

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

# Duplicitní zápis vlastnictví v katastru nemovitostí

Jedna nemovitost má několik vlastníků, ale přesto se nejedná o spoluvlastnictví. Jak je to možné? I když přirozená podstata vlastnického práva by tomu mohla bránit, v některých případech se setkáváme se situacemi, kdy je v katastru nemovitostí uvedeno více jednotlivých vlastníků pro stejný pozemek či budovu. Tato evidence však zpravidla neodráží skutečnost, a všichni uvedení vlastníci nejsou skutečnými a oprávněnými vlastníky dané nemovité věci.

## Co to je duplicitní vlastnictví a proč je to problém

Duplicitní zápis vlastnického práva k nemovitosti představuje situaci, kdy k určité nemovité věci (pozemku, budově nebo dokonce bytu) je v katastru nemovitostí evidováno vlastnické právo dvou či více osob. Přitom se však nejedná o spoluvlastnictví ani o společné jmění manželů, nýbrž každá z osob se považuje za výlučného vlastníka celé nemovité věci. Totéž platí i na situace s vícenásobnými zápisy, tj. zápisy, kdy je součet uvedených podílů jednotlivých vlastníků nemovité věci na listu vlastnictví větší než 1. Můžeme tak narazit na situaci, kdy např. pan Adam vlastní podíl o velikosti 1/2 na pozemku, paní Beáta vlastní podíl o velikosti 1/4 na pozemku, a pan Cyril vlastní též podíl o velikosti 1/2 na pozemku. Vyjde nám tedy na první pohled nelogický stav, kdy součet všech podílů je 5/4.

Již na první pohled je zřejmé, že se jedná o nežádoucí situaci. Může ale takový duplicitní vlastník nemovitou věc převést na někoho jiného? Ještě před několika lety nebyl takový převod možný. Až do okamžiku, kdy bylo duplicitní vlastnictví vypořádáno a bylo postaveno na jisto, kdo je skutečným vlastníkem, katastrální úřady převod nepovolily. Přesvědčení o tomto zákazu převodů mnohdy trvá dodnes, a to i v odborných kruzích. Nicméně, v současnosti již takovému převodu katastrální úřady nebrání. Podle článku 6.2.2.12.4. Návodu pro správu katastru nemovitostí účinném od 14. 2. 2024 *„Existence duplicitního zápisu vlastnického práva nebrání dalším zápisům práv typu vlastnictví k téže nemovitosti, pokud tyto navazují na stav zápisů pouze ve vztahu k některému z duplicitně zapsaných vlastníků; v takovém případě nedochází ke zrušení duplicitního zápisu vlastnictví, nýbrž pouze ke změně osoby některého z duplicitně zapsaných vlastníků.“* Jeden z duplicitních vlastníků tak může nemovitou věc např. prodat – nedojde tím ale ke zrušení duplicitního vlastnictví, jen místo původního duplicitního vlastníka bude evidován nový.

Nejistota o tom, kdo je skutečným vlastníkem, ale bude trvat nadále. Omezení převodu je tedy ryze praktické. Kdo si koupí pozemek, u kterého nebude mít jistotu, že se stane jeho skutečným vlastníkem? Takových kupujících zřejmě mnoho nebude.

## Jak vzniká duplicitní zápis

Duplicitní vlastnictví dříve upravovala vyhláška [26/2007](#) Sb. (katastrální vyhláška), ve které bylo uvedeno, že v případě, kdy bylo katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí nebo jiných listin, jimiž byl katastrální úřad vázán, z nichž každá svědčila o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, měl katastrální úřad tuto okolnost vyjádřit duplicitním zápisem vlastnictví. Katastrální úřad totiž nebyl oprávněn zkoumat a posoudit platnost takové listiny, kterou

byl vázán.

Od 1. 1. 2014 však již takové ustanovení právní předpisy neobsahují. Duplicitní zápis vlastnictví lze v současné době provést pouze v případě, kdy katastrální úřad zjistí, že ve sbírce listin je již založeno více listin prokazujících vlastnické právo k téže části zemského povrchu pro různé osoby, jak uvádí článek 6.2.2.12.3. Návodu pro správu katastru nemovitostí. Tedy, na základě žádné nové listiny, která by dosud nebyla v katastru nemovitostí založena, duplicitní zápis vlastnictví provést nelze.

Častým důvodem vzniku duplicitního zápisu byla skutečnost, že v minulosti státní orgány vydávaly nebo evidovaly dokumenty potvrzující převody vlastnictví i v případech, kdy šlo o převody od osob, které nebyly skutečnými vlastníky. Tyto informace byly poté zaznamenány do dřívější evidence nemovitostí. Mohlo se jednat například o rozhodnutí o dědictví, kdy do soupisu dědictví byly chybně zahrnuty některé nemovitosti již nevlastněné zůstavitelem, dokumenty týkající se nabytí vlastnictví v rámci privatizace či restitucí. Chyba také mohla vzniknout v rámci digitalizace katastru nemovitostí a v neposlední řadě živelnými poměry před rokem 1989.

