1. 12. 2025

ID: 120358

Vlastnictví

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. Na základě § 65 odst. 9 katastrálního zákona stát vlastnické právo k nemovitosti nenabývá.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 1268/2025-161 ze dne 3.9.2025)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobce P. H., zastoupeného Mgr. A.S., advokátem se sídlem v L., proti žalované České republice – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem v P., o určení vlastnického práva, vedené u Okresního soudu v Litoměřicích pod sp. zn. 13 C 140/2024, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 27. 1. 2025, č. j. 8 Co 631/2024-139, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobce se domáhal určení vlastnického práva k pozemkům parc. č. XY o výměře 94 m2 a parc. č. XY o výměře 526 m2 v katastrálním území XY (dále též jen „pozemky“). Tvrdil, že vlastnické právo k pozemkům nabyl vydržením. Jeho právním předchůdcům (prarodičům) byl v roce 1949 přidělen rodinný dům s pozemky, ti se chopili i držby sporných pozemků, neboť se omylem domnívali, že k přiděleným pozemkům patří, protože s nimi tvořily jeden funkční celek. Později se stali vlastníky přidělených pozemků rodiče žalobce a ti je v roce 2003 darovali žalobci. Ten převzal jejich držbu v rozsahu, v jakém ji vykonávali jeho předchůdci, tedy včetně sporných pozemků.

2. Okresní soud v Litoměřicích (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 30. 10. 2024, č. j. 13 C 140/2024-119, určil, že žalobce je výlučným vlastníkem pozemků (výrok I) a rozhodl o nákladech řízení (výrok II).

3. K odvolání žalované Krajský soud v Ústí nad Labem (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 27. 1. 2025, č. j. 8 Co 631/2024-139, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I) a rozhodl o nákladech řízení (výrok II).

4. Odvolací soud dospěl shodně se soudem prvního stupně k závěru, že žalobce vlastnické právo k pozemkům v roce 2023 mimořádně vydržel, nepoctivý úmysl žalobce v době uchopení držby žalovaná neprokázala. Nepřijal ani názor žalované, že i kdyby žalobce sporné pozemky vydržel, byly splněny podmínky pro (pozdější) nabytí vlastnictví státem podle § 65 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Podle žalované § 65 odst. 9 katastrálního zákona „jednoznačně normuje“, že pokud se nepodaří vlastníka nemovité věci zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná, pohlíží se na ni jako na opuštěnou a připadá státu; uplatňuje se zde nevyvratitelná domněnka opuštění. Katastrální zákon tak podle jejího názoru komplexně řeší problematiku tzv. nedostatečně identifikovaných vlastníků a stát u nich bude podle § 65 odst. 9 katastrálního zákona zapsán jako knihovní vlastník.

5. Odvolací soud uvedl, že není možné skrze předpis veřejnoprávní povahy doplňovat předpis soukromoprávní, v podstatě jej nepřímo novelizovat. Uvedenému pojetí brání autonomní postavení práva soukromého ve vztahu k právu veřejnému, komplexní úprava institutu nabývání vlastnictví v občanském zákoníku a konečně i pravidla legislativního procesu, neboť z čl. 54 odst. 1 Legislativních pravidel vlády vyplývá, že nepřímé novelizace právních předpisů jsou zapovězeny. Takové tzv. přílepky ostatně shledal Ústavní soud neústavními. K odkazu žalované na důvodovou zprávu k § 65 odst. 9 katastrálního zákona dodal, že právě již z hlediska legislativního procesu je vyloučeno, aby zákonodárce porušil vlastní pravidla pro tvorbu předpisů a tak významnou soukromoprávní hmotněprávní otázku, kterou bezpochyby je nabývání vlastnictví, řešil nepřímou novelizací ve veřejnoprávním přepisu, případně stanovením speciálního pravidla ve veřejnoprávním předpisu. Hmotněprávní úprava nabytí vlastnictví k nemovité věci je (komplexně) obsažena v občanském zákoníku, úprava v katastrálním zákoně má toliko charakter procedurální, stanoví postup, jakým se některé skutečnosti zapisují do katastru, jakým způsobem má být katastr veden a kdo jej má spravovat. Ambicí zákonodárce nebylo v katastrálním zákoně jakkoliv modifikovat hmotněprávní úpravu nabývání vlastnictví obsaženou v občanském zákoníku. Žalovaná tak ke dni 2. 1. 2024 získala pouhou knihovní držbu, jež je pro otázku vydržení obecně bez významu, smyslem tohoto zápisu bylo – jedině pro účely správného vedení katastru – zjednat nápravu nežádoucího stavu, kdy u nemovitých věcí byl zapsán vlastník, který své vlastnické právo zjevně nevykonával.

II. Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná (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 v něm dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř.

7. Namítá, že otázku nepoctivého úmyslu posoudil odvolací soud v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu. Připomíná, že žalobce sám v žalobě uvádí, že po nabytí vlastnictví k nemovitostem uvedeným v darovací smlouvě z 21. 5. 2003 zjistil, že není katastrálním vlastníkem sporných pozemků. Pozemky nebyly v darovací smlouvě ani uvedeny a s ohledem na specifikaci výměry pozemků převáděných darovací smlouvou mu již při převzetí držby muselo být zřejmé, že převzal více, než je ve smlouvě specifikováno (odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2288/2024, 22 Cdo 3680/2023 a 22 Cdo 3606/2024). Nesouhlasí s tím, že u smluv uzavíraných mezi příbuznými lze klást nižší „nároky na osoby a smlouvy“. Odvolacímu soudu také vytýká, že posuzoval podmínky pro mimořádné vydržení jen podle držby žalobce a nikoli jeho právních předchůdců, u kterých podle jejího názoru podmínky pro vydržení splněny nebyly (odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3387/2021).

8. Za nesprávně právně posouzenou považuje i dosud dovolacím soudem neřešenou otázku, „zdali stát nabyl majetek podle § 65 odst. 9 katastrálního zákona dnem 2. 1. 2024, jestliže 1) jde o nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí, 2) jejímž vlastníkem je evidována osoba, kterou lze označit za nedostatečně identifikovaného vlastníka, 3) přičemž tyto podmínky budou splněny ke dni 1. 1. 2024, a zda je v tomto ustanovení tedy uvedena domněnka nevyvratitelná či fikce nabytí vlastnictví státem“.

9. Dovolatelka má za to, že stát nabyl vlastnictví ke dni 2. 1. 2024, a to podle § 65 odst. 9 katastrálního zákona, který stanoví nevyvratitelnou domněnku (případně fikci) a vlastník věci přichází o možnost přednést důkaz opaku. Katastrální zákon je normou se stejnou právní závazností jako zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“ nebo „o. z.“), § 65 katastrálního zákona je výslovně upraven ve vztahu k občanskému zákoníku a smysl právní úpravy plyne i z jasného úmyslu zákonodárce vyjádřeného v důvodové zprávě. Tuto normu nelze podle názoru dovolatelky vykládat jinak, než jak je formulována. Katastrální zákon komplexně řeší

specifickou problematiku majetku nedostatečně identifikovaných vlastníků, a to samostatným způsobem, který navazuje pouze odkazem na úpravu opuštění nemovité věci v občanském zákoníku. Na rozdíl od vyvratitelné domněnky opuštění věci podle § 1050 odst. 2 o. z. tak stanoví podmínky, za nichž se na věc pohlíží jako na opuštěnou a dochází k zápisu státu jako knihovního vlastníka. Tímto zápisem bude dosaženo souladu mezi evidencí a skutečností, a bude naplněn princip materiální publicity a dobré víry v zápis v katastru nemovitostí podle § 980 a násl. o. z. Znění § 65 katastrálního zákona tak dostatečným a ústavně konformním způsobem stanoví mechanismy, které mají za cíl definitivně vyřešit problém s majetkem evidovaným v katastru nemovitostí s nedostatečně identifikovanými vlastníky poté, co se skutečné vlastníky nepodařilo dohledat. Výraz „pohlíží“ (§ 65 odst. 9 katastrálního zákona) je odlišný od výrazu „má se za to“, který vyjadřuje vyvratitelnou právní domněnku v § 1050 odst. 2 o. z. Katastrální zákon nezná ani žádné výjimky, pro které by nemovitost jako vlastnictví státu nemohla být zapsána (např. vedení sporného či pozůstalostního řízení nebo skutečnost, že vlastníkem je jiná osoba, než nedostatečně identifikovaný knihovní vlastník). Stanoví jen tři taxativní podmínky pro nabytí vlastnictví státem, které byly v daném případě splněny. Dovolatelka odkazuje i na jiné právní úpravy, podle kterých se stát stal vlastníkem nemovitých věcí (zákon č. 172/1991 Sb., ve znění zákona č. 173/2012 Sb.).

