<sup>57</sup>

I dnes je stále možné, že vznikne duplicitní zápis vlastnictví, ale půjde již jen o situace, kdy je duplicita v evidenci přítomna z minulosti. Zůstává skrytá a vyjde na povrch až při některém z procesů obnovy katastrálního operátu.

Katastrální úřad není orgánem oprávněným posoudit, která z předložených listin odpovídá skutečnému právnímu stavu, a rozhodnout tím o vlastnictví uvedené nemovitosti. Nezbyvá mu tedy nic jiného, než na místo jednoho vlastníka zapsat v katastru nemovitostí vlastníky dva ba dokonce i více vlastníků.<sup>58</sup> Vznikne duplicita či triplicita. Návod pro správu katastru nemovitostí s duplicitou počítá, protože v bodě 6.2.2.12.4 se uvádí, že se duplicitní zápis vlastnictví vyznačí právě formou opravy chybného údaje podle §36 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona).<sup>59</sup>

Je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a listin, které svědčí o vlastnictví více osob ke stejné nemovitosti, vyjádří katastrální úřad tuto skutečnost, tzv. „duplicitním zápisem vlastnictví“. Na listu vlastnictví vyznačí vlastnická práva k té dané nemovitosti ve prospěch všech, z rozporných listin vyplývajících vlastníků.<sup>60</sup>

Duplicitní zápis vlastnického práva by měl být dočasným řešením dané situace. Tento druh zápisu vlastnického práva je jev nežádoucí. Jak z pohledu zapsaných vlastníků, tak i orgánů státní správy.

---

<sup>57</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>58</sup> Srov. Bod 6.2.2.12.4 Návod pro správu katastru nemovitostí:<https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni-Navody-cuzk/>

<sup>59</sup> § 36 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>60</sup> Vyhláška č. 357/2013 Sb., katastru nemovitostí

**Obrázek č. 3: Ukázka duplicitního vlastnictví na listu vlastnictví**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI		
prokazující stav evidovaný k datu		
Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Kontrolní činnost, č.j.: MF-16626/2019/1702 pro Ministerstvo financí		
Okres: CZ0532 Pardubice	Obec: 575607 Řečany nad Labem	
Kat.území:	List vlastnictví:	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (št. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Duplicitní zápis vlastnictví		
		1/2
		1/2
Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice	70892822	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Správa a údržba silnic Pardubického kraje, Doubravice 98, 53353 Pardubice	00085031	

Zdroj: [https:// www.cuzk.cz/](https://www.cuzk.cz/)

### 3.8.2 Příčiny vzniku duplicitního vlastnictví

Dvojití vlastnictví souvisí se způsobem zápisu práv do katastru nemovitostí. Jednou z nejčastějších příčin jeho vzniku byla nedůsledná evidence nemovitostí v minulosti. Existovalo několik oddělených evidencí nemovitostí a také několik různých způsobů zápisu vlastnického práva do jednotlivých evidencí a i do pozdějších evidencí (tj. katastru nemovitostí). Zápis dvojího vlastnictví může vzniknout pouze při zápisu práv, která vznikají ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu, tzv. záznamem. Nejedná se tedy o situaci, kdy se změna vlastnictví zakládá na kupní smlouvě, darovací či na jiné.

Mezi duplicitou a zápisem duplicitního vlastnictví je určitý rozdíl. Samotné duplicity byly odstraněny modernizací jednotného digitálního katastru nemovitostí (v menší míře stále se starší evidencí pracuje) a změnou právní úpravy.<sup>61</sup>

V řízení o vkladu práv na základě kupní smlouvy či darovací smlouvy. Katastrální úřad vždy zkoumá, zda navrhovanému vkladu nebrání nějaká překážka v podobě ostatních práv, která vznikají ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu. Katastrální úřad nemá pravomoc rozhodovat o hmotněprávních otázkách. Zde plní katastrální úřad jen evidenční funkci.

### **3.8.3 Vznik vlastnictví ze zákona či záznamem**

Katastrální úřad přezkoumá listiny k záznamu pouze z formálního hlediska. Tedy to, zda listina neobsahuje chyby v psaní, počtech a jiné nesrovnalosti. Pokud jsou všechny náležitosti listiny splněny nelze odepřít záznam jen na základě právního názoru katastrálního úřadu. Platí to i tehdy, když existuje pochybnost o platnosti listiny, protože se objevil jiný dokument prokazující opak z hlediska vlastnictví. V tomto případě mají předložené listiny stejný právní význam, i když prokazují vlastnictví různých osob ke stejné nemovitosti. Katastrální úřady tedy nemohou listinu o záznamu přezkoumat tak, aby po vyhodnocení jejího obsahu přikročili k neprovedení záznamu.

### **3.8.4 Historický záznam vlastnictví**

V dřívějších dobách byly vydávány nebo registrovány listiny, které dokládaly převody vlastnictví státními orgány. I v případech, kdy šlo o převody od nevlastníků. Následně byly tyto případy zapisovány do dřívější evidence nemovitostí. Hodně těchto listin nedokazovalo skutečný právní stav. Příkladem dokumentu, které zvyšují případy

---

<sup>61</sup> Zákonem č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných právech k nemovitostem přidal povinnost katastrálního úřadu zjišťovat, zda předložená podkladová listina navazuje na dosavadní zápisy v katastru, což do té doby činit nemusel.



duplicitního vlastnictví, jsou např. rozhodnutí o dědictví, kdy do dědictví byly chybně zahrnuty i nemovitosti, které již v minulosti byly převedeny na někoho jiného. Dále písemnosti o nabytí vlastnictví v privatizaci nebo restituci a jiné případy, kdy podkladem k soudnímu rozhodnutí byly smlouvy o převodu nemovitosti od nevlastníka.

### 3.8.5 Překážky při duplicitním vlastnictví

Katastrální úřad nemůže sám odstranit vzniklou duplicitu, pokud obsah katastru nemovitostí je v souladu s právními dokumenty, avšak je v rozporu se skutečným právním stavem, tzn., že oba vlastníci nemohou nárokovat vlastnictví k dané nemovitosti mimo režim spoluvlastnictví.

