

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

# **Nedostatečně identifikovaní vlastníci nemovitostí v katastru nemovitostí České republiky: Historické problémy a současná situace**

V současné době do společenského povědomí stále více proniká informace, že pokud u nemovitostí v katastru nemovitostí není jednoznačně identifikován vlastník, může faktický, avšak nezapsaný vlastník o tyto své majetky přijít, respektive jeho nemovitosti přejdou do vlastnictví státu. V tomto článku se budeme věnovat historickým souvislostem, které vedly k této situaci, a poukážeme na současnou právní úpravu a možnosti, jak tuto situaci vyřešit.

## **Nemovitosti s nedostatečně identifikovaným vlastníkem**

Nemovitosti s nedostatečně identifikovaným vlastníkem jsou takové, u kterých není v katastru nemovitostí zapsán žádný vlastník, nebo nelze stávajícího vlastníka dostatečně identifikovat. V praxi to může třeba znamenat, že zapsaný vlastník již nežije, nebo u stávajícího vlastníka chybí jedna ze stěžejních informací (křestní jméno, příjmení, adresa, datum narození). Toto se týká především zemědělských pozemků, cest, lesů, ale i rodinných domů, chat a garáží.

## **Historický původ problému**

Problematika nedostatečně identifikovaných vlastníků nemovitostí v České republice má kořeny v nedávné minulosti, neboť sahají do období po druhé světové válce a následného komunistického režimu. Klíčovým momentem bylo zrušení pozemkových knih v roce 1951. To vedlo k neregulovaným převodům nemovitostí, při kterých nebylo řádně evidováno vlastnictví. I po pozdějším obnovení evidence pozemků zůstaly mnohé údaje neúplné nebo nejasné. Během komunistického režimu nebylo soukromé vlastnictví nemovitostí prioritou, a tak tyto otázky byly soustavně opomíjeny.

## **Současná právní úprava**

Nový občanský zákoník a nový katastrální zákon, účinné od 1.1.2014, přinesly řešení tohoto problému. Katastrální zákon uložil katastrálním úřadům povinnost shromáždit údaje o všech nemovitostech s nedostatečně identifikovanými vlastníky a předat je Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Tento úřad je zveřejnil na svých internetových stránkách a zároveň je sdílel s obcemi, v nichž se daná nemovitost nachází. Obce následně tyto údaje zveřejnily na svých úředních deskách. Současně začala od 1. ledna 2014 běžet desetiletá lhůta, během které se mohou vlastníci nemovitostí přihlásit.

## **Identifikace vlastníků**

Proces identifikace vlastníků je složitý a předpokládá úzkou spolupráci Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových s obecními úřady, zejména v oblasti evidence obyvatel. Důležitou roli hraje také spolupráce s regionálními státními archivy a v některých případech dokonce i pátrání v zahraničí. Nejčastějším výsledkem úspěšné identifikace je návrh na dodatečné projednání dědictví.

K provedení změn nebo k opravě zápisu vlastnictví do katastru nemovitostí jsou vyžadovány odpovídající dokumenty, jako jsou rodné listy nebo oddací listy, které lze často nalézt v archivech, na obecních úřadech nebo v matrikách.

### **Podat potřebný návrh je třeba do 31.12.2023**

Pokud vlastník nemovitosti do tohoto data nezahájí příslušné řízení, bude jako vlastník zapsán stát na základě předpokladu, že ji původní vlastník opustil. Po tomto datu bude možné provádět změny v zápisu v katastru nemovitostí pouze v určitých případech, a to na základě pravomocného rozhodnutí soudu. Státu začne běžet desetiletá vydržecí lhůta, během které bude stále možné uplatnit nárok na vlastnictví nemovitosti. Vlastník však bude muset prokázat, že nemovitost neopustil, a pokud stát nárok neuzná, bude se vlastník muset obrátit na soud s určovací žalobou.

### **Závěr**

Problematika nemovitostí s nedostatečně identifikovanými vlastníky nemovitostí je komplexní a má kořeny v nedávné minulosti. Je klíčové, aby vlastníci nemovitostí byli během podzimu 2023 informováni o svých právech a povinnostech, a podnikli veškeré potřebné kroky k co nejrychlejšímu vyřešení své situace, pokud možno do 31.12.2023. Advokáti mohou prověřit situaci konkrétního vlastníka a navrhnout vhodný postup, jehož cílem je zápis žijícího vlastníka do katastru nemovitostí.

**JUDr. Jiří Janoušek,**  
advokát



AK ■ JANOUŠEK

[Advokátní kancelář JUDr. Jiřího Janouška, advokáta](#)

Badeniho 291/3  
160 00 Praha 6 - Hradčany

Tel.: +420 607 909 192  
e-mail: [jiri.janousek@janousekadvokat.cz](mailto:jiri.janousek@janousekadvokat.cz)

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

## **Další články:**

- [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](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)