V důsledku toho některé z dokumentů předložených katastrálnímu úřadu neodrážely skutečný právní stav. Často se bude jednat o pozemní komunikace, či o zemědělské a lesní pozemky.

### **Možnosti zjednání nápravy**

Na odstranění nežádoucího duplicitního zápisu vlastnictví lze přistoupit buď k mimosoudním řešením, anebo využít cestu soudního řízení.

Pokud je možné druhého duplicitního vlastníka kontaktovat a pokud existuje ochota dohodnout se na způsobu řešení, existuje několik možností. Všichni duplicitní vlastníci mohou uznat vlastnické právo konkrétního vlastníka souhlasným prohlášením dle § 66 odst. 2 katastrální vyhlášky, případně může jeden z duplicitních vlastníků učinit prohlášení s obdobnými náležitostmi o tom, že vlastnické právo druhé osoby k nemovitosti není prohlašující osobou zpochybňováno. Další možností je uzavření dohody o narovnání mezi duplicitně zapsanými vlastníky, anebo smlouvy o převodu vlastnického práva, ve které na straně převodce vystupují všichni duplicitně zapsaní vlastníci. Volba jednoho ze způsobů záleží vždy na konkrétní situaci.

Pokud dohoda není možná, nezbývá, než se obrátit na příslušný soud s žalobou na určení vlastnického práva, kdy se jedná o tzv. určovací žalobu dle § 80 občanského soudního řádu. Aby byla taková žaloba úspěšná, musí žalobce mimo jiné prokázat, že má na určení „naléhavý právní zájem“. V případě duplicitního vlastnictví toto nebude složité - naléhavý právní zájem je totiž dán vždy, jak dovodil Nejvyšší soud České republiky již v rozhodnutí 22 Cdo 1875/2002 ze dne 23. 4. 2003, kde uvádí: *„...osoba duplicitně zapsaná jako vlastník určité nemovitosti má vždy naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k takové nemovitosti, neboť při významu zápisů do katastru nemovitostí je třeba nepatřičnost dvojího či vícerého zápisu vlastnictví k téže věci (mimo režim spoluvlastnictví) odstranit.“* V takovém řízení pak ale bude muset duplicitní vlastník prokázat, že právě jemu vlastnické právo svědčí. Důkazní prostředky, tj. zejména listiny, ze kterých vlastnické právo plyne, zde mohou sahat desítky let do minulosti a je možné, že bude nutné pátrat v i archivech příslušných úřadů. Nevýhodou též je často velká časová náročnost, jelikož soudní spory mohou trvat několik let, než budou pravomocně skončeny.

Katastrální úřad je vázán rozhodnutím soudu, kterým je určen vlastník nemovitosti. Po obdržení takového rozhodnutí katastrální úřad odstraní duplicitní zápis vlastnictví a aktualizuje údaje o vlastníkovi v souladu se skutečným právním stavem. Nicméně do doby vyřešení situace budou v katastru evidováni všichni duplicitní vlastníci, bez ohledu na platnost jejich nároků.

Při zápisu do katastru nemovitostí je též nutné myslet na to, že ke zrušení duplicitního zápisu je třeba, aby byl navržen výmaz vlastnického práva toho z duplicitně zapsaných vlastníků, který nemá být v katastru nadále evidován.

## Závěr

Problematika duplicitních zápisů, ač se nezdá, je dodnes poměrně rozšířená a zároveň nežádoucí. Duplicitní zápis odporuje principu právní jistoty a pokud chce duplicitní vlastník se svou nemovitostí jakkoliv disponovat, je vhodné usilovat o to, aby byl duplicitní zápis vlastnického práva co nejdříve odstraněn.



**Mgr. Jan Šplíchal,**  
advokát

**HAVEL & PARTNERS**

ÚSPĚCH SPOJUJE

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

Florentinum, recepce A  
Na Florenci 2116/15  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 255 000 111  
Fax: +420 255 000 110  
e-mail: [office@havelpartners.cz](mailto:office@havelpartners.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Režimy povinností dle nového zákona o kybernetické bezpečnosti](#)
- [Důkladnější přezkum rozhodnutí vydaných Rozhodčím soudem pro Sport](#)
- [Jak na konkurenční doložku](#)
- [Objektivní odpovědnost provozovatele vozidla](#)

- [Pacient má právo odmítnout léčbu, aneb střet mezi povinností poskytnout pomoc a právem pomoc odmítnout](#)
- [Matzner: Diskutujeme ještě o Garančním fondu. Advokáti ho zatím nevzali za svůj](#)
- [Osoby blízké a vědomost o úmyslu dlužníka zkrátit věřitele v případě vyvedení majetku do svěrenského fondu](#)
- [Soudcovské uvážení při moderaci výše smluvní pokuty ve světle ust. § 142 odst. 3 občanského soudního řádu](#)
- [Nealkoholický nápoj neznamená ZERO ALKOHOL, aneb ne všechny nealkoholické nápoje jsou bez alkoholu. Co je nealkoholický nápoj podle zákona?](#)
- [Digitální marketing: Rozhodnutí belgického soudu ve věci IAB Europe](#)
- [Smlouva o realitním zprostředkování - na co si dát pozor z pohledu realitního makléře](#)