Při řízení o vkladu práva vzniklého na smluvním základě by rozpory, které se týkaly vlastnictví, byly překážkou a vklad by nebyl povolen. Při provádění vkladu záznamem, toto ale uplatnit nelze. Proto může vzniknout duplicitní zápis vlastnictví osobě, i když pro danou nemovitost již byl zapsán nějaký vlastník dříve.

Tím vzniká základ pro spor, kdo je oprávněným vlastníkem nemovitosti. Stoprocentním vlastníkem jedné nemovitosti nemohou být zároveň různé osoby.

Duplicitní zápis vlastnictví brání zapsaným osobám na listu vlastnictví s danou nemovitostí nakládat, a to až do vyřešení, kdo je skutečným vlastníkem. Duplicita je i překážkou v převodu vlastnických práv k dané nemovitosti.

V případě sporu, kdo je oprávněným vlastníkem dané nemovitosti rozhoduje vždy soud nikoliv katastrální úřad.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Epravo.cz: Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitostem [online.]

[cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitostem-54082.html>

### 3.9 Řešení duplicitního vlastnictví

Při zjištění duplicitního vlastnictví může na tuto nesrovnalost upozornit přímo samotný příslušný katastrální úřad, nebo jeden z vlastníků. Při zjištění, že nemůže s danou nemovitostí nikterak nakládat.

#### 3.9.1 Výzva katastrálním úřadem

Katastrální úřad na tuto skutečnost vyhotovitele sporné listiny upozorní, aby bylo možné vzniklou situaci napravit. Když zpracovatel potvrdí, že daná listina, je v pořádku, katastrální úřad informuje o existujících duplicitách všechny osoby, které podle rozporných listin jsou označeny za vlastníky. Všichni vlastníci jsou vyzváni, aby danou situaci napravili.

Pokud katastrální úřad zjistí, že je založeno řízení o vkladu práv k dané nemovitosti, kde je zjištěno duplicitní vlastnictví. Mělo by být takové řízení ve smyslu správního řádu z pohledu katastrálního úřadu přerušeno, a to až do vyřešení vlastnictví k dané nemovitosti.<sup>63 64</sup>

---

<sup>63</sup> Vyznačení duplicitního zápisu vlastnictví umožnila od 1. 9. 1998 vyhláška č. 179/1998 Sb., vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, kterou se mění vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

<sup>64</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

### 3.9.2 Oznámením jednoho z vlastníků

K jedné věci nemůže existovat více vlastnických práv. Může zde mít výlučné vlastnictví pouze jeden vlastník.

Duplicitní vlastnictví může být zjištěno právě jedním z vlastníků. Nejčastěji se jedná o situace, kdy chce vlastník s danou nemovitostí, kterou si myslí, že vlastní, nakládat, např. prodat či potřebuje u některé z institucí prokázat vlastnictví k dané nemovitosti. Vlastník si nechá vyhotovit úplný list vlastnictví a na něm zjistí, že není jediným, tudíž výlučným vlastníkem předmětné nemovitosti.

Tuto skutečnost oznámí příslušnému katastrálnímu úřadu písemnou formou a katastrální úřad nedovolí s příslušnými nemovitostmi zmíněnými na daném listu vlastnictví nakládat, až do doby zákonného vyřešení vlastnických práv.

Pokud nelze z dostupných listin zjistit, kdo je vlastníkem. V těchto případech je jediným, kdo může rozhodnout, soud.

### 3.10 Vypořádání duplicity

K vypořádání duplicitního vlastnictví musí dojít vždy zákonnou formou. V návodu pro správu katastru jsou uvedeny dokumenty, kterými lze duplicitní zápis vlastnictví zrušit:

- Pravomocné rozhodnutí soudu o určení vlastnictví nebo soudní smír vydaný v rámci soudního řízení, jehož účastníkem byli všichni duplicitně zapsaní vlastníci
- Pravomocné rozhodnutí soudu vydané v rámci soudního řízení, jehož účastníkem byli všichni duplicitně zapsaní vlastníci, kterým byla zamítnuta žaloba na určení vlastnictví. V tomto případě odpadl důvod k duplicitnímu zápisu výmazem žalobce
- Uznání provedené souhlasným prohlášením všech duplicitně zapsaných vlastníků s náležitostmi podle § 66 odst. 2. vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí nebo jednostranné prohlášení s obdobnými

náležitostmi podle § 66 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhlášky, že vlastnické právo druhé osoby k nemovitosti není prohlašující osobou zpochybňováno

- Dohoda o narovnání uzavřená mezi duplicitně zapsanými vlastníky
- Smlouva o převodu vlastnického práva, kde na straně převodce vystupují všichni duplicitně zapsaní vlastníci
- Výsledek nedobrovolné dražby, soudní dražby nebo dražby prováděné soudním exekutorem
- Zpeněžení majetkové podstaty v rámci insolvenčního řízení

Pokud pomineme poslední dvě možnosti, u kterých se předpokládá speciální postavení vlastníků, je zřejmé, že je nutné docílit buď nějaké z dohod mezi všemi, kterým svědčí zápis vlastnického práva k takové nemovitosti nebo je potřebné se obrátit na soud s určovací žalobou.<sup>65</sup>

### **3.10.1 Dohoda o narovnání**

Dohoda či souhlasné prohlášení přichází v úvahu v případě, že se jedná o evidenci nedostatečně podchycený vklad nebo účinky právních jednání osob, kterým zapsané právo svědčí nebo jejich právních předchůdců.

Pokud existuje mezi stranami taková shoda, že dojde na souhlasné prohlášení, smír či dohodu, pak by „ekonomie“ celého procesu měla dostat přednost před přísně formálním výkladem souvislostí vlastnického práva.

Problém nastává, když se duplicitní vlastníci nejsou schopni domluvit a uznat vlastnické právo druhého. Potom nezbývá nic jiného než danou záležitost vyřešit prostřednictvím soudu.

---

<sup>65</sup> Návod pro správu katastru nemovitostí: <https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni-Navody-cuzk/>

### 3.10.2 Žaloba na určení právního vztahu

Tento proces má určit kdo je a kdo není oprávněným vlastníkem nemovitosti. Tedy musí se podat žaloba na určení právního vztahu ve smyslu § 80 písmene c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.<sup>66</sup>

Zákon v tento moment výslovně předpokládá existenci naléhavého právního zájmu osoby, která se domáhá určení práva, protože je dlouhodobě judikováno, že v případě duplicitního zápisu vzhledem k významu zápisu v katastru nemovitostí takový zájem bezpochyby existuje.