10. Navrhuje, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek změnil a žalobu zamítl, případně aby jej zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

11. Žalobce ve vyjádření k dovolání uvedl, že právní posouzení mimořádného vydržení ze strany odvolacího soudu považuje za správné a že nelze mísit podmínky řádného a mimořádného vydržení. Ztotožnil se i s posouzením vztahu mezi katastrálním zákonem a občanským zákoníkem ze strany odvolacího soudu. Navrhuje, aby dovolání bylo odmítnuto.

III. Přípustnost dovolání

12. 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak.

13. 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.).

K mimořádnému vydržení

14. Právní otázky týkající se mimořádného vydržení přípustnost dovolání nezakládají, neboť při jejich řešení se odvolací soud od ustálené judikatury Nejvyššího soudu neodchýlil.

15. V usnesení ze dne 13. 9. 2024, sp. zn. 22 Cdo 2288/2024, dovolací soud uvedl, že překročení o více než 50 % výměry vlastního pozemku lze při hodnocení držby jako uchopené v nikoliv nepoctivém úmyslu přijmout zpravidla jen výjimečně, jsou-li tu mimořádné okolnosti svědčící držiteli. Zároveň však zdůraznil, že Nejvyšší soud opakovaně uvedl, že jsou-li okolnosti případu „tak zjevné, že

průměrný člověk při běžné péči a opatrnosti musí bez pochybností poznat, že se ujímá držby pozemku o výrazně větší rozloze, než jaký nabyl, pak lze učinit závěr o nikoliv poctivém úmyslu nabyvatele. Nestačí tu však pouhý omyl držitele, byť i jinak neomluvitelný, situace musí být taková, že je třeba učinit závěr o tom, že o rozdílu věděl, resp. vědět musel, přičemž je nutno vždy přihlížet k individuálním okolnostem každého případu“. K mimořádným okolnostem svědčícím ve prospěch držitele pak podle ustálené judikatury patří, že sporný pozemek byl od nepaměti připlocen k pozemku právních předchůdců držitele a s nimi užíván, přičemž přístup na něj byl možný jen z usedlosti držitele, držitel jej nabýval od osob blízkých (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2024, sp. zn. 22 Cdo 1911/2024, nebo ze dne 30. 12. 2024, sp. zn. 22 Cdo 3195/2024; rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou dostupná na www.nsoud.cz). Je též třeba zvážit, proč skutečný vlastník nemovitosti proti držbě po dobu 20 let nezasáhl (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2024, sp. zn. 22 Cdo 3680/2023). Vždy bude záležet na komplexním a individuálním posouzení věci; výslednou úvahu odvolacího soudu dovolací soud zpochybní jen, bude-li zjevně nepřiměřená (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022).

16. Odvolací soud vycházel při svém rozhodnutí z toho, že nepoctivý úmysl žalobce žalovaná neprokázala, zjištěné skutečnosti o nepoctivém úmyslu žalobce nesvědčí. Sporné pozemky byly připloceny k pozemkům, které nabyla rodina žalobce už ve čtyřicátých letech minulého století, připlocení od té doby nedoznalo změny, jako celek vnímali zaplocené pozemky i sousedé, nikdy nedošlo ke zpochybňování vlastnictví držitelů. Nebylo zjištěno, že by žalobce věděl nebo musel vědět, že darovací smlouvou uzavřenou s blízkými osobami nabývá pozemky, které rozloze zaplocených pozemků neodpovídají. Úvahu odvolacího soudu nepovažuje dovolací soud ani za nepřiměřenou ani za nedostatečně odůvodněnou.

