

# Katastr nemovitostí

Rozhodnutí o vypořádání pozůstalosti nebrání tomu, kdo nebyl jeho účastníkem, aby uplatnil své právo k věci vypořádané v pozůstalostním řízení u soudu (§ 189 odst. 2 z. ř. s.). Jeho vlastnické právo k věci, která byla projednána jako pozůstalost, nezaniká tím, že v tomto řízení byla přikázána některému z dědiců. Stejně tak není rozhodnutí o určení vlastnického práva ve sporném řízení závazné pro dědice, kteří nebyli účastníky řízení o tomto určení, a nezbavuje je možnosti jejich právo uplatnit u soudu (§ 159a odst. 1 o. s. ř.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 1958/2025-177 ze dne 23.3.2026)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobkyně Pravoslavné církevní obce v Mariánských Lázních, se sídlem v M.L., zastoupené JUDr. J.K., Ph.D. advokátem se sídlem v P., proti žalované České republice - Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem v P., o určení vlastnického práva, vedené u Okresního soudu v Chebu pod sp. zn. 15 C 433/2023, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 20. 3. 2025, č. j. 10 Co 33/2025-147, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 20. 3. 2025, č. j. 10 Co 33/2025-147, se ruší a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

## I. Dosavadní průběh řízení:

- Žalobkyně se domáhala určení, že je vlastnící pozemku, jehož součástí je stavba, který měla nabýt mimořádným vydržením podle § 1095 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, (dále „o. z.“). Pasivní legitimaci žalované žalobkyně opírala o § 65 odst. 6 a 7 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), s tím, že v katastru není evidován vlastník nemovitostí.
- Žalovaná namítala nedostatek pasivní legitimace, neboť o nemovitostech je vedeno dědické řízení a pasivně legitimováni jsou tedy dosud neznámí dědicové. Popírala též mimořádné vydržení vlastnického práva žalobkyní.
- Okresní soud v Chebu (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 8. 11. 2024, č. j. 15 C 433/2023-99, určil, že žalobkyně je vlastníkem pozemku parc. č. XY v katastrálním území XY, jehož součástí je budova - stavba chrámu s číslem popisným XY (výrok I), a rozhodl o nákladech řízení (výrok II).
- Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobkyně nabyla vlastnické právo mimořádným vydržením. Pasivní legitimaci žalované dovodil z § 65 katastrálního zákona s tím, že v okamžiku vyhlášení rozsudku je v katastru nemovitostí stále údaj o neznámém vlastníkově předmětných nemovitostí. Dodal, že ani poznámka o probíhajícím pozůstalostním řízení na tom nemůže nic změnit, byť ta mohla být ‚spouštěčem‘ pro podání určovací žaloby v této věci, údajná dědička se může domáhat svého práva po žalobkyni postupem podle § 985 o. z.

5. Krajský soud v Plzni (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 20. 3. 2025, č. j. 10 Co 33/2025-147, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl (výrok I) a rozhodl o nákladech řízení (výrok II).

6. Odvolací soud v odůvodnění svého rozsudku uvedl, že sporné nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. XY, vlastníkem nemovitostí je neznámý. V květnu 2022 bylo zahájeno dědické řízení, a to na základě podnětu pravnučky původního vlastníka hraběte W.-D., paní K. S.-Ch., v únoru 2023 bylo vedení dědického řízení oznámeno katastru nemovitostí.

7. Žaloba byla podána po oznámení probíhajícího dědického řízení v katastru nemovitostí, vlastník tedy nebyl podle názoru odvolacího soudu neznámý, neboť bylo zahájeno dědické řízení po konkrétní osobě. Byly tak naplněny podmínky § 65 odst. 8 katastrálního zákona, vlastníka se podařilo ztotožnit, a vzhledem k jeho úmrtí bylo dodatečně zahájeno dědické řízení. Nastala ale i situace předvídaná v § 65 odst. 6 a 7 katastrálního zákona, když se žalobkyně přihlásila jako vlastnice na základě mimořádného vydržení, zahájila spor proti státu a dovolávala se jeho pasivní legitimace odvozené z § 65 odst. 7 katastrálního zákona. Nevzala ovšem v potaz probíhající dědické řízení, které bylo již při podání žaloby oznámeno v katastru nemovitostí, a bylo tak už ze zápisu v katastru patrné, že tu není neznámý či nedostatečně identifikovaný vlastník ve smyslu § 64 a § 65 katastrálního zákona, naopak bylo zřejmé, že se původního vlastníka podařilo identifikovat a o nemovitost se přihlásili jeho dědicové. Nebyl tedy dán důvod žalovat stát, když je tu dědic, který se chce nemovitosti ujmout. Nemovitost je dosud zapsána na listu vlastnictví neznámého vlastníka jen proto, že ještě neskočilo dědické řízení. Pokud by soud žalobě na určení vlastnictví žalobkyně vyhověl, bylo by „zmařeno“ dědické řízení, žaloba podaná proti státu by fakticky obcházela dědické řízení a ohrožovala možnost dědění sporného majetku.