### 3.10.3 Rozsudek

Nevýhodou tohoto postupu je, že se většinou jedná o mnohaleté soudní spory, než dojde soud k závěrečnému rozhodnutí. Spousta duplicitně zapsaných vlastníků se proto obává soudního sporu. Při podání určovací žaloby, která splňuje všechny zákonné požadavky, musí soud za každých okolností nějakým způsobem rozhodnout.

Někdy se mohou začít vlastníci cítit důkazně slabí a může dojít k tomu, že všichni raději udržují nerozhodný stav s tím, že pokud zamezují druhému možnost disponovat s nemovitostí, vyvinou, tak tlak na uzavření nějaké dohody.

Pozitivní rozhodnutí soudu o existenci práva má za následek, že katastrální úřad je rozsudkem vázán a na základě pravomocného rozhodnutí duplicitní zápis vlastnictví z listu vlastnictví odstraní a údaje o vlastníkově věci uvede v soulad se skutečným právním stavem.

---

<sup>66</sup> § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Do vyřešení situace jsou u předmětné nemovitosti evidováni všichni vlastníci bez rozdílu.

Nesmíme také opomenout, že účastníky řízení o určení práva musí být všichni, o jejichž právech se v tomto řízení jedná. U určovací žaloby na určení vlastnického práva k nemovitosti to znamená, že musí směřovat proti všem duplicitně zapsaným vlastníkům. Pokud by někteří ze zapsaných vlastníků nebyli zároveň účastníky řízení, nebyl by rozsudek závazný.<sup>67</sup> Judikatura se usnesla na názoru, že na takové rozhodnutí by nemohl být dán naléhavý právní zájem.<sup>68</sup>

Zápis dvojího vlastnictví upozorňuje na existenci rozporných listin svědčících dvěma vlastníkům. Na základě dat z katastru nemovitostí lze naprosto přesně určit, jakého množství nemovitých věcí se duplicitní zápis vlastnictví týká.

V roce 2014 uváděla v rozhovoru vedoucí Kanceláře úřadu Katastrálního úřadu pro hl. město Praha, že evidují 42 000 duplicitních zápisů vlastnictví.<sup>69</sup> Pro zjištění aktuálního stavu, byl požádán ČÚZK o sdělení počtu nemovitostí v České Republice, u kterých je v současné době v katastru nemovitostí evidován duplicitní zápis vlastnictví. Úřad byl požádán na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

---

<sup>67</sup> § 159 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

<sup>68</sup> Epravo.cz: Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitostem [online.] [cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitostem-54082.html>

<sup>69</sup> GINTER, Jindřich. Desítky tisíc nemovitostí mají duplicitní vlastníky. In: *novinky.cz* [online]. publikováno: 9. 4. 2014 [cit. 9. 3. 2021].

**Tabulka 1: Počet duplicitních vlastnictví v ČR**

	<b>r. 2014</b>	<b>r. 2020</b>	<b>r. 2021</b>
<b>Celkem v ČR</b>	42 000	14698	13961

*Zdroj dat: Duplicitní zápis vlastnictví - excel, 2021, Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální*

Z poskytnutých dat vyplývá, že se množství zapsaných duplicitních vlastnictví každým rokem v České republice snižuje.

## **4 Praktická část**

Tato část práce je již zaměřena na řízení ve věci duplicitního vlastnictví zapsaného v katastru nemovitostí a na procesní postup u jednotlivých případů, které řeší veřejná správa. Konkrétně Krajský úřad Pardubického kraje.

### **4.1 Odstranění duplicitního vlastnictví – I. případ**

Jedná se o případ, kdy katastrálnímu úřadu byla doručena žádost jednoho z vlastníků o přešetření převodu pozemků Pozemkového katastru na stát. Vlastník doložil kupní smlouvu k daným nemovitostem.

Katastrální úřad dle doložených listin v souboru popisných informací na listu vlastnictví svědčícího pro Pardubický kraj zrušil zápis pozemku „x“ o výměře 15499 m<sup>2</sup> a nově na stejném listu vlastnictví zaevidoval pozemkovou parcelu xx/y o výměře 14896 m<sup>2</sup>.

Na jiných listech vlastnictví změnil výměru pozemků a řízením vznikly i nové listy vlastnictví s jednotlivými pozemky. Na novém listu vlastnictví byla i pozemková parcela označena jako „a/b“. Vše proběhlo na základě změn vzniklých z obnovení vlastnické hranice parcely „c“ Pozemkového katastru (PK).

#### 4.1.1 Upozornění katastrálního úřadu na duplicitu

Na základě těchto úprav upozornil katastrální úřad vlastníka nemovitosti o existenci duplicitního vlastnictví.

Katastrální úřad zjistil, že vlastnické právo k pozemkové parcele „a/b“ svědčí ve prospěch dvou různých vlastníků dle právních listin:

1) Podle Kupní smlouvy ze dne 16. 8. 1967 č. 793/1967 ve prospěch manželů, kde každý vlastní ½ ideální polovinu z celku.

2) A zároveň je dle Rozhodnutí Ministerstva dopravy a spojů o přechodu nemovitostí do vlastnictví krajů ze dne 19. 9. 2001 č. j. 3796/2001 a Zřizovací listiny příspěvkové organizace ze dne 25. 4. 2003 č. j. KrÚ 16217/2010 ve prospěch Pardubického kraje a právo hospodaření se svěřeným majetkem kraje pro Správu a údržbu silnic Pardubického kraje k celku.

U tohoto zjištěného stavu se nejednalo o chybu v katastru nemovitostí, neboť zákon označuje jako chybu v katastru takový stav, kdy chybné údaje vznikly zřejmým omylem při vedení a správě katastru nemovitostí (§8 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Pokud je obsah katastru v souladu s právními listinami, avšak je v rozporu se skutečným stavem právním, nemůže takový stav odstranit podle platného právního řádu katastrální úřad.