17. Držba v nikoli nepoctivém úmyslu tu musí být v době, kdy se jí držitel chopil; to, že se později dozví, že v katastru nemovitostí je jako vlastník evidován někdo jiný, resp. Že někdo jiný je vlastníkem, nemá samo o sobě za následek zánik držby v nikoliv v nepoctivém úmyslu (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2024, sp. zn. 22 Cdo 2748/2024). Skutečnost, že žalobce později po nabytí vlastnictví k nemovitostem uvedeným v darovací smlouvě zjistil, že není knihovním vlastníkem sporných nemovitostí, proto odvolací soud při své úvaze o nepoctivém úmyslu správně nezohlednil.

18. Odvolací soud nepostupoval v rozporu s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, publikovaném pod č. 15/2023 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, na který dovolatelka odkazuje, když se nezabýval splněním podmínek vydržení u právních předchůdců žalobce. V uvedeném rozhodnutí se Nejvyšší soud zabýval nemožností započíst dobu držby právního předchůdce, pokud ten sám podmínky vydržení včetně uplynutí vydržecí doby splnil, nikoli nutností zkoumat, zda držba právního předchůdce toho, kdo se vydržení dovolává a kdo sám splnil všechny podmínky pro vydržení, byla držbou způsobilou k vydržení. V rozsudku ze dne 30. 10. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2009/2014, Nejvyšší soud naopak uvedl, že teprve v případě, že sama osoba, která se dovolává vydržení, nedržela pozemek po stanovenou vydržecí dobu, je třeba zabývat se započitatelnou držbou předchůdců.

K nevyvratitelné domněnce či fikci opuštění věci

19. Dovolání je přípustné pro řešení otázky, zda § 65 odst. 9 katastrálního zákona stanoví nevyvratitelnou právní domněnku, případně fikci opuštění věci podle § 1050 odst. 2 o. z., neboť tato otázka nebyla dosud v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu řešena.

IV. Důvodnost dovolání

20. Dovolání není důvodné.

21. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu (čl. 11 odst. 1 věta druhá Listiny základních práv a svobod). Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu (čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod).

22. Podle § 1012 odst. 2 věty první o. z. vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.

23. Podle § 1050 odst. 2 o. z. nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.

24. Podle § 1045 odst. 2 o. z. opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu.

25. Podle § 3067 o. z. je-li opuštěna nemovitá věc, počne běžet doba uvedená v § 1050 odst. 2 ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

26. 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.

27. 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.

28. Podle § 65 odst. 1 katastrálního zákona Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových převezme údaje o nemovitostech uvedených v § 64 odst. 2 a známé údaje o jejím vlastníkovi a vede jejich evidenci. Tuto evidenci včetně známých údajů o zapsaném vlastníkovi zveřejní na svých internetových stránkách způsobem umožňujícím dálkový přístup. Zároveň tyto údaje předá obecnímu úřadu obce, na jejímž území se nemovitost nachází. Obecní úřad zveřejní převzaté údaje podle odstavce 1 na úřední desce (§ 65 odst. 2 katastrálního zákona).

29. Podle § 65 odst. 3 katastrálního zákona součástí zveřejnění podle odstavců 1 a 2 je i výzva, aby se vlastník přihlásil ke svému vlastnictví uvedené nemovitosti u Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Ve výzvě se uvede poučení o důsledcích, které nastanou, pokud se vlastník nepřihlásí ve lhůtě stanovené jiným právním předpisem pro to, aby nemovitost byla považována za opuštěnou.

30. 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. 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 (§ 65 odst. 6 katastrálního zákona) 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,

31. 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.

32. Podle § 65 odst. 9 katastrálního zákona nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná, pohlíží se na ni jako na opuštěnou; další postup se řídí právními předpisy upravujícími hospodaření s majetkem státu.

