

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

Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti

Je možné, aby vlastnictví téže nemovitosti svědčilo dvěma či více vlastníkům, aniž by se jednalo o spoluvlastníky? Povaha vlastnického práva tuto situaci vylučuje, přesto se lze setkat s případy, kdy je např. u téhož pozemku v katastru nemovitostí uvedeno více „výlučných vlastníků“, i když je zřejmé, že všichni zapsaní vlastníky nejsou a ani být nemohou.



Tzv. duplicitní zápis vlastnictví (resp. případ, kdy na samostatném listu vlastnictví je vyznačeno vlastnictví k dané nemovitosti pro dva či více subjektů) nastává, je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a listin, z nichž každá prokazuje vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Katastrální úřad není orgánem oprávněným posoudit, která z předložených listin odpovídá skutečnému právnímu stavu a rozhodovat o vlastnictví uvedené nemovitosti; k tomuto bodu se v podrobnostech dostáváme níže.

Proto nezbyvá, než namísto jednoho vlastníka zapsat v katastru u téže nemovitosti vlastníky dva nebo dokonce i vlastníků více. Tato situace však způsobuje nejistotu v právních vztazích k dotčené nemovitosti a je nutné ji odstranit.

Jak duplicitní zápis vzniká

Problematika dvojího vlastnictví souvisí se způsobem zápisu práv do katastru nemovitostí a častou příčinou je i nedůsledná evidence nemovitostí v dřívější době. Zápis dvojího vlastnictví totiž může v katastru nemovitostí vzniknout pouze při zápisu práv, **kteří vznikají ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu**, tzv. záznamem – nejedná se tedy o situace, kdy se změna vlastnictví zakládá na smlouvě kupní, darovací či jiné. Záznamovou listinu nemají katastrální úřady možnost řádně přezkoumat, případně zamítnout, a to ani v případě, že existují oprávněné pochybnosti o její platnosti, neboť jiná známá listina prokazuje z hlediska vlastnictví opak. Vzhledem k tomu, že v dřívější době byly státními orgány vydávány nebo registrovány listiny dokládající převody vlastnictví, i když šlo o převody od nevladníků, a ty byly následně zapisovány do dřívější evidence nemovitostí, řada listin předkládaných k záznamu neosvědčuje skutečný právní stav. Typicky kolizními listinami, které zakládají dvojí zápis vlastnictví k nemovitosti jsou např. rozhodnutí o dědictví, kdy do aktiv dědictví byly chybně zahrnuty nemovitosti již dříve převedené na jinou osobu, listiny o nabytí vlastnictví v privatizaci či restitucích a další případy, kdy podkladem soudního rozhodnutí byly smlouvy o převodu nemovitosti od nevladníka. Ovšem splňují-li tyto listiny formální náležitosti, tzn. neobsahují zřejmé chyby v psaní, počtech či jiné nesprávnosti, mají z pohledu katastrálního úřadu stejnou právní relevanci jako listiny jiné. Zatímco v řízení o vkladu práv vznikajících na smluvním základě by nesrovnalosti týkající se vlastnictví byly překážkou vkladu, vklad by tudíž nebyl povolen, takový postup nelze při provádění zápisu záznamem uplatnit. Záznamem tak může být proveden duplicitní zápis vlastnictví jedné osoby, ačkoli jiná osoba byla jako vlastník zapsána po dříve provedeném vkladovém řízení. Tím je dán základ pro spor, kdo je oprávněným vlastníkem nemovitosti.

Jak vyplývá z povahy vlastnického práva, úplným vlastníkem téže věci nemohou být zároveň různé osoby. Duplicitní zápis vlastnictví brání osobám zapsaným na příslušném listu vlastnictví s danou nemovitostí disponovat a až do doby vyřešení otázky, kdo je skutečným vlastníkem věci, je duplicita

překážkou převodu vlastnického práva k nemovitosti. K rozhodnutí, kdo je oprávněným vlastníkem věci však v případě sporu není příslušný katastrální úřad, nýbrž jen soud.

Možnosti nápravy

Aby bylo možné vzniklou situaci napravit, nejprve katastrální úřad na tuto skutečnost upozorní vyhotovitele sporné listiny. Pokud vyhotovitel listiny potvrdí, že daná listina je z výše uvedených hledisek bez vad, vyrozumí o existenci duplicity všechny osoby, které jsou podle rozporných listin označeny za vlastníky a zároveň je vyzve, aby vzniklou situaci napravili. Případné řízení o vkladu práv k nemovitostem, u nichž je na příslušném listu vlastnictví veden duplicitní zápis, by měl katastrální úřad ve smyslu správního řádu přerušit, a to až do vyřešení předběžné otázky týkající se vlastnictví k nemovitosti.

Jednou ze zákonných možností nápravy dvojího vlastnictví je dohoda zúčastněných, případně jednostranné uznání vlastnického práva druhé osoby. (Zde je však třeba upozornit, že proti tomuto postupu byla v odborné literatuře vznesena řada námitek, s tím, že uznání vlastnictví může být zpochybněno.) Dohodnou-li se strany, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti, je nutné, aby sepsaly dohodu o narovnání, resp. dohodu o uznání vlastnického práva. Pokud žádný z duplicitních vlastníků není ochoten uznat vlastnické právo druhého, nezbyvá než obrátit se na soud, aby určil, kdo je a kdo není oprávněným vlastníkem nemovitosti, tedy podat žalobu na určení právního vztahu ve smyslu § 80 písm. c) občanského soudního řádu. Nevýhodou tohoto postupu je, že se často jedná o mnohaleté soudní spory, než soud dospěje ke konečnému rozhodnutí.

K žalobě na určení práva zákon výslovně předpokládá existenci naléhavého právního zájmu osoby, která se určení práva domáhá. Právní praxe je toho názoru, že v případě dvojího vlastnictví má vlastník nemovitosti vždy naléhavý právní zájem na určení, kdo je vlastníkem věci. Tento zájem tak vyplývá ze skutečnosti, že stejná práva, tvořící obsah vlastnického práva, může k věci uplatňovat více osob. Existuje-li duplicitní zápis vlastnického práva, je tedy obecně důvod určovací žaloby dán. Pozitivní určení vlastnického práva má pak přednost před negativním určením, tj. určením, že žalovaný není vlastníkem sporné nemovitosti. Z negativního určení totiž nevyplývá jistě, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti a takové rozhodnutí by nemohlo být podkladem pro provedení zápisu změn v katastru nemovitostí.

Rozsudkem, jímž soud určí vlastníka nemovitosti, je katastrální úřad vázán. Na základě tohoto pravomocného rozhodnutí katastrální úřad duplicitní zápis vlastnictví odstraní a údaje o vlastníkovi věci v katastru uvede v soulad se skutečným právním stavem. Avšak než se situace vyřeší, budou u předmětné nemovitosti evidováni bez rozdílu všichni vlastníci, v jejichž prospěch svědčí existující listiny.

Mgr. Daniel Uličný, Mgr. Eva Cigánková

[HAVEL & HOLÁSEK](#) s.r.o., advokátní kancelář

Týn 1049/3, 110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 895 950, Fax: +420 224 895 980

Další články:

- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)