Z povahy vlastnického práva vyplynulo, že výlučnými vlastníky téže věci nemohou být zároveň různé osoby. Duplicitní zápis vlastnictví lze v katastru nemovitostí zrušit možnostmi, které jsou popsány v teoretické části. Zde přicházel v úvahu soudní smír, dohoda o uznání vlastnického práva nebo rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva. Pokud není žádný z duplicitně zapsaných vlastníků ochoten uznat vlastnické právo druhého, nezbyvá nic jiného než podat žalobu na určení právního vztahu podle §80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.



Pokud katastrálnímu úřadu nebude předložena listina na odstranění shora uvedeného vadného stavu, bude v katastrálním operátu pro dané katastrální území, pozemková parcela č. „**a/b**“ i nadále evidována s duplicitním zápisem vlastnictví pro všechny zmíněné vlastníky podle příslušných právních listin.

#### **4.1.2 Postoupení věci vlastníkovi**

Toto sdělení zaslal katastrální úřad příspěvkové organizaci Krajského úřadu Pardubického kraje, a protože v rozdělovníku nebyl uveden přímo Krajský úřad Pardubického kraje, tak Správa a údržba silnic Pardubického kraje zaslala úřadu dopis, kde situaci popsala a zároveň se příspěvková organizace i vyjádřila, že je daný pozemek „**a/b**“ o výměře 603 m<sup>2</sup> pro jejich organizaci potřebný, protože se jedná o pozemek pod tělesem silnice II. třídy a přiložila i dokumenty, které měla k dispozici. Mimo jiné i kontakt na duplicitní vlastníky.

#### **4.1.3 Listiny nutné k prošetření dané věci**

Dle zřizovacích listin, které jsou vyhotoveny mezi příspěvkovými organizacemi, a např. v tomto případě Krajským úřadem Pardubického kraje musí záležitosti týkající se nakládání s nemovitým majetkem řešit vlastník. Tedy v tomto případě, Pardubický kraj. Případ dostal k řešení odbor majetkový stavebního řádu a investic Krajského úřadu Pardubického kraje.

Bylo nutné si od příslušného katastrálního úřadu vyžádat kopie nabývacích titulů.

Jednalo se o nabývací listinu z r. 1967, na základě které přešlo vlastnické právo k původní pozemkové parcele z původní majitelky do spoluvlastnického podílu manželů. Zde se uvedlo číslo z výkazu změn.

Bylo zapotřebí také vidět kupní smlouvu z roku 1976 na základě, které prodala původní majitelka díl oddělený dle geometrického plánu<sup>70</sup> a tento díl byl dál sloučen s pozemkem „x“.

Pokud žádá o nabývací listiny krajský úřad, katastrální úřad má za povinnost vyhotovit tyto listiny bezplatně ve smyslu § 15 odst. 3 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích.

#### **4.1.4 Řešení – Souhlasné prohlášení**

Po důkladné prošetření všech listin zaslal Krajský úřad Pardubického kraje duplicitním vlastníkům „Souhlasné prohlášení“ za účelem odstranění duplicitního vlastnictví.

V prohlášení Krajský úřad popsal celý postup vzniku duplicitního vlastnictví. Ze zjištění bylo zřejmé, že pozemek „a/b“ Pardubický kraj získal do svého vlastnictví na základě Rozhodnutí ministerstva dopravy a spojů ČR – 3796/01-8-KM ze dne 19. 9. 2001, které bylo vydáno v souladu se zákonem č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů.

Vyplývalo také, že stát nabyt vlastnické právo m. j. k části pozemkové parcely „a/b“ Pozemkového katastru od nevladníka, a proto vlastnické právo Pardubického kraje je na listu vlastnictví zapsáno chybně.

#### **4.1.5 Výsledek**

Jelikož se jednalo o pozemek umístěný pod stavbou silnice II. třídy, které jsou pro Pardubický kraj potřebné. Nabídl Krajský úřad Pardubického kraje duplicitním spoluvlastníkům odkoupení pozemku za cenu, která je stanovena pro pozemky, které ze zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České

---

<sup>70</sup> To je podklad a neoddelitelná součást všech listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí, je-li třeba předmět zápisu zobrazit i do katastrální mapy

republiky do majetku krajů, přešly ze státu na kraj, avšak nebyly státem před tímto převodem vypořádány. Krajský úřad čekal na sdělení, zda s odprodejem budou souhlasit.

Mezi tím proběhl na Krajském úřadě Pardubického kraje schvalovací proces, kde v konečné fázi Zastupitelstvo Pardubického kraje schválilo koupi pozemkové parcely „a/b“ do svého vlastnictví.

Souhlasné prohlášení učiněné v souladu s ustanovením § 40 odst. 2 písm. a) a odst. 3 vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, ve znění pozdějších předpisů, za účelem odstranění duplicitního vlastnictví sděluje, že podílový spoluvlastníci pozemku „a/b“ jsou výlučnými vlastníky daného pozemku a Pardubický kraj uznává shora uvedené vlastnické právo.

Takovou listinu předložil Pardubický kraj k provedení záznamu vlastnického práva na příslušný katastrální úřad.

Po odstranění duplicitního vlastnictví z katastru nemovitostí bylo možné s předmětnými nemovitostmi nakládat, a proto po předchozí domluvě, jelikož se jednalo o pozemek pod silnicí, Pardubický kraj od vlastníků pozemek „a/b“ na základě kupní smlouvy odkoupil a předal ho k hospodaření příslušné příspěvkové organizaci.

Řešení tohoto případu zápisu duplicitního vlastnictví bylo plynulé. Přesto toto řízení trvalo od ledna do září příslušného roku.

Dalším případem, který Krajský úřad Pardubického kraje řešil, v rámci duplicitního vlastnictví byl zápis duplicitního vlastnictví evidovaný ve prospěch města a Pardubického kraje.

## **4.2 Duplicitní vlastnictví – II. případ**

Tento případ vzešel z jednání Správy a údržby silnic Pardubického kraje s příslušným městem o majetkovém vypořádání pozemků v katastrálním území daného města. Jednalo se většinou o pozemky pod chodníky či zelené pásy a na druhé straně pro Pardubický kraj byly potřebné pozemky pod silnicemi II. a III. tříd. U dvou pozemků bylo zjištěno duplicitní vlastnictví, které svědčilo jak pro dané město, tak pro Pardubický kraj.