33. Podle § 2 odst. 1 o. z. každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání.

34. Vlastnické právo je ústavně zaručeným právem a jeho odnětí ve prospěch státu je možné jen ve výjimečných případech, a to na základě zákona a za náhradu. Jedním ze zákonem předvídaných způsobů nabytí nemovité věci státem je opuštění nemovitosti, kdy vlastník projeví vůli nadále vlastníkem nebýt.

35. Dal-li vlastník bez jakýchkoli pochybností najevo, že věc opouští a že ji nadále nehodlá vlastnit, a to také fyzicky učinil (k předpokladům pro závěr o opuštění věci viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018), připadá podle § 1045 odst. 2 o. z. opuštěná nemovitá věc do vlastnictví státu. Ustanovení § 1050 odst. 2 o. z. zakládá právní domněnku, že vlastník, který vlastnické právo k nemovitosti po dobu deseti let nevykonává, tuto nemovitou věc opustil. Jde o domněnku vyvratitelnou, vyjádřenou slovy „má se za to“. Tento výraz je k označení právní domněnky, kterou lze vyvrátit důkazem opaku, občanským zákoníkem běžně používán (např. presumpce jednání v dobré víře v § 7 o. z., presumpce správnosti zápisů ve veřejném seznamu v § 980 o. z., domněnky otcovství v § 776-779 o. z., nebo domněnka řádné, poctivé a pravé držby v § 994 o. z.). Při splnění podmínek podle § 1050 odst. 2 o. z. nastává rovněž presumpce nabytí vlastnictví nemovité věci státem (§ 1045 odst. 2 o. z.).

36. Občanský zákoník však neupravuje postup v případě, že taková domněnka nastane. Pokud by nebyl do katastrálního zákona zařazen § 65, tak podle důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu „nebylo by zde žádné jednoduché řešení, jak prokázat opuštění těchto nemovitostí a dosáhnout zápisu vlastnického práva pro stát. Úřad pro zastupování státu by v každém jednotlivém případě musel nejprve žalovat každého zapsaného vlastníka u soudu, aby určil, že vlastníkem opuštěné nemovitosti se stal stát“.

37. Katastrální zákon proto v části označené jako Společná, přechodná a závěrečná ustanovení stanovil takovou právní úpravu, aby byl bez nutnosti vedení soudního sporu o určení vlastnictví umožněn zápis vlastnického práva, které na základě vyvratitelné domněnky státu svědčí, a to u nemovitostí, jejichž vlastník je zároveň nedostatečně identifikován. Jak uvádí důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu, „k vlastnictví nemovitostí těchto osob se zpravidla dlouhodobě nikdo nehlásí, neplatí z nich daně, nepečuje o ně, a tak lze předpokládat, že tyto osoby nevykonávají vlastnické právo ke svým nemovitostem ve smyslu § 1050 odst. 2“. Nedostatečný zápis je tedy považován za významnou indicii, která může svědčit o absenci výkonu vlastnického práva toho, kdo se nepostaral o uvedení zápisu v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem.

38. Katastrální zákon tak stanoví nejen postup, kterým se má stát pokusit dohledat skutečného vlastníka nemovitosti, u které je zápis o vlastníkovi neúplný, ale také 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. Vkladovou listinou je prohlášení Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových o tom, že postupem podle § 65 katastrálního zákona se nepodařilo vlastníka nemovitosti zjistit a že marně uplynula lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná [§ 67 odst. 7 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)]. Na nemovitost se pro účely tohoto zápisu, její další evidenci v katastru nemovitostí a rovněž kvůli založení práva státu s ní hospodařit podle předpisů upravujících hospodaření s majetkem státu „pohlíží jako na opuštěnou“ (§ 65 odst. 9 katastrálního zákona).

39. Dispozici právní normy vyjádřenou v § 65 odst. 9 katastrálního zákona je třeba vykládat jen v rozsahu působnosti katastrálního zákona (§ 1 odst. 2 katastrálního zákona), v souladu se smyslem a účelem přijaté právní úpravy a ve shodě s Listinou. Při takovém výkladu nelze dospět k závěru, že slovní spojení „pohlíží jako na opuštěnou“ vyjadřuje zánik vlastnického práva původního vlastníka a jeho nabytí státem.