8. Vzhledem k závěru o nedostatku pasivní věcné legitimace se odvolací soud splněním podmínek pro mimořádné vydržení nezabýval.

## II. Dovolání a vyjádření k němu

9. Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně (dále i „dovolatelka“) včasné dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, (dále jen „o. s. ř.“) a uplatňuje dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř.

10. Přípustnost dovolání spatřuje v tom, že napadený rozsudek závisí na řešení otázky hmotného práva, která dosud nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena. Odvolacímu soudu vytýká, že nesprávně právně posoudil otázku, zda probíhající dědické řízení vylučuje pasivní legitimaci České republiky podle § 65 odst. 7 katastrálního zákona, jestliže se dovolatelka, která není účastníkem dědického řízení, domáhá určení svého vlastnického práva k nemovitosti s nedostatečně identifikovaným vlastníkem.

11. Uvádí, že pasivní legitimace státu je v § 65 odst. 7 katastrálního zákona upravena způsobem, který neponechává prostor pro pochybnosti a nepřipouští ani jinou variantu pasivní legitimace pro případ, že je vedeno řízení ve smyslu § 65 odst. 8 katastrálního zákona. Neshledává ani podmínky pro odchýlení se od doslovného znění zákona. Připomíná, že účastníci dědického řízení měli možnost vstoupit do řízení o určení vlastnictví jako vedlejšího účastníci, této možnosti však nevyužili.

12. Dovolatelka dále polemizuje s názorem odvolacího soudu, že „vlastníka se podařilo ztotožnit“, a argumentuje tím, že dědické řízení nebylo dosud ukončeno a nároky osoby, která se prohlašuje za dědice, jsou pochybné. Nesouhlasí s tím, že odvolací soud se nezabýval otázkou mimořádného řízení.

Dodává, že je na ni údajně vyvíjen tlak stoupenci „kremelského režimu“, odepření ochrany žalobkyni může vést k nenapravitelným škodám.

13. Navrhuje, aby dovolací soud „zrušil napadený rozsudek v rozsahu výroku I“.

14. Žalovaná ve vyjádření uvádí, že dovolání pomíjí podstatnou skutečnost, že § 65 katastrálního zákona se týká nemovitostí nedostatečně identifikovaných vlastníků ve smyslu § 64 odst. 2 katastrálního zákona. Ke dni podání žaloby však bylo zřejmé, že se o takovou nemovitost nejedná, neboť bylo zahájeno pozůstalostní řízení; vlastník nemovitosti byl identifikován natolik, že je možné projednat pozůstalost.

15. Dále žalovaná uvádí, že ke dni 2. 1. 2024 došlo k „vyprázdnění § 65 kat. zák.“ K tomuto datu (byť k evidenčním změnám došlo později) byly zápisy vlastnického práva nedostatečně identifikovaných vlastníků odstraněny. V případech, kdy nedošlo ke změně zápisu vlastnického práva před uvedeným datem, mohly nastat dvě situace – před uplynutím desetileté lhůty ve smyslu § 65 odst. 9 katastrálního zákona došlo k zahájení řízení o pozůstalosti na základě dohledání potřebných údajů o vlastníku, což zabránilo přechodu vlastnického práva na stát, nebo vlastník dohledán nebyl, byla uplatněna fikce opuštění věci a vlastnické právo k nemovitosti přešlo na stát. Každá nemovitost již má (popř. po skončení pozůstalostního řízení bude mít) vlastníka a žádné z řízení uvedených v § 65 katastrálního zákona již nelze vést. Ze všech těchto důvodů považuje žalovaná závěr odvolacího soudu o nedostatku její pasivní legitimace za správný. Navrhuje, aby dovolání bylo zamítnuto.

### III. Přípustnost dovolání

16. Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

17. Dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden (§ 242 odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.). Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

18. Dovolání je přípustné pro řešení otázky pasivní legitimace státu v řízení o žalobě na určení vlastnického práva k nemovitosti nedostatečně identifikovaného vlastníka podle § 65 odst. 7 katastrálního zákona, neboť tato otázka nebyla dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena. Dovolání je rovněž důvodné.