Výstupem z jednání byl seznam pozemků, které byly pro příspěvkovou organizaci Pardubického kraje potřebné. Organizace následně zaslala žádost o majetkové vypořádání pozemků na Krajský úřad Pardubického kraje, tak jak se dohodli s příslušným městem při jednání. Usnesli se též na bezúplatném převodu pozemků. Převodem, tak dojde k narovnání majetkových vztahů, jak města, tak Pardubického kraje.

U dvou bezúplatně převáděných pozemků bylo zjištěno duplicitní vlastnictví svědčící pro Pardubický kraj a dané město. Pozemky se nacházely pod chodníky města.

### **4.2.1 První kroky – převod vlastnictví**

Pracovnice Krajského úřadu Pardubického kraje, která řešila tento případ, zjistila, že nejprve bude nutné provést převod vlastnictví u daného města, protože na listu vlastnictví byl dosud veden starý název města.

Pardubický kraj tedy požádal město o změnu zápisu vlastnictví pozemků. Stav vedený na listu vlastnictví byl veden na ČR – právo hospodaření s majetkem státu MěstNV „dané město“.

Město tedy požádalo katastrální úřad na základě zákona § 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí o zapsání správného názvu města do katastru nemovitostí. Vše obec doložila

v Prohlášení<sup>71</sup>. V prohlášení město uvedlo, že v historii byly zmiňované pozemky ve vlastnictví České republiky. Ke dni 23. 11. 1990 k nim příslušelo právo hospodaření Městskému národnímu výboru daného města, jehož závazky přešly na „Město“. Město s pozemky hospodařilo a nesloužilo k plnění úkolů drobné provozovny národního výboru.

#### **4.2.2 Druhý krok – vyžádání nabývacích titulů k předmětným nemovitostem**

Krajský úřad Pardubického kraje si opět vyžádal od příslušného katastrálního úřadu fotokopie nabývacích titulů k předmětným pozemkům a to chronologicky od pozemkové knihy až do současnosti včetně všech změn číslování parcel.

Poskytnuté údaje byly vyhotoveny bezplatně ve smyslu § 15 odst. 3 zákona č. 129/2000 Sb, o krajích.

#### **4.2.3 Třetí krok – prostudování došlé dokumentace**

Po obdržení dokumentace<sup>72</sup> a jejím důkladném prošetření došel Krajský úřad Pardubického kraje k závěru, že pozemky, které byly předmětem šetření, byly Pardubickému kraji přiděleny chybně.

---

<sup>71</sup> O přechodu vlastnického práva k nemovitostem na obec na základě § 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí vyhotovené dle § 40 odst. 2 písmene a vyhlášky č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška.

<sup>72</sup> Prohlášení města z r. 2008; Částečný seznam veřejných statků; Ohlášení Krajského úřadu Pardubického kraje v souvislosti se změnou zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů zákonem č. 477/2008 Sb., zákonem kterým se mění zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů. Na základě usnesení Zastupitelstva Pardubického kraje byly provedeny změny zřizovacích listin u příspěvkových organizací zřizovaných Pardubickým krajem; Rozhodnutí MDS ČR č.j. 3796/01-8 KM ze dne 10. 9. 2001. Včetně příloh, fotokopie usnesení Zastupitelstva Pardubického kraje a seznam pozemků dle katastrálních území a specifikace

#### **4.2.4 Čtvrtý krok – vyhotovení Souhlasného prohlášení za účelem odstranění duplicitního zápisu vlastnického práva**

Pardubický kraj získal pozemky do svého vlastnictví na základě Rozhodnutí Ministerstva dopravy a spojů ČR – 3796/01-8-KM ze dne 19. 9. 2001, které bylo vydáno v souladu se zákonem č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů. Město pozemky získalo podle §1 odst. 1 zákona České národní rady č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Město s pozemky hospodařilo ke dni 24. 5. 1991.

Pardubický kraj vyhotovil „Souhlasné prohlášení“ sepsané za účelem odstranění duplicitního vlastnictví k daným pozemkům ve prospěch města.

#### **4.2.5 Narovnání majetkových práv**

Obec a Pardubický kraj podepsali Souhlasné prohlášení vyhotovené podle ustanovení § 66 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Po úhradě správního poplatku Krajský úřad Pardubického kraje podal návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí k příslušnému katastrálnímu úřadu ve prospěch města.

Vyřešení tohoto případu trvalo rok a půl. Řízením byly narovnány majetkové záležitosti obou zřízení. Jednak duplicitní vlastnictví a také bezúplatný převod nemovitostí mezi obcí a krajem.

### **4.3 Duplicitní vlastnictví – III. případ**

Podnět pro vyřešení duplicitního vlastnictví vznikl na základě soupisu potřebných pozemků pro příspěvkovou organizaci Pardubického kraje – Správa a údržba silnic Pardubického kraje. Organizace poslala žádost o vypořádání pozemků v určitých katastrálních územích. Jednalo se o pozemek opět pod tělesem silnice, tudíž pro

Správu a údržbu silnic Pardubického kraje potřebný. Z listu vlastnictví bylo zjištěno, že pozemek se způsobem využití silnice je v duplicitním vlastnictví paní (ročník 1926), pána (ročník 1914) a Pardubického kraje, kde právo hospodařit se svěřeným majetkem měla právě již zmiňovaná příspěvková organizace Správa a údržba silnic Pardubického kraje.

#### **4.3.1 První krok – vyžádání nabývacích titulů od katastru nemovitostí**

Krajský úřad Pardubického kraje si vyžádal prosté fotokopie listin, na základě kterých nabyli paní a pán pozemek v obci Řečany nad Labem, a to chronologicky od pozemkové knihy až po nabývací tituly uvedené na určitém listu vlastnictví pro dané katastrální území do vlastnictví. Byly jim doručeny tyto listiny.<sup>73</sup>

Dále si úřad vyžádala kopii záznamu, kterým byl zapsán duplicitní zápis vlastnictví ke zmiňovanému pozemku.