40. Jediným smyslem a účelem pravidla stanoveného v § 65 odst. 9 katastrálního zákona je otevření možnosti zápisu vlastnického práva státu k nemovité věci nedostatečně identifikovaných vlastníků, jako kdyby se jednalo o nemovitost opuštěnou. Jde o „procesní“ ustanovení, nikoli o hmotněprávní úpravu nabývání, resp. pozbývání vlastnického práva k nemovitostem, k nimž není vlastnické právo vykonáváno.

41. Nevyvratitelnou domněnku či fikci opuštění věci za splnění podmínek podle § 65 odst. 9 katastrálního zákona nelze dovozovat ani z textu důvodové zprávy ke katastrálnímu zákonu, ve které je uvedeno, že „po uplynutí 10 let nevykonávání vlastnického práva se tato nemovitost stává vlastnictvím státu“, neboť ze souvislostí je zřejmé, že může jít jen o vyvratitelnou domněnku vlastnictví státu podle § 1050 odst. 2 a § 1045 odst. 2 o. z. a možnost státu nabýt vlastnictví knihovní (katastrální).

42. Dovolatelka ostatně správně uvádí, že po zápisu vlastnického práva státu za podmínek § 64 a násl. katastrálního zákona se stát stane knihovním vlastníkem. To však neznamená, že se stane skutečným, „naturálním“ vlastníkem (k tomu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 252/2017, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2769/2018, publikovaný pod č. 69/2020 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, část civilní).

43. Důvodová zpráva ke katastrálnímu zákonu k neznámým nebo nedostatečně identifikovaným vlastníkům nemovitých věcí rovněž uvádí, že „dosud nebylo možné problém těchto vlastníků řešit pomocí institutu opuštěné nemovitosti, neboť za platnosti dnešního občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, - pozn. dovolacího soudu) podle judikatury Nejvyššího i Ústavního soudu bylo možno za opuštěnou nemovitost považovat pouze takovou, jejíž dosavadní vlastník projevil vůli nemovitost nadále nevlastnit“. Z toho plyne, že úprava podle § 65 katastrálního zákona vychází jen z takových podmínek pro opuštění nemovitosti, na základě kterých lze nemovitou věc považovat za opuštěnou podle obecné právní úpravy v občanském zákoníku. Pokud by snad právní úprava v katastrálním zákoně měla představovat speciální hmotněprávní úpravu pro vznik fikce či nevyvratitelné domněnky opuštění nemovité věci, která není závislá na splnění podmínek stanovených obecným právním předpisem, jak se dovolatelka domnívá, pak by odkaz na právní úpravu účinnou do 31. 12. 2013, podle které se k závěru o opuštění věci vyžadoval projev vůle věc nevlastnit, a proto „řešení pomocí institutu opuštění nemovitosti neumožňovala“, postrádal smysl. Ani současný zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, závěr o opuštění nemovité věci na základě nevyvratitelné domněnky nebo fikce nepřipouští, nestanoví tedy nic, co by nově řešení pomocí nevyvratitelné domněnky či fikce opuštění umožňovalo.

44. Lze poznamenat, že gramatický výklad § 65 katastrálního zákona nelze v tomto směru přeceňovat

i z toho důvodu, že katastrální zákon užívá pojem, který významově odpovídá nevyvratitelné právní domněnce, v § 65 odst. 3 katastrálního zákona i pro „lhůtu stanovenou jiným právním předpisem pro to, aby nemovitost byla považována za opuštěnou“, tedy nepochybně pro lhůtu podle § 1050 odst. 2 o. z., s jejímž uplynutím se však pojí domněnka opuštění vyvratitelná.

