

# Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti



Author: Eva Cikánková, Daniel Uličný | Published: 06.03.2008

Povaha vlastnického práva takovou situaci vylučuje, přesto se lze setkat s případy, kdy je u téhož pozemku v katastru nemovitostí uvedeno více „výlučných vlastníků“ - i když je zřejmé, že všichni zapsaní vlastníky nejsou a ani být nemohou. Tzv. duplicitní zápis vlastnictví (resp. případ, kdy na samostatném listu vlastnictví je vyznačeno vlastnictví k dané nemovitosti pro dva či více subjektů) nastává, je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a listin, z nichž každá prokazuje vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Katastrální úřad totiž není oprávněn posuzovat, která z předložených listin odpovídá skutečnému právnímu stavu a rozhodovat o vlastnictví uvedené nemovitosti; k tomuto bodu se v podrobnostech dostáváme níže. Proto úředníkům katastrálních úřadů nezbyvá, než namísto jednoho vlastníka zapsat u téže nemovitosti vlastníky dva nebo dokonce i vlastníků více. Tato situace však způsobuje nejistotu v právních vztazích k dotčené nemovitosti a je nutné ji odstranit.

V upozornění o duplicitním zápisu vlastnictví k téže nemovitosti vás příslušný katastrální úřad vyrozumí o tom, komu a na základě jakých právních listin svědčí vlastnické právo k nemovitosti, o které jste se dosud domnívali, že je jen vaší. Můžete se tak například dozvědět, že na základě usnesení soudu o schválení dědické dohody s nabytím právní moci v roce 2001 je vlastníkem „vašeho pozemku“ i vám zcela neznámá osoba nebo třeba v souladu s Návrhem na zápis obecního majetku z roku 1990 i obec, ve které se pozemek nachází.

## Jak duplicita vzniká

Problematika dvojího vlastnictví souvisí se způsobem zápisu práv do katastru nemovitostí a častou příčinou je i nedůsledná evidence nemovitostí v dřívějších dobách. Zápis dvojího vlastnictví totiž může v katastru nemovitostí vzniknout pouze při zápisu práv, která vznikají ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu, tzv. záznamem - nejedná se tedy o situace, kdy se změna vlastnictví zakládá na smlouvě kupní, darovací či jiné. Záznamovou listinu nemají katastrální úřady možnost řádně přezkoumat, případně zamítnout, a to ani v případě, že existují oprávněné pochybnosti o její platnosti, neboť jiná známá listina prokazuje z hlediska vlastnictví opak. Vzhledem k tomu, že i dříve byly státními orgány vydávány nebo registrovány listiny dokládající převody vlastnictví, i když šlo o převody od nevlastníků, a ty byly následně zapisovány do někdejší evidence nemovitostí, řada listin předkládaných k záznamu neosvědčuje skutečný právní stav. Typicky kolizními listinami, které zakládají dvojí zápis vlastnictví k nemovitosti, jsou např. rozhodnutí o dědictví, kdy do aktiv dědictví byly chybně zahrnuty nemovitosti již dříve převedené na jinou osobu, nebo například listiny o nabytí vlastnictví v privatizaci či restitucích a další případy, kdy podkladem k soudnímu rozhodnutí byly smlouvy o převodu nemovitosti od nevlastníka. Když ovšem tyto listiny splňují formální náležitosti, tedy neobsahují zřejmé chyby v psaní, počtech či jiné nesprávnosti, mají z pohledu katastrálního úřadu stejnou právní relevanci jako listiny jiné. Zatímco v řízení o vkladu práv, vznikajících na smluvním základě, by nesrovnalosti týkající se vlastnictví byly překážkou vkladu a ten by tudíž nebyl povolen, takový postup nelze při provádění zápisu záznamem uplatnit. Záznamem tak může být proveden duplicitní zápis vlastnictví jedné osoby, ačkoli jiná osoba byla jako vlastník zapsána po dříve

provedeném vkladovém řízení. Tím je dán základ pro spor, kdo vlastně oprávněným vlastníkem nemovitosti je.