Tyto údaje byly opět Krajskému úřadu Pardubického kraje poskytnuty bezplatně ve smyslu § 15 odst. 3 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích.

#### **4.3.2 Druhý krok – prostudování doručených podkladů**

Podklady, které zaslané na Krajský úřad Pardubického kraje sahaly hluboko do minulosti. Bylo nutné jejich důkladné prostudování. V dokumentech se vyskytovalo několik jmen, která souvisela s duplicitními vlastníky zapsanými na stávajícím listu vlastnictví. Pro správné posouzení bylo nutné si osoby s jejich podíly seřadit a tím dojít ke jménům osob a velikosti jejich podílů, tak jak bylo uvedeno na aktuálním listu vlastnictví.

---

<sup>73</sup> Vklad práva z r. 1949; Notářský zápis z r. 1968; Notářský zápis z r. 1970; Rozhodnutí o dědictví z r. 1974; Kupní smlouva z roku 1972 a žádost bývalé Správy a údržby silnic Pardubice o zapsání pozemku na list vlastnictví zmiňované organizace.

Prostudováním podkladů bylo zjištěno, že pán i paní zapsaní na listu vlastnictví, vlastní každý ideální polovinu z celku. Nikoliv, že je každý „stoprocentním“, tedy výlučným vlastníkem předmětné nemovitosti.

#### **4.3.3 Třetí krok – žádost o poskytnutí údajů z informačního systému evidence obyvatel.**

Pán uvedený, jako jeden z duplicitních vlastníků byl narozen v roce 1914. Existovalo proto důvodné podezření, že již zemřel. Úřad si požádal podle § 15 odst. 2 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, o poskytnutí údajů z informačního systému evidence obyvatel. Požadoval datum a místo úmrtí uvedené fyzické osoby a ověření správnosti místa jejího posledního trvalého pobytu z důvodu odstranění duplicitního zápisu vlastnictví pozemku v obci Řečany nad Labem.<sup>74</sup>

#### **4.3.4 Čtvrtý krok – návrh na opravu chyby v katastrálním operátu**

Bylo zjištěno podílové spoluvlastnictví pána a paní uvedených na listu vlastnictví, který vykazoval duplicitní záznam vlastnictví. Proto Krajský úřad Pardubického kraje zaslal návrh příslušnému katastrálnímu úřadu na opravu chyby v katastrálním operátu.

Předmětný pozemek vznikl z pozemku ve zjednodušené evidenci. Parcela měla původ v Pozemkovém katastru (PK). Úřad se po prostudování nabývacích titulů domníval, že se jedná o nesprávný zápis a navrhl katastrálnímu úřadu opravu chyby v katastrálním operátu podle § 36 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění, která byla způsobena zřejmým omylem při vedení katastru nemovitostí.

---

<sup>74</sup> List vlastnictví svědčící o duplicitním vlastnictví byl přiložen



#### 4.3.5 Pátý krok – vyrozumění o duplicitním zápisu vlastnictví s výzvou od katastrálního úřadu

Katastrální úřad zaslal na Krajský úřad Pardubického kraje vyrozumění, že žádost přešetří a na základě toho na daném listu vlastnictví opravil původní duplicitní zápis vlastnictví, kdy zrušil duplicitní zápis vlastnictví k pozemku v katastru nemovitostí k celku pro paní, kde její vlastnické právo bylo evidováno na základě darovací smlouvy, a k celku i pro pána, jehož nabývacím titulem bylo Rozhodnutí soudu o dědictví. Nově tedy na listu vlastnictví vyznačil duplicitní zápis vlastnictví pozemku k podílu ½ pro paní a dále k podílu ve výši ½ pro pána. Vlastnictví Pardubického kraje k celku nebylo změněno. Pardubickému kraji bylo vlastnické právo k tomuto pozemku zapsáno na základě Rozhodnutí o přechodu nemovitostí do vlastnictví krajů,<sup>75</sup> zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých práv, věcí a závazků z majetku České republiky do majetku krajů.

Katastrální úřad je listinami vázán a každá z nich svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Podle výše zmíněných listin, zůstává proto tato okolnost vyjádřena duplicitním zápisem vlastnictví, které bude řešeno v ZDŘ.<sup>76</sup>

Provedenou opravou byly uvedeny do souladu data v katastru nemovitostí s údaji obsaženými v listinách založených ve sbírce listin katastrálního úřadu. Katastr tuto chybu opravil, neboť bylo zřejmé, že se jednalo o chybu v údajích katastru podle § 36 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Katastrální úřad dále vyzval Pardubický kraj k určení vlastnického vztahu. Šetřením na Okresním soudu v Pardubicích (dnešním Krajském soudu) bylo zjištěno, že výše zmiňovaná paní i pán zemřeli. Katastrální úřad sdělil i právní nástupce zůstavitelky a i právní nástupce zemřelého pána.

---

<sup>75</sup> Rozhodnutí Ministerstva dopravy a spojů ČR (č. j. 3796/01-8-KM) ze dne 10. 9. 2001

<sup>76</sup> ZDŘ – záznam dalšího řízení, uvedeno na listu vlastnictví v části D

Upozornění na výzvu katastrální úřad vyznačil do příslušného listu vlastnictví do části D (Plomby a upozornění).

#### **4.3.6 Stav řízení – probíhá, návrh možného řešení**

Nyní je řízení ve stavu, kdy Pardubický kraj čeká na vyjádření k dané věci od jednotlivých právních nástupců. Pokud by vlastnická práva k duplicitnímu vlastnictví přešla na osoby vzešlé z dědického řízení. Nejprve by se musely narovnat majetkové vztahy v duplicitním vlastnictví. Následně prostřednictvím Souhlasného prohlášení by byla snaha Pardubického kraje o odstranění zápisu duplicitního vlastnictví z listu vlastnictví a prostřednictvím kupní smlouvy vypořádat vlastnická práva ve svůj prospěch. Pro příspěvkovou organizaci Správa a údržba silnic Pardubického kraje je pozemek ležící pod tělesem silnice potřebný.

## 5 Výsledky a zjištění

V praktické části diplomové práce byly rozklíčovány případy, které měla autorka práce ke zkoumání k dispozici. Případy se týkaly zapsaného duplicitního vlastnictví v katastru nemovitostí z pohledu jednoho z vlastníků a tím byl Pardubický kraj.