45. Vlastník může věc v mezích zákona užívat jakýmkoliv myslitelným způsobem, může ji tedy i neužívat; samotné neužívání nemovitosti proto nemůže mít za následek ztrátu vlastnického práva. Ani § 1050 o. z. nespojuje s dlouhodobým neužíváním nemovité věci zánik vlastnického práva, ale jen domněnku, že vlastník má v úmyslu nemovitost opustit. Následek v podobě ztráty vlastnického práva nemůže mít ani nedostatečná identifikace vlastníka v katastru nemovitostí. V případech jako je nyní projednávaný, kdy žalobce byl držitelem pozemku, užíval ho, vlastnické právo k 1. 1. 2014 vykonával a ještě před 1. 1. 2024 nabyl vlastnictví k pozemku vydržením, nelze o fikci opuštění vůbec uvažovat a zánik jeho vlastnického práva pro pouhé evidenční nesrovnalosti připustit.

46. Zvolené řešení přijaté v § 65 katastrálního zákona tedy nespočívá v odnětí či zániku vlastnického práva. To, že stát bude za podmínek uvedených v § 64 a násl. katastrálního zákona zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí, založí vyvratitelnou domněnku jeho vlastnictví podle § 980 odst. 2 o. z. a břemeno tvrzení i důkazní břemeno bude přesunuto na toho, kdo bude tvrdit, že vlastníkem je on. To bude platit i ve správním řízení (viz např. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25. 2. 2016, sp. zn. 29 A 80/2013, dostupný v systému beck-online, stejně Melzer., F., Tégl, P.: Domněnky upravené v § 980 odst. 2 o. z. Bulletin advokacie č. 6/2018, s. 13, nebo Vrzalová, L., in Spáčil, J., Králík, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 14). V případě, že stát nemovitost úplatně převede na třetí osobu, uplatní se za podmínek uvedených v § 984 o. z. zásada materiální publicity. Chopí-li se stát i držby nemovitosti (tedy držby faktické, nikoliv jen knihovní), může vlastnické právo za splnění zákonných podmínek vydržet.

47. Uvedené závěry navazují na praxi odvolacích soudů (kromě nyní přezkoumávaného rozsudku viz rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 17. 2. 2025, sp. zn. 8 Co 50/2025, nebo rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. 4. 2022, sp. zn. 22 Co 26/2022, oba publikované v informačním systému ASPI). Právní názor obsažený v uvedených rozhodnutích vychází i z odborné literatury (viz Thöndel, A. in Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 145, Tégl, P., Melzer., F.: K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 dost. 2 o. z. a jejím právním následkům. Bulletin advokacie č. 5/2021, s. 26, a Janoušek L. in Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2 vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, s. 1127 a 1123).

V. Závěr a náklady řízení

48. Státu připadá opuštěná nemovitá věc. Dlouhodobé neužívání nemovité věci bez projevu vůle věc opustit zakládá pouze vyvratitelnou domněnku opuštění věci podle § 1050 odst. 2 o. z., a tedy i pouze vyvratitelnou domněnku nabytí takové věci do vlastnictví státu podle § 1045 odst. 2 o. z. U nemovitosti s nedostatečně identifikovaným vlastníkem může být stát na základě takové vyvratitelné domněnky zapsán jako vlastník do katastru nemovitostí (§ 65 odst. 9 katastrálního zákona). Státu jako knihovnímu (katastrálnímu) vlastníkovi svědčí domněnka správnosti zapsaného vlastnického práva podle § 980 o. z., dobrá víra ve správnost tohoto zápisu je chráněna i za podmínek uvedených v § 984 o. z. Ke ztrátě vlastnického práva k nemovité věci však nedochází ani pouhým neužíváním nemovitosti ani jen na základě nedostatků či nesrovnalostí v označení vlastníka nemovité věci v katastru nemovitostí. Na základě § 65 odst. 9 katastrálního zákona proto stát vlastnické právo k nemovitosti nenabývá.

49. 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. Odvolací soud vycházel při svém rozhodnutí ze stejného závěru, a dovolací důvod nesprávného právního posouzení dovolatelkou formulované a dovolacím soudem dosud neřešené právní otázky tak není dán.

50. Dovolání žalované je zčásti nepřípustné a zčásti nedůvodné. Dovolací soud proto podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. dovolání zamítl.

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)