Jak vyplývá z povahy vlastnického práva, úplným vlastníkem téže věci nemohou být zároveň různé osoby. Duplicitní zápis vlastnictví brání osobám zapsaným na příslušném listu vlastnictví s danou nemovitostí disponovat, takže až do doby vyřešení otázky, kdo je skutečným vlastníkem věci, je duplicita překážkou převodu vlastnického práva k nemovitosti. K rozhodnutí, kdo je oprávněným vlastníkem věci, však v případě sporu není příslušný katastrální úřad, nýbrž jen soud.

Jak na to?



Aby bylo možné vzniklou situaci napravit, katastrální úřad nejprve na tuto skutečnost upozorní vyhovovatele sporné listiny. Pokud ten potvrdí, že daná listina je z výše uvedených hledisek bez vad, katastr vyrozumí o existenci duplicity všechny osoby, které jsou podle rozporných listin označeny za vlastníky, a zároveň je vyzve, aby vzniklou situaci napravili. Případné řízení o vkladu práv k nemovitostem, u nichž je na příslušném listu vlastnictví veden duplicitní zápis, by měl katastrální úřad podle správního řádu přerušit, a to až do vyřešení předběžné otázky týkající se vlastnictví k nemovitosti.

Jednou ze zákonných možností nápravy dvojího vlastnictví je dohoda zúčastněných, případně jednostranné uznání vlastnického práva druhé osoby. (Tady je však třeba upozornit, že proti tomuto postupu byla v odborné literatuře vznesena řada námitek s tím, že uznání vlastnictví může být zpochybněno.) Dohodnou-li se strany, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti, je nutné, aby sepsaly dohodu o narovnání, resp. dohodu o uznání vlastnického práva. Pokud žádný z duplicitních vlastníků není ochoten uznat vlastnické právo druhého, nezbyvá než obrátit se na soud, aby určil, kdo je a kdo není oprávněným vlastníkem nemovitosti. Je tedy nutné podat žalobu na určení právního vztahu ve smyslu § 80 písm. c) občanského soudního řádu. Nevýhodou tohoto postupu je, že se často jedná o mnohaleté soudní spory.

K žalobě na určení práva zákon výslovně předpokládá existenci naléhavého právního zájmu osoby, která se určení práva domáhá. Právní praxe je toho názoru, že v případě dvojího vlastnictví má vlastník nemovitosti vždy naléhavý právní zájem na určení, kdo je vlastníkem věci. Tento zájem vyplývá ze skutečnosti, že stejná práva, tvořící obsah vlastnického práva, může k věci uplatňovat více osob. Existuje-li duplicitní zápis vlastnického práva, je tedy obecně důvod určovací žaloby dán. Pozitivní určení vlastnického práva má pak přednost před negativním určením, tj. určením, že žalovaný není vlastníkem sporné nemovitosti. Z negativního určení totiž nevyplývá jistě, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti a takové rozhodnutí by nemohlo být podkladem pro provedení zápisu změn v katastru nemovitostí.

Rozsudkem, jímž soud určí vlastníka nemovitosti, je katastrální úřad vázán. Na základě pravomocného rozhodnutí soudu katastrální úřad duplicitní zápis vlastnictví odstraní a údaje o vlastníkově věci v katastru uvede v soulad se skutečným právním stavem. Do té doby, než se situace vyřeší, budou ale u předmětné nemovitosti evidováni bez rozdílu všichni vlastníci, v jejichž prospěch svědčí existující listiny.

Rizikům výstavby a vlastnictví nemovitostí se bude věnovat diskusní setkání Stavebního fóra, které se bude konat 20.3.2008. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).

---

06.03.2008 17:17, Eva Cikánková, Daniel Uličný

Stavební  
forum