V následující tabulce je uveden přehled počtu spisů, které eviduje Pardubický kraj za posledních 8 let k řešení duplicitního zápisu vlastnictví z celkového počtu 1600 nevyřešených spisů o převodu nemovitého majetku.

**Tabulka 2: Počet založených spisů k řešení duplicitního vlastnictví na Pk**

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Počet spisů DZV na Pk</b>	<b>6</b>	<b>1</b>			<b>2</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Počet vyřešených spisů DZV</b>		<b>1</b>						<b>1</b>	
<b>Celkový počet nevyřešených spisů o převodu nemovitého majetku na Pk</b>	<b>1600</b>								

*Zdroj: Evidence spisů Pardubického kraje: 2021, Pardubice: Krajský úřad Pardubického kraje*

Z přiložené tabulky je patrné, že počet založených spisů řešících na Pardubickém kraji duplicitní zápis vlastnictví není mnoho. Za období osmi let zde bylo zaevidováno pouze šest případů duplicitního vlastnictví. Z celkového počtu 1600 spisů se jedná o jednotky, a proto Pardubický kraj vyřešení těchto duplicit odkládal. Až do doby, kdy audit Ministerstva financí České republiky doporučil Pardubickému kraji zahájit řízení k vyřízení těchto záležitostí.

Dle sdělení Krajského úřadu Pardubického kraje se všechny případy týkají pozemků pod silnicemi II. a III. tříd, které má v hospodaření příspěvková organizace Správa a údržba silnic Pardubického kraje. Ze zkoumaných případů byl na existenci duplicitního zápisu vlastnictví Pardubický kraj upozorněn buď žádostí od druhého z duplicitních vlastníků, kdy bylo požadováno narovnání vlastnických vztahů nebo iniciací přímo příspěvkovou organizací Správa a údržba silnic Pardubického kraje, která procházela data po obnově katastrálního operátu v jednotlivých katastrálních územích. Příspěvkovou organizaci o průběhu obnovy operátu informoval příslušný katastrální úřad. Ta po ukončení obnovy následně provedla kontrolu pozemků, které má svěřené k hospodaření.

Ze studie jednotlivých spisů, které byly k dispozici při zpracování diplomové práce je zřejmé, že se Pardubický kraj v první řadě snaží o důkladné prostudování jednotlivých případů, tak aby nedošlo k dalšímu omylu. Formou zkoumání listin, kterými vzniklo vlastnické právo jednotlivých duplicitních vlastníků. Nabývacími tituly zjišťuje majetkové vztahy hluboko do minulosti. Následně je snaha se strany krajského zřízení o narovnání majetkových vztahů. Nejčastěji formou Souhlasného prohlášení. Tím dojde na listu vlastnictví k zapsání jediného výlučného vlastníka předmětné nemovitosti. Ve všech zkoumaných případech se jednalo o nemovitý majetek, který byl pro Správu a údržbu silnic Pardubického kraje potřebný, a proto Kraj dál přistoupil k převodu předmětných nemovitostí do svého výlučného vlastnictví formou sepsání kupní smlouvy nebo smlouvy o bezúplatném převodu.

Podle zkoumaných případů nejčastější příčinou vzniku duplicitního zápisu vlastnictví, z pohledu autorky, byly pozemkové úpravy prováděné v minulosti a následný převod pozemků rozhodnutím Ministerstvem dopravy a spojů ČR – 3796/01-8-KM ze dne 19. 9. 2001, které bylo vydáno v souladu se zákonem č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů.

Nyní jsou na Pardubickém kraji vyřešeny dva z šesti případů zjištění duplicitních zápisů vlastnictví. Narovnání majetkových práv trvalo v délce od devíti do osmnácti měsíců. Třetí zkoumaný případ byl náročnější na řešení z důvodu úmrtí duplicitních vlastníků. Zde příslušný katastrální úřad byl Krajskému úřadu Pardubického kraje nápomocný a sdělil i jména osob, které Okresní soud v Pardubicích (dnešní Krajský soud) určil jako právní nástupce zemřelých duplicitních vlastníků. I v tomto případě bude snaha Pardubického kraje o dohodu při narovnání majetkových práv. Pokud tato forma vypořádání duplicitního vlastnictví nebude ze strany ostatních duplicitních vlastníků akceptována. Přistoupí pravděpodobně Pardubický kraj k podání Určovací žaloby. V tomto případě je možné, že tento spor se povede několik let, než soud vydá rozhodnutí.

## 6 Závěr

Tato práce byla zaměřena na katastr nemovitostí, zápis vlastnického práva a duplicitní zápis vlastnictví. Katastr nemovitostí patří mezi nejrozsáhlejší informační systémy. V katastru je kladen důraz na spolehlivost evidovaných údajů a na jejich přesnost. Data evidovaná v katastru nemovitostí mají rozsáhlý charakter, a proto i přes výbornou správu a vedení tohoto seznamu se v katastrálním operátu objevují chyby. Z praktických ukázek zaměřených na řešení a narovnání zjištěného duplicitního záznamu vlastnictví vedeného v katastru nemovitostí bylo patrné, že ve veřejné správě, konkrétně v Pardubickém kraji, se těchto případů nevyskytuje mnoho. Toto zjištění mohlo být ovlivněno právě místem (oblastí) zkoumání.

Cílem diplomové práce bylo popsat problematiku týkající se duplicitního vlastnictví v katastru nemovitostí z hlediska hmotněprávního i procesního. Zkoumáním právní úpravy a příslušné judikatury českých soudů bylo tohoto cíle dosaženo. Dostupná judikatura k této problematice existuje v relativně omezeném rozsahu. Není tedy výjimkou, že u ní před účinností současného katastrálního zákona dochází pouze k aktualizaci. I tak byla snaha z dostupných zdrojů získat maximum potřebných informací.

