

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

Vyvlastnění nemovitosti s duplicitním zápisem vlastnického práva

Ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu – základní pravidlo, bez něhož by se vyvlastnění dle zákona o vyvlastnění[1] neobešlo. Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou zpravidla vyvlastnitel a vyvlastňovaný, typicky vlastník pozemku nebo stavby, která má být vyvlastněna. Může však nastat situace, kdy bude vlastníků dotčené nemovitosti více. V takovém případě vyvstává otázka, komu má být náhrada vyplacena.

Duplicitní zápis vlastnického práva k nemovitosti znamená, že vlastnické právo k nemovitosti svědčí více osobám. Nemovitost nemá spoluvlastníky, ale dva (případně i více) plnohodnotné vlastníky. Duplicitní zápisy jsou nejčastěji pozůstatkem historického sjednocování evidencí nemovitostí.

Ve vyvlastňovacím řízení náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství.[2] V případě duplicitního vlastnického práva mají vlastnické právo k nemovitosti všichni vlastníci. Vyvstává tedy otázka, komu má být taková náhrada vyplacena.

Jako řešení se nabízí použití § 13 odst. 2 zákona o vyvlastnění, který umožňuje vyvlastniteli složit náhradu do úschovy soudu v případě, kdy oprávněná osoba není známa, není znám její pobyt, nebo je-li v prodlení. Úschova je sice možná obratným, ale neaplikovatelným manévrem, neboť v případě duplicitního zápisu je vyvlastňovaný znám, jen je těchto osob více.

Není ani možné rozhodnout o vyvlastnění a oba vlastníky uspokojit polovinou výše náhrady. V takovém případě by se jednalo o bezdůvodné obohacení na straně jedné a o majetkovou újmu zapříčiněnou nezákonným rozhodnutím správního orgánu na straně druhé. Postupovat nelze ani tak, že se uspokojí oba vlastníci v plné výši. Takový postup by byl v rozporu se všemi principy nakládání s veřejnými prostředky a povinností jednat s péčí řádného hospodáře.

Stejně tak vyvstává navýsost praktická otázka v procesu vyvlastnění, a to který z vlastníků je oprávněn předložit vlastní znalecký posudek a ze kterého znaleckého posudku by měl vyvlastnitel vycházet. Nastane-li situace, kdy znalecký posudek předloží jeden z vlastníků, ovšem následně soud v řízení o určení vlastnictví rozhodne, že se o vlastníka ve skutečnosti nejedná, bude vyvlastnitel oprávněn z takového znaleckého posudku vycházet?

Odpověď poskytuje správní řád

Řešením, které je sice časově (a pravděpodobně i finančně) náročnější, ale z pohledu právní jistoty nejvhodnější, je nejprve určit, kdo je skutečným vlastníkem vyvlastňované nemovitosti.

Jelikož pravomocí rozhodovat o určení vlastnického práva disponují pouze soudy, prakticky bude jeden z vyvlastňovaných muset podat žalobu na určení vlastnického práva k nemovitosti. Takto zahájené soudní řízení bude mít dle našeho názoru ve vztahu k vyvlastňovacímu řízení povahu řízení o předběžné otázce ve smyslu § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu.[3]

Dle správního řádu platí, že „správní orgán může řízení usnesením přerušit (...) probíhá-li řízení o předběžné otázce“.[4] Komentářová literatura pak ve vztahu k přerušení vyvlastňovacího řízení

dospívá k závěru, že „ustanovení § 23 zákona o vyvlastnění se zabývá problematikou přerušení a zastavení vyvlastňovacího řízení. Jsou zde vymezeny pouze určité odchylky od obecné úpravy, kterou upravují ustanovení § 64 až 65 správního řádu. (...) Dalším důvodem pro přerušení řízení může být probíhající řízení o předběžné otázce, nebo nutnost ustanovit opatrovníka účastníkovi, který není procesně způsobilý. K přerušení vyvlastňovacího řízení může správní orgán přistoupit i v případě, že o to vyvlastnitel požádá. V praxi může tato situace nastat, pokud to vypadá, že by mohlo dojít k dohodě s vyvlastňovaným o získání práv k pozemku nebo stavbě dobrovolně.“[\[5\]](#)

Vzhledem k tomu, že soudní řízení lze považovat za řízení o předběžné otázce, lze po podání žaloby požádat vyvlastňovací úřad o přerušení vyvlastňovacího řízení do doby pravomocného soudního rozhodnutí.

Vyvlastňovací řízení týkající se nemovitostí s duplicitním zápisem vlastnického práva však nejsou v praxi častá, a proto nelze s jistotou určit, jakým způsobem bude vyvlastňovací úřad postupovat a zda vyvlastňovací řízení skutečně přeruší nebo rozhodne o jiném postupu.

Závěr

Duplicitní zápis vlastnického práva k nemovitosti znemožňuje rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění takové nemovitosti. Situaci lze nejlépe řešit podáním žaloby na určení vlastnického práva a přerušением vyvlastňovacího řízení do doby pravomocného soudního rozhodnutí, tedy do doby, než bude rozhodnuto o tom, kdo je vlastníkem nemovitosti. Navrhovaný postup je vzhledem ke své časové i finanční náročnosti vhodný například v situaci, kdy má být za nemovitost poskytnuta náhrada v nemalé výši a každý z duplicitních vlastníků má zájem na vyplacení takové náhrady.



Mgr. Hana Treutlerová,
advokátka



Mgr. Vojtěch Faltus,
vedoucí advokát



Jakub Štverák,
paralegal

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15
110 00 Praha 1

Tel: +420 777 577 562
Email: office@aegislaw.cz

[1] Zákon č. [184/2006](#) Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

[2] Ustanovení § 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění

[3] Správní řád se ve vztahu k zákonu o vyvlastnění užije subsidiárně.

[4] Ustanovení § 64 odst. 1 písm. c) zákona č. [500/2004](#) Sb. Správní řád

[5] VLACHOVÁ, Barbora. § 23 [Přerušení a zastavení řízení]. In: VLACHOVÁ, Barbora. Zákon o vyvlastnění. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80, marg. č. 3.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)