### IV. Důvodnost dovolání

19. Dovolací soud vychází v souladu s § 243f odst. 1 o. s. ř. ze zjištění odvolacího soudu, že „v současné době jsou sporné nemovitosti zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 11000, vlastník nemovitostí je neznámý.“

20. Podle § 64 odst. 1 katastrálního zákona v případech, kdy je třeba získat jako listinu pro zápis do katastru rozhodnutí nebo osvědčení orgánu veřejné moci a osoba dosud zapsaná v katastru jako vlastník nebo jiný oprávněný není označena dostatečně určitě, jak to vyžaduje tento zákon, a proto není možné označit ji v řízení před tímto orgánem údaji požadovanými právním předpisem, na jehož základě lze rozhodnutí nebo osvědčení orgánu veřejné moci vydat, postačí k jejímu označení v řízení před tímto orgánem i v řízení o zápisu do katastru uvedení údajů, které jsou o této osobě známé z katastru.

21. Podle § 64 odst. 2 katastrálního zákona pokud je osoba zapsaná v katastru jako vlastník označena tak, jak je uvedeno v odstavci 1, a zápis o ní neumožňuje její dostatečnou identifikaci, Český úřad zeměměřický a katastrální předá údaje o této nemovitosti a o jejím vlastníkovi známé ze zápisů v katastru Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

22. Podle § 65 odst. 4 katastrálního zákona Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových v součinnosti s obecním úřadem provede zároveň šetření k dohledání vlastníka v dostupných evidencích, zejména v matrice a v základních registrech, v agendovém informačním systému evidence obyvatel a v agendovém informačním systému cizinců. Obecní úřad přitom jedná v přenesené působnosti.

23. Podle § 65 odst. 5 katastrálního zákona zjistí-li Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových postupem podle odstavce 4 osobu vlastníka nemovitosti, písemně vyzve tuto osobu, aby předložila listiny dokládající její vlastnictví příslušnému katastrálnímu úřadu nebo uplatnila svá vlastnická práva v občanskoprávním řízení.

24. Podle § 65 odst. 6 katastrálního zákona přihlásí-li se Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových osoba, která tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti uvedené v odstavci 1, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových ji písemně vyzve, aby listiny dokládající její vlastnictví předložila katastrálnímu úřadu nebo uplatnila svá vlastnická práva v občanskoprávním řízení.

25. Podle § 65 odst. 7 katastrálního zákona stát v soudním řízení podle odstavců 5 a 6 vystupuje jako žalovaný. V řízeních před soudy v těchto případech jedná Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

26. Podle § 65 odst. 8 katastrálního zákona zjistí-li Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových postupem podle odstavce 4, že zapsaný vlastník nežije, podá podnět k zahájení řízení o pozůstalosti soudu příslušnému k řízení o pozůstalosti podle jiného zákona a předá mu zjištěné informace o zapsaném vlastníkovi a o jeho nemovitosti; není-li známo jeho bydliště, podá podnět u soudu, v jehož obvodu se dotčená nemovitost nalézá.

27. Ustanovení § 65 katastrálního zákona bylo do společných, přechodných a závěrečných ustanovení tohoto právního předpisu zařazeno, jak plyne z důvodové zprávy k tomuto zákonu, jako „reakce na požadavek řešit problémy s neúplnými zápisy o vlastnicích přejatých z pozemkové knihy, které z tohoto důvodu není možné identifikovat“. Důvodová zpráva dodává, že „s problémem těchto nemovitostí se potýkají všichni, kdo potřebují jednat s jejich vlastníkem, ale fakticky nemají jednat s kým, protože vlastník je neidentifikovatelný“.

28. Zákon proto stanoví postup, kterým se má stát pokusit dohledat skutečného vlastníka nemovitosti, u které je zápis o vlastníkovi neúplný, a rovněž možnost zápisu vlastnického práva státu k nemovitostem, u kterých se ani ve lhůtě stanovené v § 1050 odst. 2 o. z. nepodaří postupem podle § 65 katastrálního zákona skutečného vlastníka zjistit. Předložení listin dokládajících vlastnictví nebo uplatnění práv v občanskoprávním řízení přitom zákon vyžaduje jak po osobě, která tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti s nedostatečně identifikovaným vlastníkem (§ 65 odst. 6 katastrálního

zákonu), tak po osobě, kterou postupem podle § 65 odst. 4 katastrálního zákona Úřad pro zastupování ve věcech majetkových jako vlastníka takové nemovitosti sám zjistí (§ 65 odst. 5 katastrálního zákona).