Dílním cílem práce bylo vymezení duplicitního zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí s přihlédnutím k problematice řešené ve veřejné správě konkrétně Krajským úřadem Pardubického kraje. I tento cíl se podařilo naplnit. Autorka vnímá zápis duplicitního vlastnictví, jako chybu. Jak již bylo v diplomové práci napsáno. Duplicitní zápis vlastnictví je jev nežádoucí a představuje pro všechny zapsané vlastníky zásadní překážku v disponování s dotčenou nemovitostí. Vzhledem ke zjištěnému počtu řešených případů a způsobu jejich vyřešení, kdy v každém řízení došlo k Dohodě či Souhlasnému prohlášení, dospěla autorka k závěru, že se jednalo o evidenci nedostatečně podchycený výklad či účinky právních jednání osob nebo jejich právním předchůdcům, kterým zapsané právo svědčilo.

Naštěstí lze konstatovat, že se duplicitní zápisy vlastnického práva v katastru nemovitostí daří úspěšně řešit. Dle provedených zjištění se jejich počet každý rok snižuje a lze tedy předpokládat, že postupem času by měl tento institut v podstatě vymizet.

Případy, které šly vyřešit dohodami či uznáními jsou již vyřešeny. V evidenci nyní zůstávají spíše duplicity, které budou muset vyřešit soudy, a proto celý proces odstraňování zápisů duplicitního vlastnictví z evidence katastru nemovitostí bude pomalejší.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### 7.1 Literatura

KUBA, B., OLIVOVÁ, K.: *Katastr nemovitostí*. Vilímek. Praha 1993.

ISBN 80-85811-02-2.

BAREŠOVÁ E., BLÁHOVÁ I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L.,  
ŠANDOVÁ, H. *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015.

Rekodifikace. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4.

BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon*. Komentář. 1. vyd. C. H. Beck Praha. 2014. ISBN

978-80-7400-525-1.

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J.: *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters

Kluwer, 2017. 367 s. ISBN 978-80-7552-774-5.

ADÁMKOVÁ, H. a spol, *Pozemkové vlastnictví*. Praha: Wolters Kluwer. 2020. 832 s.

ISBN: 978-80-7598-690-0

BUMBA, J. *České katastry od 11. do 21. století*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007. 190 s.

ISBN: 978-80-247-2318-1.



## 7.2 Legislativa

Zákon č. 89/2012. ze dne 3. 2. 2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89?text=>

Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. 8. 2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*.  
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

Zákon č. 500/2004 Sb. ze dne 24. 6. 2004, správní řád, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*.  
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500>

Zákon č. 129/2000 Sb. ze dne 12. 4. 2000, o krajích, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-129>

Zákon č. 139/2002 Sb. ze dne 1. 1. 2003, o pozemkových úpravách pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-130>

Vyhláška č. 357/2013 Sb. ze dne 1. 11. 2013, o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. In: *Zákony pro lidi*.  
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-357>

Vyhláška č. 358/2013 Sb. ze dne 1. 11. 2013, o poskytování údajů  
z katastru nemovitostí, v platném znění. In: *Zákony pro lidi*. Dostupné  
z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-358>

Zákon č. 99/1963 Sb. ze dne 1. 1. 2016, občanský soudní řád. In: *Zákony pro lidi*.  
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1963-99>

### **7.3 Internetové zdroje**

Český úřad zeměměřičský a katastrální: Stručná historie pozemkových evidencí  
[online]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/  
O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx](https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx)

Český úřad zeměměřičský a katastrální: Návod pro správu katastru nemovitostí  
[online]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-  
opatreni/Navody-cuzk/160303022.aspx](https://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-cuzk/160303022.aspx)

Ginter, J. Desítky tisíc nemovitostí mají duplicitní vlastníky. In: *novinky.cz*  
[online]. Publikováno: 9. 4. 2014 [cit. 24. 3. 2021].  
Dostupné z: [https://www.novinky.cz/finance/clanek/desitky-tisic-nemovitosti-  
-maj-duplicitni-vlastniky-224853](https://www.novinky.cz/finance/clanek/desitky-tisic-nemovitosti-maj-duplicitni-vlastniky-224853)

Epravo.cz: Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitostem [online.]  
[cit. 24. 3. 2021]. Dostupné z: [https://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-  
-vlastnictvi-k-nemovitostem-54082.html](https://www.epravo.cz/top/clanky/duplicitni-zapis-vlastnictvi-k-nemovitostem-54082.html)

## **8 Přílohy**

- Příloha č. 1:** Poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů
- Příloha č. 2:** Soubor s požadovanými informacemi o počtu evidovaných zápisů duplicitního vlastnictví

**Příloha č. 1:**

**ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ  
KANCELÁŘ PŘEDSEDY**

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8  
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 204, eMail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

---

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 16. 3. 2021  
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-04335/2021-11  
NAŠE Č. J.: ČÚZK-04634/2021  
VYŘIZUJE: Mgr. Marina Holá  
TELEFON: 284 041 260  
EMAIL: Marina.Hola@cuzk.cz  
MÍSTO A DATUM: Praha, 23. 3. 2021  
POČET LISTŮ/PŘÍLOH: 1/1

Paní  
Petra Janurová  
Karla Paura 291  
533 75 Dolní Ředice  
eMail: pja@centrum.cz

**Poskytnutí informace podle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím,  
ve znění pozdějších předpisů**

Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu (dále jen „ČÚZK“) došla dne 16. 3. 2021 Vaše žádost o poskytnutí následující informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“):

- počet nemovitostí v České republice, u nichž je v současné době v katastru nemovitostí evidován duplicitní zápis vlastnictví.

Poskytnutí informace podmínil ČÚZK zaplacením úhrady ve výši 264 Kč, tato částka byla dne 23. 3. 2021 připsána na účet ČÚZK.

ČÚZK zasílá požadované informace v připojeném souboru.

S pozdravem

Mgr. Jarmila Daňková  
ředitelka kanceláře předsedy  
podepsáno elektronicky

**Příloha č. 2:**

Počet evidovaných zápisů duplicitního vlastnictví v ČR - Zdroj Český úřad zeměměřičský a katastrální

Rok	Typ právního vztahu	Počet parcel	Počet samostatných staveb	Počet jednotek	Počet práva stavby	Počet nemovitostí celkem
2020	PV24	14 627	69	2	0	<b>14 697</b>
2021	PV24	13 892	66	3	0	<b>13 961</b>
Legenda: PV24 - zápis duplicitního vlastnictví						
Stav k 18. 3. 2021						