29. Povinnost Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových podat při zjištění, že zapsaný vlastník nežije, podnět k zahájení řízení o pozůstalosti, směřuje ke stejnému cíli, tedy dosáhnout úplného zápisu o skutečném (aktuálním) vlastníku do katastru nemovitostí. Ani zjištění o úmrtí zapsaného vlastníka ani zahájení řízení o pozůstalosti po takové osobě však nic nemění na nedostatečném označení vlastníka takové nemovitosti. Nemovitost přestává být nemovitostí podle § 64 odst. 1 katastrálního zákona až ve chvíli, kdy je zapsán vlastník, který dostatečně identifikován je. Pokud i žijící zapsaný, avšak nedostatečně identifikovaný vlastník zjištěný postupem podle § 65 odst. 4 katastrálního zákona musí doložit listiny dokládající jeho vlastnictví nebo uplatnit své právo v občanskoprávním řízení, pak lze jen těžko dovodit „ztotožnění“ vlastníka, které další postup podle § 65 katastrálního zákona vylučuje, v případě dosud neznámých dědiců zemřelého zapsaného vlastníka.

30. Pro posouzení podmínek pro postup podle § 65 katastrálního zákona je podstatný stav zápisu v katastru nemovitostí, ze kterého se jednoznačně nepodává, kdo je evidovaným vlastníkem nemovitosti ve smyslu § 64 odst. 1 katastrálního zákona, nikoliv tvrzení třetí osoby, že vlastníkem je ona, nebo zahájení pozůstalostního řízení po zapsaném vlastníku způsobem uvedeným v § 64 odst. 1 katastrálního zákona. Pasivní věcná legitimace státu by proto zanikla v okamžiku, kdy by bylo dosaženo úplného zápisu, a nemovitost by tak již nesplňovala podmínky § 64 odst. 1 katastrálního zákona.

31. Zahájení řízení o pozůstalosti po osobě, která je nedostatečně identifikovaným vlastníkem nemovitosti podle § 64 odst. 1 katastrálního zákona, tedy nebrání jiným osobám vyvolat spor, ve kterém je podle § 65 odst. 7 katastrálního zákona pasivně věcně legitimován stát jednajícím Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

32. Pokud tedy odvolací soud odkazem na § 65 odst. 8 katastrálního zákona uzavřel, že vlastníka se „podařilo ztotožnit“, neboť bylo zahájeno dědické řízení, ve kterém budou předmětné nemovitosti projednány, a po zahájení dědického řízení, oznámeného v katastru nemovitostí, žalobkyně ztratila možnost vyvolat spor proti státu podle § 65 odst. 6 a 7 katastrálního zákona, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení.

33. K argumentaci odvolacího soudu, že kladné rozhodnutí o podané žalobě by „zmařilo dědické řízení“, dovolací soud dodává, že rozhodnutí o vypořádání pozůstalosti nebrání tomu, kdo nebyl jeho účastníkem, aby uplatnil své právo k věci vypořádané v pozůstalostním řízení u soudu (§ 189 odst. 2 z. ř. s.). Jeho vlastnické právo k věci, která byla projednána jako pozůstalost, nezaniká tím, že v tomto řízení byla přikázána některému z dědiců (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1990, sp. zn. 3 Cz 5/90, publikovaný pod č. 14/1992 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2015, sp. zn. 28 Cdo 3908/2014). Stejně tak není rozhodnutí o určení vlastnického práva ve sporném řízení závazné pro dědice, kteří nebyli účastníky řízení o tomto určení, a nezbavuje je možnosti jejich právo uplatnit u soudu (§ 159a odst. 1 o. s. ř.).

34. Vzhledem k obsahu vyjádření žalované k podanému dovolání dovolací soud dodává, že ustanovení § 65 odst. 9 katastrálního zákona upravuje postup katastrálního úřadu v případě uplatnění vyvratitelné domněnky, že nemovitost je opuštěná (§ 1050 odst. 2 o. z.), nestanoví však ani nevyvratitelnou domněnku, ani fikci opuštění nemovitosti (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 9. 2025, sp. zn. 22 Cdo 1268/2025).

## Závěr

35. Rozsudek odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci podle § 241a odst. 1 o. s. ř., dovolací soud neshledal podmínky pro změnu rozsudku, proto podle § 243e odst. 1 o. s. ř. napadený rozsudek zrušil a věc mu vrátil podle § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. k dalšímu řízení.

## Další články:

- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)
- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělku \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)